

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 23/184, FA - L42	17/1901

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
20/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

GBNR 23/184 - Klage over avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av ny matrikkeleining

Vedlegg:

bilde og kart

Søknad om dispensasjon frå områdereguleringsplan for Frekhaug senter

Avslått søknad om dispensasjon - Søknad om dispensasjon for deling av grunneigedom - gbnr 23/184

Ettersending, tilhørande klage - GBNR 23/184

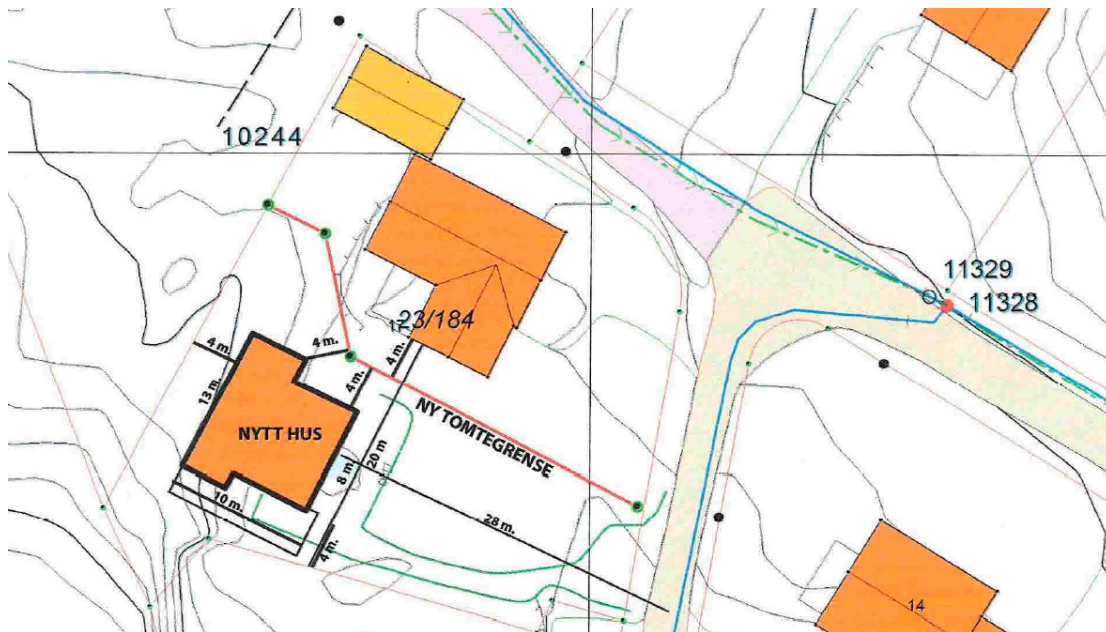
Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Meland kommune avslo gjennom delegert vedtak datert 19.01.2018, DS 10/2018, søknad om dispensasjon frå *Områderegulering for Frekhaug senter*, arealplanid 125620100004, for deling av gbnr 23/184. Formålet med frådelinga er oppretting av ny matrikkeleining for oppføring av einebustad.

Gjennom situasjonsplan vedlagt dispensasjonssøknad journalført motteke 01.12.2017, er tiltaket dispensasjonen er meint å leggje til rette for (frådeling og planlagt bygg) vist slik :



Tiltakshavar har vidare søkt om deling av eigedomen som tiltak etter pbl § 20-1 bokstav m. Denne søknaden blir behandla av administrasjonen etter avklaring av føreliggjande dispensasjon. Gbnr 23/184 er matrikelregistrert med eit areal før deling på om lag 1350 m². Ny parsell vil etter søknad få eit areal på om lag 687 m², medan attverande areal på 23/184 vil ha eit areal på om lag 663 m².

