



Frank Rune Dale

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2430 - 16/19715

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

14.10.2016

## Godkjenning - GBNR 24/7 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til arealoverføring - Torvvegen

**Administrativt vedtak. Saknr: 330/2016**

**Tiltakshavar:** Kjartan Storsæt.

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m).

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Med fullmakt frå grunneigar, Frank Rune Dale, har Kjartan Storsæt søkt om arealoverføring av delar av gbnr. 24/7 til gbnr. 24/109, jf. pbl § 20-1 bokstav m). Det vart samstundes søkt om dispensasjon frå føresegn 1.2.1 til arealdelen til kommuneplanen, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Gbnr. 24/7 er matrikkelført med eit areal på om lag 77,6 daa og Frank Rune Dale står registrert som eigar. Det er søkt om frådelling av eit areal på om lag 480 m<sup>2</sup> som skal tilleggjast gbnr. 24/109.

Vi viser til søknad journalført motteke 29.9.2016 og 30.9.2016.

#### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg i denne saka, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

#### Høyring:

Administrasjonen vurderer det slik at omsøkte dispensasjon ikkje får verknad for nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga eller Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for

---

#### Postadresse

postmottak@meland.kommune.no

Postboks 79, 5906 Frekhaug

Besøksadr: Havnevegen 41 A

5918 Frekhaug

#### Kontakt

www.meland.kommune.no

Telefon +47 56 17 10 00

Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722

Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

uttale. Kommunen sitt vedtak om dispensasjon skal likevel sendast til sektormynde for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

## **VURDERING:**

### Lov- og plangrunnlag:

Oppretting av ny grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl § 20-4, jf. §§ 20-2 og 20-1 bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold i strid med denne lov, forskrift eller plan.»

Det omsøkte arealet er satt av til framtidig bygg og anlegg, i arealdelen til kommuneplanen (KPA) som vart vedteke 17.6.2015. Arealoverføring som omsøkt er difor i samsvar med arealformålet i KPA.

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KPA at areal satt av til framtidig bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-3 og 20-4 kan tillatast. Deling som omsøkt er difor ikkje i samsvar med plankravet som er satt i føresegn 1.2.1 til KPA. Skal det gis løyve til omsøkt deling må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå reguleringsplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

### Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.<sup>1</sup>

Tiltakshavar har grunngeve dispensasjonssøknaden med at ei arealoverføring vil gjere gbnr. 24/109 funksjonell og tenleg til den bustaden som vert prosjektert for eigedomen. Tilleggsarealet vil gje eit meir hensiktsmessig uteareal og ei betre bygningsplassering. Endringa vil mogleggjere ei betre tilpassing til terrenget med uteareal og sikringsgjerde, samt gje betre tilkomst til garasje og parkering på tomta.

Plankravet skal sikre at eit areal ikkje blir utbygd utan planprosess. Det omsøkte arealet skal inngå i reguleringsplan for området, men det er foreløpig ikkje tenkt utbygging på arealet. Administrasjonen kan difor ikkje sjå at ei arealoverføring vil vanskeleggjere vidare planprosess i

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

området. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at omsyna bak plankravet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Vidare vil ei arealoverføring gje ei hensiktsmessig utnytting av gbnr. 24/109 og sikre tilstrekkeleg uteareal til denne tomta. Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. Fordelane ved å gi dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon i dette tilfellet er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

#### Tilknytning til infrastruktur:

Gbnr. 24/109 har sikra tilkomst, vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn i samsvar med pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

#### **VEDTAK:**

*«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå plankrav i føresegn 1.2.1 til arealdelen til kommuneplanen for arealoverføring i samsvar med søknad journalført motteke 30.9.2016.*

*Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova § 20-4, jf. §§ 20-2 og 20-1 bokstav m), løyve til overføring av eit areal på om lag 480 m<sup>2</sup> frå gbnr. 24/7 til gbnr. 24/109, jf. søknad og vedlagte situasjonskart journalført motteke 29.9.2016. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.*

*Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på arealet vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.*

*Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedomsregistrering, jf. pbl § 21-9.»*

\*\*\*\*\*

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje

klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**  
Kart

**Mottakere:**

Frank Rune Dale  
Kjartan Storsæt

Torvvegen 28 5918

FREKHAUG