



Prosjektstyring Vest AS  
PB 66  
5318 STRUSSHAMN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/404 - 16/7996

Saksbehandlar:  
Tore Johan Erstad  
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:  
27.04.2016

## Godkjenning - GBNR 22/218 (del av) - Mjåtveit næringspark - Dispensasjon frå reguleringsplan og løyve til frådeling av parsell

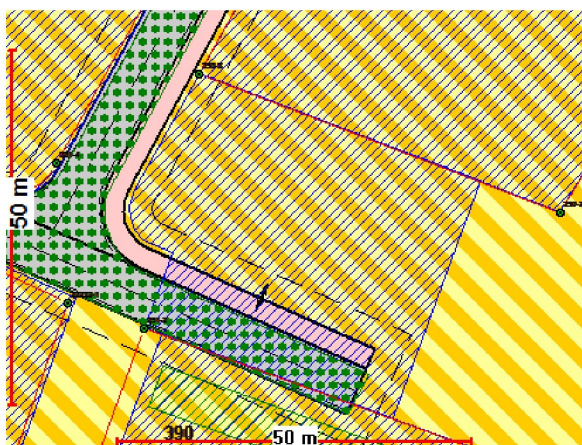
**Administrativt vedtak. Saknr: 107/2016**

**Tiltakshavar:** Mjåtveit Næringspark AS v/Arne Kristiansen etter fullmakt  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon og søknad om løyve til deling, jf pbl §§ 19-2 og 20-1 bokstav m

### SAKSUTGREIING:

#### Saka gjeld:

Ved søknad journalført 29.3.2016 har Mjåtveit Næringspark AS søkt om løyve til frådeling av parsell frå gbnr 22/218 i Meland kommune, jf pbl § 20-1 bokstav m. Det er søkt om frådeling av ein parsell på om lag 1500 m<sup>2</sup>. Omsøkt tiltak vist med blå skravering over reguleringsplankartet:



Søknaden omfattar dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan, då delar av omsøkt areal er regulert som tilkomstveg og fortau (KV03 og FT03). Vidare er det rekvirert oppmålingsforretning.

## **VURDERING:**

### Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon og deling vart nabovarsla pr epost 8.3.2016 og 2.3.2016 i samsvar med pbl § 21-3. Naboeigedomane har stadfesta mottak av varsel. Det ligg ikkje føre merknader.

### Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

### Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen gbnr 22/218 er gjennom *Detaljregulering for næringsområde Mjåtveit-Dalstø* (arealplanid 1256 2012 0001) avsett til formålet 'Næring/industri/lager'. Formålet med frådelinga er i samsvar med dette. Delar av arealet er som nemnd avsett til køyreveg og fortau med tilhøyrande byggjegrenser. Det er søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen i samsvar med dette.

### Dispensasjon frå reguleringsplanen:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Søkjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik, sjå dispensasjonssøknad dagsett 25.2.2016:

Det søkes dispensasjon fra arealformål i gjeldende reguleringsplan.

Deler av eiendommens areal er regulert til kjøreveg f\_KV03 og tilhørende fortau f\_FT03.

Fordeler ved tiltaket iht. arealformål:

- Regulert kjørevei f\_KV03 og tilhørende fortau f\_FT03 stopper inne på omsøkt eiendom og har ingen praktisk verdi for fremtidige eiendommer øst for denne. Øvrige fradelte eiendommer er allerede tilknyttet kjøreveg.
- Ved utarbeiding av reguleringsplan for Mjåtveit Næringspark ble det ikke tegnet inn og fradelte spesifikke tomtegrenser. Dette for å gi mer fleksibilitet ovenfor fremtidige bedrifter som ønsker å kjøpe eiendom her og etablere seg i Meland kommune. Med dagens situasjon har arealet her ikke lenger praktisk verdi som regulert vegareal, men vil gjøre mer nytte for industriområdet, tiltakshaver og kommunen som næringsareal.
- Tilkomst til fremtidige eiendommer øst for omsøkt eiendom er sikret via regulert kjøreveg f\_KV04 med tilhørende fortau f\_FT04.

Ulemper ved tiltaket iht. arealformål:

- Areal regulert til kjørevei blir benyttet til næring.

Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon her er klart større enn ulempene og at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Jfr. Pbl. § 19-2.

#### **Dispensasjon, byggegrense fra vei**

**Det søkes for ordens skyld om dispensasjon for byggegrensen tilknyttet vegarealet det søkes dispensasjon for. Byggegrense fra vei her vil ikke være relevant om arealet ikke benyttes til vei.**

Med tilvising til grunnjevningen overfor vurderer administrasjonen at dispensasjon som omsøkt ikke i vesentlig grad vil setje til side omsyna bak reguleringsplanen.

Administrasjonen er samtd med tiltakshavar i at tiltaket legg til rette for hensiktsmessig tomtedeling og utnytting av egedomen til næringsformål i samsvar med reguleringsplanen. Med tilvising til ovannemnde og grunnjevninga i dispensasjonssøknaden, gir administrasjonen dispensasjon som omsøkt.

#### Vurdering av vilkåra for deling/arealoverføring, jf pbl § 20-1 bokstav (m):

Oppretting av ny grunneigedom er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m. Det er ikkje krav til bruk av ansvarleg føretak, jf pbl 20-4, 1. ledd bokstav (d). Oppretting av ny grunneigedom som omsøkt kjem ikkje i konflikt med pbl §§ 26-1 eller 28-1 (byggegrunn, miljøtilhøve).

Løyve til tiltaket vil heller ikkje innebere at egedomane blir endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at egedomane blir ueigna ved framtidig utnytting, jf pbl § 26-1.

#### Tilknytting til infrastruktur:

Ny grunneigedom kan ikkje opprettast til bustadformål før egedomen er sikra tilkomst, vassforsyning og bortleing av avlaupsvatn i samsvar med pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Administrasjonen finn at den omsøkte parsellen er sikra vegtilkomst i samsvar med § 27-4, gjennom reguleringsplanen for området, jf veglova § 40, 1. ledd. VA-tilkopling til kommunalt nett let seg løyse gjennom privat stikkledning via kommunal veg. Det må i samband framtidig byggjetiltak søkjast særskilt om tilkopling til kommunalt VA-anlegg.

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne vert godkjent som omsøkt, jf vedlagt situasjonsplan journalført motteke 29.3.2016. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal vert fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikellova.

#### **VEDTAK:**

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå regulert køyreveg, fortau og byggjegrense i *Detaljregulering for næringsområde Mjåtveit-Dalstø* for oppretting av ny grunneigedom i samsvar med søknad journalført 29.3.2016.

Meland kommune godkjenner i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m, søknad om deling av eigedom gbnr 22/218 for oppretting av ny matrikkeleining på om lag 1500 m<sup>2</sup>, jf vedlagt situasjonsplan motteke 29.3.2016. Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal vert fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikellova.

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. forvaltningslova §§ 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.

Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga vert underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
konsulent byggjesak

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

**Vedlegg:**  
kart

**Mottakere:**

Prosjektstyring Vest AS

PB 66

5318

STRUSSHAMN