



Gripsgård Bygg AS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/2767 - 14/12514

Saksbehandlar:

Bjarte Buanes

bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:

27.08.2014

SVAR PÅ FØRESPURNAD TILKNYTT PLANLAGD SØKNAD OM DELING AV GBNR. 27/91 I MELAND KOMMUNE

Innleiingsvis

Det vert vist til førehandskonferanse halde 19.6.2014 i samband med ovannemnde sak.

Gripsgård Bygg AS v/ Stian Gripsgård har bedt Meland kommune om ein førehandsuttale eller ei vurdering av utsiktene for at kommunen vil kunne godkjenne ein eventuell søknad frå Gripsgård Bygg om eitt av følgjande alternativ til dispensasjon frå plankartet og føresegnene til gjeldande reguleringsplan (om m.a. rettslig bindande tomtegrenser):

Alternativ 1:

Dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for frådelinga av ein ny bustadtomt frå gbnr. 27/91, og kor dispensasjon i så fall vert gitt på vilkår om at utbygging ikkje kan skje før naudsynt teknisk og sosial infrastruktur er dokumentert sikra.

Alternativ 2:

Dispensasjon frå nemnde plan for arealoverføring til gbnr. 27/90 (heimelshavar: Stian Gripsgård).

Bakgrunn

I 2012 av slo Meland kommune v/ Utval for drift og utvikling (UDU) ein motteke søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for oppføring av to einebustadar på gbnr. 27/91. Om grunngjevinga for avslaget vert det vist til saksutgreiinga som låg til grunn for vedtaket av 30.10.2012 i UDU-sak 098/12.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

I 2013 vart det søkt om deling av same eigedom, men kor saken ikkje kunne takast opp til handsaming på grunn av fleire manglar ved søknaden, sjå brev frå kommunen til Gripsgård Bygg AS av 3.4.2013 i arkivsak 13/485. Manglane ved søknaden omfatta m.a. følgjande omstende:

«I søknaden har De vidare kryssa av på at delinga er i samsvar med privat forslag. Kommunen gjer i den samanheng merksam på at gbnr. 27/91 er avsett til bustadtomt for ein frittliggjande einebustad i gjeldande reguleringsplan ("Reguleringsplan for Moldekleiv"), sjå mellom anna grunngevinga i vedtak frå Utval for drift og utvikling av 30.12.2012 (UDU-sak 098/12) i høve avslag på ein søknad om dispensasjon frå plan for oppføring av to einebustadar på gbnr. 27/91. I saksutgreiinga frå nemnde sak vart det også påpeika at ei deling vil vere i strid med regulerte grensar, jf. gjeldande plankart.

Det følgjer av Plan- og bygningslova § 26-1 at oppretting av ny grunneigedom ikkje må gjerast på ein slik måte at det oppstår forhold som strider mot lov, forskrift eller plan, eller slik at det vert danna tomter som ikkje er egna til bygging på grunn av tomta si storleik, form eller plassering etter reglene i loven. Delinga som det no vert søkt om løyve til er difor avhengig at det vert søkt om – og gjeve – dispensasjon både frå planføresegna om ein frittliggjande einebustad på den aktuelle tomte og frå dei regulerte grensene i plankartet. Ein eventuell søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen må grunnjevast i samsvar med føresegnene i pbl. § 19-1 – 19-2 og naboane til gbnr. 27/91 skal varslast særskilt ved ei slik søknaden.»

På bakgrunn av etterfølgjande telefonsamtale mellom søkaren og kommunen vart søknaden arkivert og delingssaka avslutta.

Vurdering av føreliggjande førespurnad

Når det gjeld bakgrunnen for avslaget på søknaden om dispensasjon i 2012 vert det igjen vist til høvesvis vurderinga som låg til grunn for vedtaket i UDU-sak 098/12 og administrasjonen sitt brev av 3.4.2013 i delingssak 13/485.

Alle tilsvarende søknader om dispensasjon tilknytt andre eigedommar nord for Fossekrysset – i retning FV245 Ådlandsvegen – har i ettertid også blitt avslått av kommunen, men da i tillegg på bakgrunn av ein prinsipputtale frå UDU i 2013 om at det gjeld eit generelt forbod mot nye byggetiltak som vil medføre auka trafikk langs FV245 nordaust for Fossekrysset, med mindre slik utbygging skjer i samsvar med allereie godkjend plan. Sistnemnde grunngeving vil dermed òg gjere seg gjeldande for planlagde byggetiltak på gbnr. 27/91 (eventuelt ved frådelling til byggjeformål), fram til den trafikale situasjonen på den aktuelle vegstrekninga er utbedra.