Grunngjeving for klagen:

Gjennom fristavbrytande klage og utfyllande klageskriv motteke høvesvis 07.02.2018 og 15.02.2018 har tiltakshavar i korte trekk grunngitt klagen slik:

- Planlagt plassering av ny bustad vil ligge i utkanten av feltet og vil framstå som eit frittliggande småhus i samsvar med eksisterande busetnad og formålet i reguleringsplanen. Plasseringa vil vere trekt tilbake frå veg (28 meter) og naboar. Huset vil òg vere trekt tilbake frå eksisterande bustad på gbnr 23/184. Administrasjonen har sjølv peikt på at oppføring av ein bustad ikkje isolert sett inneber at formålet småhusbebyggelse blir sett vesentleg til side.
- Ny bustadtomt vil bli større enn minstekravet i kommuneplanen sin arealdel på 650 m².
- Nytt bygg vil bli plassert med 4 meter avstand frå nabogrenser, slik reguleringsplanen legg opp til gjennom regulerte byggjegranser.
- Tilhøva til veg-, vatn- og avlaup er uproblematiske.
- Både eksisterande og ny parsell vil få gode utomhusareal innanfor kravet i reguleringsplanen på 25%-BYA. Det er planlagt carport i tilknytning til ny bustad, ikkje garasje som administrasjonen har framheva som mogleg negativt for eigedomen.
- Planlagt ny bustad vil gi god arealutnytting av tomta, med plassering i skråning mot skog på ein del av eigedomen som i dag ikkje er opparbeid hageareal. Oppdeling av eigedomen og oppføring av nybygg vil gi betre arealutnytting slik at potensiale som ligg i eigedomen samla sett blir betre utnytta. Òg estetisk sett vil arealutnytting i samsvar med omsøkt dispensasjon gi eit betre inntrykk enn dagens situasjon.
- Fortetting i samsvar med omsøkt dispensasjon vil ikkje avvike frå reguleringsplanen sin intensjon om frittliggande småhus eller ein bustader innanfor område BF1.

- Omsøkt dispensasjon vil ikkje innebere at reguleringsplanen vil miste sin funksjon som verktøy for å styre arealutnyttinga i området. Poenget med dispensasjonen må vere at kommunen – på bakgrunn av kunnskap om konkrete tilhøve – kan gjere unntak i situasjonar dette framstår som fornuftig i konkrete saka som skil seg frå dei meir overordna vurderingane som er gjort i områdeplanen.
- Det er eit underliggjande ønske med dispensasjonen å fremme berekraftig utvikling for generasjonane i samsvar med formålet med plan- og bygningslova, jf pbl § 1-1. Familien får moglegheit til å haldas samla, som er til det beste både for søkjarane og for kommunen med tanke på alderdom og helse.

Administrasjonen viser til vedlagt klageskriv datert 14.02.18 i sin heilskap. Klagar har oppmoda kommunen om å gjennomføre synfaring for betre å kunne vurdere dei ulike argumenta i saka.

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjonen og frådeling har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje merknader til tiltaket.

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.

Dersom UDU gir dispensasjon, sjå alternativt framlegg nedanfor, skal vedtaket sendast Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket vil ikkje vere endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Oppretting av ny grunneigedom er eit «tiltak» etter definisjonen i pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 bokstav m. Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse eller ending av eksisterende eiendomsgrenser, må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan». Deling må «heller ikkje gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.»

Gbnr 23/184 er regulert til frittliggjande småhus i områdereguleringsplan for Frekhaug senter (område BF1). Reguleringsplanen blei vedtatt i 2014. Innanfor delfelt BF1 var eigedomane alt utbygd med einebustader og garasjar. Reguleringsplanen opnar gjennom føresegn § 4.2 for at eigedomane innanfor område BF1 kan nyttast til «frittliggjande småhus i samsvar med eksisterande bruk». Utnyttingsgraden er i plankartet fastsett til maksimalt 25%-BYA.

