



Terje Marheim
Dalstøvegen 86
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/173 - 17/1978

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

Dato:
08.02.2017

Godkjenning - GBNR 19/5 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til frådelling av parsell

Administrativt vedtak. Saknr: 40/2017

Tiltakshavar: Terje Marheim
Søknadstype: Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ved søknad journalført 20.1.2017 har Terje Marheim søkt om frådelling av parsell / oppretting av ny grunneigedomar frå eigedomen gbnr 19/5, Dalstø i Meland kommune, jf pbl § 20-1 bokstav m. Det er rekvirert oppmålingsforretning.

Saka omfattar søknad om søknad om dispensasjon frå plankrav i føresegn 1.2 til kommuneplanen sin arealdel (KPA).

Formålet med frådelinga er å leggje til rette for regulering av areal avsett til bustadformål i kommuneplanen sin arealdel (KPA).

VURDERING:

Nabovarsling:

Søknaden blei nabovarsla 20.1.2017 i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje merknader til søknaden.

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 sektormyndene 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:

Gbnr 19/5 er ein landbrukseigedom med eit matrikelregistrert areal på om lag 257 daa. Omsøkt areal er ein del av eigedomen som er avsett til framtidig bustadområde i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Parsellen ligg innanfor område B_9. Storleiken på parsellen er på om lag 89 daa. Frådelling som omsøkt er soleis ikkje i strid med arealformålet i kommuneplanen.

Av føresegn 1.2.1 til KPA følgjer det krav om utarbeiding av reguleringsplan før «...tiltak som krev søknad om løyve etter pbl § 20-2, jf § 20-1 vert tillate...» i dei framtidige byggeområda. Deling av eigedom er eit søknadspliktig tiltak og krev difor dispensasjon som omsøkt.

Dispensasjon:

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.

Tiltakshavar har grunnlagt dispensasjonssøknaden gjennom udatert skriv vedlagt søknaden. Det er vist til at omsyna bak plankravet ikkje blir vesentleg sett til side ved frådelling. Områda skal uansett regulerast før utbygging. Frådelling som omsøkt vil ikkje vere til hinder eller leggje negative føringar for framtidig regulering, men snarare leggje til rette for gjennomføring av ein planprosess og etterfølgjande utbygging.

Med tilvising til grunngevinga i dispensasjonssøknaden, finn administrasjonen at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt i saka. Plankravet skal sikre at utbygging av arealet ikkje blir gjennomført utan planprosess. Frådelling av arealet kjem ikkje i konflikt med dette. Eigedomen som blir frådelt er av ein slik storleik at det ikkje er aktuelt med utbygging utan plan, og dispensasjon inneber ikkje at det blir skapt eit press eller ei forventning om å kunne bygge ut arealet utan planprosess. Administrasjonen vurderer at det ikkje er relevante ulemper ved frådelling no.

Det blir vurdert som ein relevant fordel ved frådelling, jf pbl § 19-2, at ein ved dette legg til rette for at areala seinare kan nyttast i samsvar med bustadformålet i kommuneplanen sin arealdel, og at arealomfang og grunneigartilhøve er avklart ved utarbeiding av reguleringsplan. Avgrensing av framtidige planområde må skje gjennom framtidig planprosess.

Med tilvising til denne grunngeving konkluderer administrasjonen med at vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf pbl § 19-2.

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

Arealoverføring og 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 nye grunneigedomar som omsøkt kjem ikkje i konflikt med pbl §§ 26-1 eller 28-1 (byggegrunn, miljøtilhøve). Løyve til tiltaka vil heller ikkje innebere at eigedomane vert endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at parsellane vert ueigna ved framtidig utnytting, jf pbl § 26-1.

Tilknytting til infrastruktur:

Ny grunneigedom kan ikkje opprettast til bustadformål før eigedomen er sikra tilkomst, vassforsyning og bortleing av avlaupsvatn i samsvar med pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Området skal regulerast før utbygging og administrasjonen legg til grunn av desse spørsmåla blir løyst gjennom framtidig planarbeid. Nemnde lovføresegn blir ikkje vurdert å vere til hinder for frådelling som omsøkt under desse føresetnadene.

Tiltakshavar må vurdere om det likevel er aktuelt å vidareføre tinglyste retter som i dag ligg til gbnr 19/5 til den nye grunneigedomen. Føreliggjande vedtak inneber ikkje avgjerd av privatrettslege høve.

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne vert godkjent som omsøkt, jf vedlagt situasjonskart journalført motteke 20.1.2017. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på frådelt areal vert fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå plankrav i føresegn 1.2 til kommuneplanen sin arealdel for deling av gbnr 19/5 og oppretting av ny matrikkeleining i samsvar med søknad journalført 20.1.2017.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m, løyve til deling av eigedomen gbnr 19/5 for oppretting av ny matrikkeleining på om lag 89 daa, jf vedlagte situasjonskart journalført motteke 20.1.2017. Grunngevinga 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 matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedsregistrering, 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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
kart