Av dei to alternativa Gripsgård Bygg har foreslått med omsyn til gbnr. 27/91, vurderer administrasjonen det som mest tenleg både for Gripsgård Bygg og kommunen at ei eventuell søknad fremjast i samsvar med alternativ 2; frådelling av areal for samanføyning med gbnr. 27/90. Administrasjonen sitt syn byggjer på følgjande:

Ved søknadar om dispensasjonar har administrasjonen ikkje heimel til å binde si avgjerdsmynde gjennom forpliktande førehandstilsegner om utfallet av framtidige vedtak. Administrasjonen kan difor ikkje med full visse seie korleis ein søknad i samsvar med enten alternativ 1 eller 2 vil bli vurdert. På bakgrunn av gjennomgangen over held kommunen det likevel for svært sannsynleg at ein søknad om dispensasjon for

deling av gbnr. 27/91 til utbyggingsformål p.t. ikkje vil kunne godkjennast. Administrasjonen reiknar med at same konklusjon òg ligg bak Gripsgård Bygg si førespurnad om ei vurdering av alternative løysingar.

Under nemnde førehandskonferanse var det opplyst at Gripsgård Bygg ynskjer å selje den eksisterande bustaden på gbnr. 27/91 m/ tilhøyrande tomt, men at den tidlegare omsøkte delen aust på eigedomen ikkje skal følgje med ved salet. Administrasjonen har dertil forståing for det vert utfordrande for Gripsgård Bygg å vente med ei frådelling til tilhøva til sosial og teknisk infrastruktur i området er løyst.

Ein dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for frådelling – på vilkår om at utbygging ikkje kan skje før teknisk og sosial infrastruktur er sikra – vil på kort sikt løyse Gripsgård Bygg si utfordring med omsyn til det planlagde salet av ein del av gbnr. 27/91, men er etter administrasjonen sitt syn likevel ikkje ein god løysing. Administrasjonen viser særleg til at ein eventuell dispensasjon uansett fell bort etter 3 år, jf. Plan- og bygningsloven § 21-9. Ein slik dispensasjon på vilkår er i utgangspunktet heller ikkje ynskjeleg frå administrasjonen sitt ståsted, ut frå plan- og arealdisponeringsmessige omsyn. Ein omfattande bruk av dispensasjon med vilkår vil dessutan kunne skape uheldige presedensverknadar for framtidige saker.

Ein søknad om dispensasjon for arealoverføring til gbnr. 27/90 vil venteleg sikre Gripsgård Bygg sine interesser i naudsynt grad i samband med det planlagde salet. I tillegg vil dette vere den klart mest føreseielege løysinga på sikt, både med omsyn til å sikre eigarforhold og ut frå plan- og arealdisponeringsmessige omsyn:

Den planlagde arealoverføringa vil ikkje føre med seg endringar i arealbruken eller verke inn på sosial eller teknisk infrastruktur. Administrasjonen kan heller ikkje sjå at denne løysinga legg ytterlegare band på Grindheim Bygg sine moglegheiter til å disponere over det aktuelle arealet i framtida, t.d. ved å søke om frådelling av same areal frå gbnr. 27/90 når dagens utfordringar tilknytt infrastruktur er løyst. På denne bakgrunn vil ein søknad om dispensasjon for arealoverføring òg kunne handsamast administrativt og utan høringsrunde.

Oppsummering

Kommuneadministrasjonen vil rå til at ein eventuell ny søknad vert fremja som ein søknad om dispensasjon frå tomtegrense i plan for arealoverføring til gbnr. 27/90, jf. alternativ 2. Etter ei førebels vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gi slik dispensasjon er til stades og at ei slik sak dessutan kan handsamast administrativt, jf. pbl. § 19-2. Administrasjonen ser derimot fleire ulemper – både av privatrettsleg og planmessig karakter – tilknytt ein søknad om dispensasjon for deling på vilkår som nemnd over, jf. alternativ 1.

Ta gjerne kontakt ved spørsmål eller merknadar til vurderinga over.

Dette til orientering.

Med vennlig hilsen

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