Vidare er det i planskildringa punkt 7.2 gitt følgjande opplysningar:

«Bustader BF1 og BF2 – frittliggjande småhus

Søraust og sørvest i planen er det vist to småhusområde, som i dag. Området i sørvest [BF2, adm.mrk.] har to ledige tomter, medan området i søraust [BF1, adm.mrk.] i utgangspunktet er ferdig utbygd. Utnyttinga gjer det mogleg med ei viss grad av tilbygg/ombygging av eksisterande hus på kvar enkelt einebustadtomt.»

Det er regulert byggjegrænse på eigedomen som støttar tolkinga av at reguleringsplanen ikkje opnar for fortetting gjennom oppdeling av eigedomane innanfor BF1 og BF2. Omsøkt tiltak krev difor dispensasjon som omsøkt, jf pbl § 19-2 andre ledd, jf § 11-6 første ledd.

Føresegn 1.6.14 til KPA er det bestemt at minste tomteareal for einebustadar skal vere 650 m². Eigedomen ligg i matrikkelen opplyst med eit tomteareal på 1350 m². Ny parsell vil etter søknad få eit areal på om lag 687 m², medan attverande areal på 23/184 vil vere på om lag 663 m².

Administrasjonen har gått gjennom tidlegare godkjenningar av eksisterande bustad (om lag 109 m² BYA) og garasje (om lag 32 m² BYA) på gbnr 23/184, for å kunne vurdere om gbnr 23/184 – etter frådelling – vil ha ei utnyttingsgrad innanfor kravet på 25%-BYA. Etter det administrasjonen kan sjå vil utnyttingsgraden for gbnr 23/184 – etter frådelling – vere på om lag 22%-BYA.

For den ny parsellen har tiltakshavar opplyst at det blir planlagt bustad med storleik på 128 m² BYA. Det vil gi ein utnyttingsgrad på om lag 21.5%-BYA, inkludert parkeringsareal til ein ekstra bil på terreng (18 m²).

Vurderingane av utnyttingsgrad ovanfor er gjort for å avklare at UDU – dersom UDU vel i gi dispensasjon – ikkje gir løyve til eit tiltak som vil innebere at det oppstår ein ulovleg situasjon på gbnr 23/184 etter frådelling. Så langt administrasjonen kan sjå vil dette ikkje vere tilfelle, men ansvaret for dette ligg på tiltakshavar som må kontrollere opplysningane ovanfor i samband med eventuell behandling av etterfølgjande delingssøknad.

Vurdering av klagen:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak reguleringsplanen må etter dette ikkje bli «*vesentlig*» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart*» større enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»

Avslaget i det påklaga vedtaket blei grunngitt slik [utdrag]:

«Ei deling som omsøkt vil innebere at eigedomen blir fortetta med ein bustad. Delfelt BF1 er regulert til *frittliggjande småhus i samsvar med eksisterande bruk*. Det legg ikkje opp til fortetting innanfor dette feltet, og eigedomen er regulert med ei 4 meter brei byggegrense rundt heile tomten.

Formålet med å regulere delfeltet BF1 til *frittliggjande småhus i samsvar med eksisterande bruk*, er for å halde på eksisterande utbygging, karakter og kvalitet av område. Ein ynskjer ikkje fortetting her, og har difor berre opne opp for små tiltak som tilbygg, bodar og garasjar som blir i samsvar med etablert bruk.

Delfeltet BF1 var i all hovudsak ferdig utbygd då reguleringsplanen blei vedtatt i 2014. Intensjonen i planen var å oppretthalde eksisterande bumiljø med regulerte bustadtomtar, men opnar for små tiltak. BF1 består av forholdsvis store bustadtomtar med gode uteoppfallsareal. Dei regulerte byggjelinjene i arealplankartet støtter intensjonen om å halde på eksisterande struktur og bumiljø. Det er god avstand mellom eksisterande bebyggelse, og nye mindre tiltak kan plasserast på tomtane utan å komme i strid med byggegrensene. Grensene legg ikkje opp til deling, og linjene er med på å sikre ønska plassering av både eksisterande og nye tiltak på kvar eigedom.

