

MELAND KOMMUNE

TEKNISK ETAT  
5918 FREKHAUG

*nb*

*13.11.2019*

**SØKNAD OM UNNTAK FRA PLANKRAV OG SØKNAD OM DISPENSASJON –  
GNR 42 BRN 65, BEITINGEN.**

Vi søker om unntak for fra plankrav i henhold til kommuneplan, subsidiært søkes det om dispensasjon fra plankravet i forhold til ønske om å fradele 42/65 til tre fritidseiendommer. Det søkes også om dispensasjon i forhold til avstand til sjø. Det foreligger ingen merknader fra naboer etter utsendt nabovarsel.

**Saksforhold:**

Tiltaket består i fradeling av tre tomter og oppføring av tre fritidsboliger på Gbnr 42/65 i Meland kommune. Tiltakshaver er Reknes Byggjevarer L.L. Arealet er i Kommuneplan for Meland definert som nåværende fritidsbebyggelse. I kommuneplanen er det et generelt plankrav jf KPA punkt 1.2.1. Primært mener vi at tiltaket oppfyller vilkårene for unntaket fra plankrav etter bestemmelse pkt 2.1.1 a. i Kommuneplanen. Området er i kommuneplanen satt av til fritidsbebyggelse (under bebyggelse og anlegg), er i vesentlig grad utbygd uten reguleringsplan og er innenfor unntaket for inntil tre fritidsboliger. «I vesentlig grad bebygd» er ikke definert av kommunen i unntaksbestemmelsen, men det er bebyggelse med 19 hytter innenfor en radius på rundt 300 meter fra tomten der tiltaket skal ligge. Dette må kunne sies å være «i vesentlig grad utbygd» uten reguleringsplan.

For å oppfylle kravet til unntak må også to vilkår være oppfylt. Tiltaket må kunne knytte seg til allerede eksisterende infrastruktur og tilpasse seg eksisterende bebyggelse i forhold til høyde, volum, estetikk og grad av utnyttelse. Det nye tiltaket skal knytte seg til allerede eksisterende infrastruktur. Det er allerede betalt for veirett for tiltaket i den private veien. Ved frådelling av tomtene, vil det bli betalt inn til veilaget i forhold til de 2 nye tomtene. Det vil bli lagt ned minirensaneanlegg, og videre er det gjort avtale om å få koble seg til eksisterende avløpsledning til sjø.

Løsning for påkobling til vann er ikke bestemt enda -det vil enten bli privat løsning eller påkobling på offentlig vannledning. –Vi ber kommunen vurdere hvorvidt vi kan påregne økt bruk av avkjørsel til kommunal vei.

Tiltaket oppfylder kravet til å knytte seg til allerede eksisterende infrastruktur. De nye fritidsboligene vil ikke skille seg ut i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Fritidseiendommene i området har ingen ensartet stil eller størrelse. Tre nye fritidsboliger på et areal på over 3 mål vil tilsi tre tomter som vil harmonere godt med området rundt. Det vil også være en fornuftig utnyttelse av en så stor tomt og likevel føre til at det er romslige tomter for fritidsbebyggelse med lav utnyttelsesgrad slik som omliggende bebyggelse. Vi kan ikke se at tre hytter skal bryte med omliggende bebyggelse i forhold til høyde, volum, estetikk og grad av utnytting. På bakgrunn av dette mener vi at tiltaket vil fint tilpasse seg eksisterende bebyggelse i forhold til høyde, volum, estetikk og grad av utnyttelse. Konklusjonen er at tiltaket oppfylder vilkårene for unntak for plankrav jf KPA punkt 2.1.1 a..

Subsidiært søker vi om dispensasjon fra plankravet i KPA punkt 1.2.1. for fradeling av tre fritidseiendommer og bygging av tre fritidsboliger. Det søkes også om dispensasjon i forhold til 100 meters belte mot sjø.

Regelverk:

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilråene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunder for å gi dispensasjon:

Plankravet skal sikre at bruk av arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer vurderes grundig, helhetlig og overordnet, hvor hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivaretatt. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

I denne saken vil vi vise til at en plan ikke vil føre til et bedre beslutningsgrunnlag. For det første vil fradeling av tre tomter og oppføring av tre fritidsboliger ikke påvirke andre enn de som er direkte berørt, nemlig naboer. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir

her ivaretatt gjennom nabovarsling. For det andre viser vi til at forhold som infrastruktur, herunder privat vei og avløp er på plass. Løsning for påkobling til vann er ikke bestemt enda -det vil enten bli privat løsning eller påkobling på offentlig vannledning. Det vil bli montert minirensanlegg, og det er inngått avtale om påkobling til eksisterende avløpsledning til sjø.

Tiltaket vil dermed ikke medføre at det er nødvendig med bygging av ny infrastruktur. Området er utbygd med forskjellige stilarter og det finnes ingen helhetlig byggestil eller størrelse på tomter. Vi kan ikke se at en reguleringsplan skal gi området en mer ensartet stil eller helhetlig preg når området allerede er så utbygd.

Videre må tiltaket anses å være innenfor det man kan forvente for et fritidsboligområde i forhold til arkitektonisk utforming, størrelse, høyde, volum og utnyttelsesgrad. Basert på dette finner vi at de hensyn som ligger til grunn for plankravet, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Av fordeler vil vi poengtere at tiltaket er i tråd med arealformålet og at tomten dermed er godt egnet for bygging av fritidsboliger. Det må legges avgjørende vekt på det faktum at tiltaket ikke vil fremkalle vesentlige endringer i det bestående miljø, eller utløse behov for andre tiltak som samlet kan gi større virkninger. Det er kun snakk om fradeling og bygging av tre fritidsboliger på en tomt som er godt egnet og formålmessig i tråd med tiltaket. De nærliggende eiendommer er allerede bebygget med fritidsboliger og en reguleringsplan vil dermed ikke føre til et bedre beslutningsgrunnlag. Området er så utbygget at en videre utbygging med tre fritidsboliger til ikke vil utgjøre en forskjell som bør utløse plankrav. Det søkes også om dispensasjon i forhold til den generelle byggegrensen mot sjø. Tomten i sin helhet ligger på det nærmeste ca. 61 m fra sjølinje. Ved en deling av tomten vil ikke dette endre avstand til sjø. Det ligger også flere tomter med hytter nærmere sjø enn 42/65, og deling av 42/65 vil ikke forringe tilgjengeligheten til sjø på noe som helst måte. Tilgang til sjø er ivaretatt andre steder i nærmiljøet. Videre vil vi framheve at tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Når ulempene i så liten grad er til stede, bør byggeinteressen være tilstrekkelig til å si at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi finner at fordelene er "klart større" enn ulempene. Vilkårerne for dispensasjon er oppfylt.

**Vedlagt:**

- Gjenpart av nabovarsel
- Situasjonsplan som viser ønsket inndeling av tomter
- Situasjonsplan som viser foreløpig prosjektert VA-plan



**REKNES  
BYGGJEVARER LL**

Selvåg, 5986 HOSTELAND,  
Telefon: +4756 16 60 60 Fax: + 47 56 16 60 61,  
Epost:firmapost@reknesbyggjevarer.no  
Web: www.reknesbyggjevarer.no

Med vennlig hilsen  
for Reknes Byggjevarer LL

*Beate Nils*

*Nilsen Beathe*

Masfjordvegen 187, 5986 Hosteland - Tlf: 56 16 60 60 - Firmapost: firmapost@reknesbyggjevarer.no