

Meland kommune
Avdeling for **Plan, utbygging og kommunalteknikk**
Postboks 79

5906 Frekhaug

FRADA AS

Sagstadvegen 67

N-5918 Frekhaug,
Norway

Org nr. 989 088 602
Telef.: (+47) 90 59 81 59
Mobil: (+47) 90 59 81 59

Your Ref:

Our Ref:
Bv20191106

Frekhaug, 02.12.2019

SØKNAD OM GRENSEOPPGANG OG DISPENSASJON TIL FRÅDELING

Ein søker med dette om grenseoppgang og mellombels dispensasjon til frådelling av området B5 på gnr. 24, bnr. 7 i Meland.

Området er avsett til bustadføremaal i kommuneplanens arealdel og detaljreguleringsplanen er under arbeid.

Mellombels dispensasjon vert søkt fordi reguleringsplanen enno ikkje er godkjend og gjeld derfor kravet om reguleringsplan, slik det fylgjer av føresegnene i kommuneplanen sin arealdel pkt. 1.2.1

Grenseoppgang

Søknad om grenseoppgang gjeld grensa mellom planområdet og tilgrensande bruk på gard nr 25 (Fosse), bruk 1 og 11.

Her er det i dag ein steingard som markerer skilje mellom gnr. 24 og gnr. 25, og søkjar har som utgangspunkt at denne markerer grenselina mellom gardane, men her er det ikkje tidlegare føreteke oppmåling eller utsetjing av grensemerke, etter det søkjar kjenner til.

Dispensasjon til frådelling

Dispensasjonssøknaden om frådelling av grunneigedom frå gnr.24, bnr. 7 er nabovarsla.

Grunngjeving

For at kommunen skal gje dispensasjon, må dispensasjonen ikkje medføre at omsynet bak føresegna blir «vesentleg tilsidesett», jf. Pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Omsynet bak kravet til regulering går i hovudsak ut på å sikre ei heilskåpeleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av eit område, gjennom ein open og samordna prosess der både offentlege og private parter får uttale seg (ref. Pbl. §1.1,3-1 og 12.1).

I vårt tilfelle gjeld søknaden frådelling av eigedom til uendra bruk, i eit område som er avsett til «fortetta busetnad» i kommuneplanens arealdel. Frådelinga er i tråd med formålet i kommuneplanen og er heller ikkje til hinder for framtidig planarbeid eller ynskja utvikling i området. Tiltaket er i tillegg nabovarsla, slik at dei som er nærast til å ha innvendingar har moglegeheit til å kome med merknader.

Reguleringsplanen for Langeland B5 på gnr. 24, bnr. 7 er igangsett og er handsama både administrativt og politisk i Meland kommune i samband med søknad om 1. gongs utsending/høyring. Kommunens merknader er no implementerte, og planen bør vera klar for utsending før nyttår. Planen har id. nr. 1256 2016 0001 og var varsla 17.02.2016.

Området som vert søkt frådelt, er vist på vedlagte kart og gjeld kun den delen av B5 som i kommuneplanen er avsett til bustadføremål og næring (servering). Området er ytterlegare avgrensa til området som i forlaget til reguleringsplan er avsett til bustader, infrastruktur og fellesområdet/grøn struktur. Det som i planforslaget er sett av til LNF område, er halde utanfor.

Frådelinga er i tråd med det planlagde føremålet og er heller ikkje til hinder for framtidige endringar i eigedomsgrenser etter kvart som utbygging av området vert gjennomført.

Dispensasjon frå kravet om reguleringsplan vil etter dette ikkje medføre at omsynet bak føresegnene i kommuneplanens arealdel pkt. 1.2.1 vert «vesentleg tilsidesett». Jf. Pbl. 19-2 andre ledd, fyrste punktum.

Vidare er det berre privatrettslege omsyn som gjer seg gjeldande ved endra eigedomsgrenser.

Frådeling av området til uendra bruk er ikkje i strid med føremålet korkje i kommuneplanen eller i det pågåande reguleringsarbeidet.

Det er heller ikkje til hinder for framtidig endring av eigedomsgrenser, utvikling av området eller planprosessen.

Dispensasjonen frå plankravet vil i tillegg vera midlertidig, då ein ventar vedtak om detaljreguleringsplan innan relativt kort tid. Dispensasjon frå plankravet medfører derfor ingen ulemper.

Bakgrunnen for at ein har behov for å skilja ut eigedommen, er at området skal overtakast av eit eigedomsselskap som skal utvikla området i høve til reguleringsplanen. Dette selskapet treng pant i eigedommen for vidare finansiering og utvikling av området.

Ei frådeling er derfor svært viktig å få på plass om ein skal koma vidare med planarbeid, prosjektering og utvikling.

Fordelene med å gi dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene, jf. Pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Med venleg helsing
Frada AS



Frank Rune Dale, dagleg leiar / grunningar til gnr. 24, bnr. 7