Fortetting i sentrumsnære områder er som søkjar skriv eit overordna mål. Dette er noko planen for Frekhaug senter også legg opp til. Innanfor delområda regulert til konsentrert bustadføremål og offentleg føremål i planen, er det opna for tett bebyggelse med høg utnytting.

I ein reguleringsplaneprosess blir det tatt ein samla vurdering over heile arealet innafor plangrensa basert på kor det er hensiktsmessig best å plassere tett bebyggelse, og vidare kor ein bør leggje mindre utbygging. Prosessen er omfattande og balansen mellom eksisterande bebyggelse og planlagt utbygginga er vurdert mot fleire faktorar og ulike behov. Eksisterande bebyggelse skal møte ny, og ein skal nokon stader ivareta eksisterande forhold og kvaliteter, samtidig som ein planlegg nye. Planen skal påsjå at alt er best mulig tilrettelagt for å få ein hensiktsmessig utnytting av området med gode kvaliteter for eksisterande bebyggelse og planlagt utbygging. Dei ulike delområda legg naturleg opp til ulik utbygging som er gjennom planprosessen tilrettelagt for områda, heile prosessen er basert på ein best muleg fornuftig og hensiktsmessig vurdering av arealet i reguleringsplanen.»

Rådmannen meiner at klagen ikkje inneheld vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Det blir vist til vurderingane sitert ovanfor, samt grunngevinga i det påklaga vedtak i sin heilskap.

Det er tale om dispensasjon frå ein relativt nyleg vedteke reguleringsplan, der reguleringsplanen – gjennom ei omfattande og demokratisk prosess – på ein konkret og detaljert måte har tatt stilling til spørsmålet om fortetting innanfor område BF1. Administrasjonen er ikkje usamd med tiltakshavar i at det er *mogleg* å fortette gbnr 23/184 ved utbygging som omsøkt, og at ein gjennom reguleringsplanprosessen soleis kunne gjort eit anna val. Det er ikkje det same som at vilkåra for å dispensere frå reguleringsplanen er oppfylt, men snarare eit argument for at bygningsstyresmaktene bør respektere valet som blei gjort i reguleringsplanen og omsyna bak dette.

Gjennom reguleringsplanen har planleggar, og i siste instans kommunestyret, teke eit bevisst val om å ikkje fortette i dette området. Administrasjonen meiner det ikkje er påvist klart større fordelar enn ulemper ved å likevel fortette denne eigedomen med ny einebustad. Dersom det skal opnast for fortetting i betydinga oppføring av fleire bustader innanfor områda BF1 og BF2 enn det reguleringsplanen viser, bør dette skje gjennom endring av reguleringsplanen eller vedtaking av ny plan der dei aktuelle områda blir vurdert samla.

Vidare handsaming:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal høyringsinstansane varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 19.01.2018, DS 10/2018, blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 20/2018

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak frå Karina Reigstad, MDG:

"Utval for drift og utvikling tek klaga til følgje og viser til begrunnelse for klage og dispensasjonssøknad. Utvalet finn at tiltaket ikkje er vesentlig i strid med Føresegn 1.6.14 til KPA eller med føresegn § 4.2 til reguleringsplanen for område BF1. Tiltaket er ikkje i strid med BYA på maksimalt 25% for område BF1. Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene."

Ved røysting **alternativt framlegg** til vedtak frå Karina Reigstad, MDG, vart **samrøystes vedteke**.

UDU - vedtak:

UDU- samrøystes vedtak:

"Utval for drift og utvikling tek klaga til følgje og viser til begrunnelse for klage og dispensasjonssøknad. Utvalet finn at tiltaket ikkje er vesentlig i strid med Føresegn 1.6.14 til KPA eller med føresegn § 4.2 til reguleringsplanen for område BF1. Tiltaket er ikkje i strid med BYA på maksimalt 25% for område BF1. Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene."