

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)



Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Meland	42	65	BEITINGVEGEN, 5917 ROSSLAND	REKNES BYGGJEVARER LL

Det varsles herved om

Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Anleggstype	Formål
Grunneiendom	X Bolig	161 Hytter, sommerhus ol. Fritidsbygg	andre	annet

Beskrivelse av bruk

Deling av grunneiendom - 42/65 deles i 3 tomter

Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningsloven med forskrifter, Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon: 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 utbygd» 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 fradeling 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. Tiltaket oppfyller 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 utnyttelse. 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 oppfyller 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:

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)



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. Vilkårene 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).

Grunner 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 formålsmessig i tråd med tiltaket. De nærliggende eiendommer er allerede bebygde 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. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel for Meland 2015-2026

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)



Nabovarselet gjelder

Eier av 42/65 ønsker å få delt tomten opp i 3 tomter som vist på vedlagt situasjonsplan. Vi er nå i en prosess med søknad om dispensasjon i forhold til plankrav i kommuneplanen, og nabovarsler derfor alle berørte parter. Som vi har skrevet i dispensasjonssøknaden har eier av 42/65 betalt seg inn i veilaget. Dette vil også de to nye tomtene gjøre.

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Tiltakshaver

navn

REKNES BYGGJEVARER LL

Kontaktperson

navn

Egil Johan Sagstad

e-postadresse

firmapost@reknesbyggjevarer.no

Telefon

56166060

Mobiltelefon

90681560

Merknadene sendes:

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Navn

REKNES BYGGJEVARER LL

Postadresse

Masfjordvegen 187, 5986 HOSTELAND

e-postadresse

firmapost@reknesbyggjevarer.no

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget
Situasjonsplan	D	Som viser hvordan 42/65 skal deles i 3 tomter. Planen viser også planlagt rørgater.

Signering

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Tiltakshaver

Dato 23.10.19

Signatur Berthe Olsen



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

Kvittering for nabovarsel

sendes kommunen sammen med søknaden



Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Meland	42	65	BEITINGVEGEN, 5918 FREKHAUG	REKNES BYGGJEVARER LL

Nabo/eiendom

Meland kommune, Gnr. 42, Bnr. 83, Andre Gnr./Bnr. 42/84
TORBJØRG SÆTRE, Adresse BENDIXENS VEI 65, 5067 BERGEN

- Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr: Denne del klistres på kvittering
RR 1666 0047 5 NO
- Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges
- Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket
- Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Meland kommune, Gnr. 42, Bnr. 57
ØYVIND BØRRE LILAND, Adresse MÅSESKJÆRVEIEN 24, 5035 BERGEN

- Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr: Denne del klistres på kvittering
RR 1666 0048 4 NO
- Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges
- Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket
- Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Meland kommune, Gnr. 42, Bnr. 8
INGRID MARIE OG SVEIN KÅRE EIKELAND, Adresse EIKELANDSVEGEN 171, 5917 ROSSLAND

- Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr: Denne del klistres på kvittering
RR 1666 0049 8 NO
- Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges
- Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket
- Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Innlevert 3 stk

Kvittering for nabovarsel

sendes kommunen sammen med søknaden



Nabo/eiendom

Meland kommune, Gnr. 42, Bnr. 4
TRINE OG IDAR BRUVIK, Adresse EIKELANDSVEGEN 148B, 5917 ROSSLAND

- Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: **Denne del klistres på kvittering
RR 1666 0050 7 NO**
- Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges
- Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket
- Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Meland kommune, Gnr. 42, Bnr. 79
BARETTO AIVON SIDNEY, Adresse JØRGEN MOES GATE 5, 5053 BERGEN

- Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: **Denne del klistres på kvittering
RR 1666 0051 5 NO**
- Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges
- Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket
- Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Meland kommune, Gnr. 42, Bnr. 78
MORTEN VESTVIK, Adresse FEDJEDALEN 6, 5534 HAUGESUND

- Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: **Denne del klistres på kvittering
RR 1666 0052 4 NO**
- Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges
- Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket
- Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Meland kommune, Gnr. 42, Bnr. 78
INGER JOHANNE KLOKSET, Adresse FEDJEDALEN 6, 5534 HAUGESUND

- Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: **Denne del klistres på kvittering
RR 1666 0053 8 NO**
- Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges
- Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket
- Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

innlevert 4 stk

Kvittering for nabovarsel

sendes kommunen sammen med søknaden



For postverket

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger:

7

Sign.

124837

Dato:

23/10
TUJ