

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 1/19, FA - L42	18/1451

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
68/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

GBNR 1/19 - Søknad om dispensasjon frå områdeplankrav for frådeling av tomt med påståande bustadhus - Flatøy

Vedlegg:

kart

GBNR1/19 Flatøy - Søknad om frådeling av parsell med påståande bustad

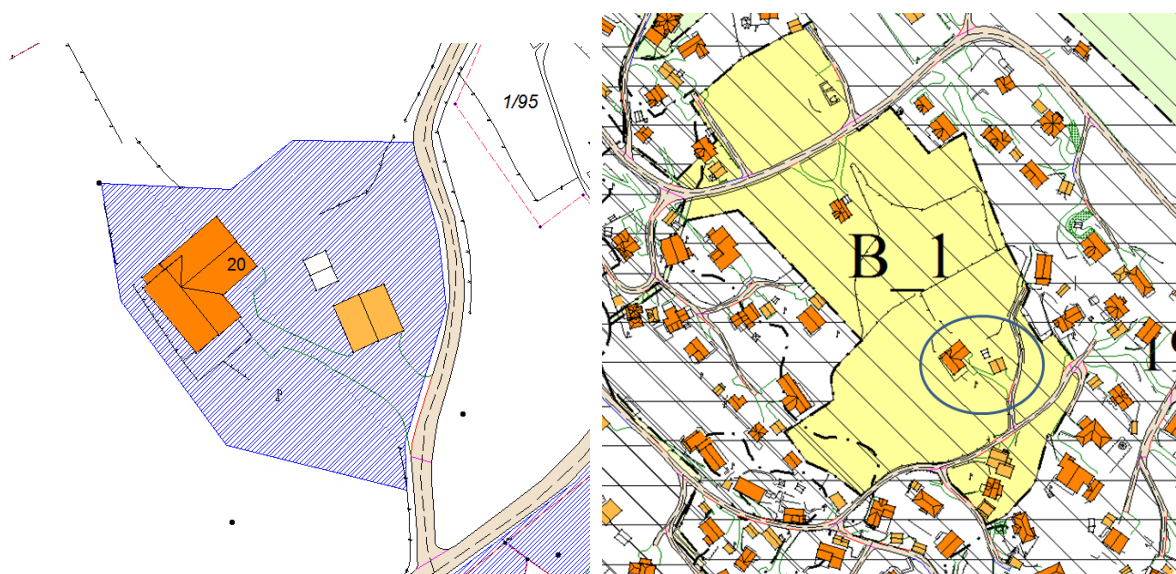
Søknad om dispensasjon frå områdeplan

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om frådeling av ein grunneigedom med påståande bustadhus på, frå gbnr. 1/19 på Flatøy. Ettersom deling er i strid med områdeplankravet i føresegn 1.2.2 til kommuneplanen sin arealdel (KPA) vart det samstundes søkt om dispensasjon frå områdeplankravet.

Det omsøkte arealet er på om lag 2 daa, som vist på kartet markert med blå skravur:



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 29.5.2018.

Vurdering:

Nabovarsling:

Omsøkt dispensasjon har ikkje vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første ledd, men rådmannen finn ikkje grunnlag for å krevje nabovarsling, jf. § 21-3 andre ledd. Vi vil vurdere å krevje nabovarsling før søknad om deling skal handsamast.

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen er sendt til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev av 4.6.2018. Det er motteke uttale i saka frå Statens vegvesen, som ikkje har merknadar i saka.

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «*[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider med denne lov, forskrift eller plan.*»

Område B_1, som den omsøkte eigedomen er omfatta av, var tidlegare omfatta av Reguleringsplan for Flatøy sør/aust (arealplanid: 125619971015). I planen var arealet vist som jordbruksareal. Gjennom vedtaking av ny arealdel til kommuneplanen (KPA), som går føre nemnde reguleringsplan, jf. føresegn 1.1 til KPA, vart arealformålet for området endra til framtidig byggeområde for bustadar, med områdenamn B_1.

B_1 ligg i sone for felles planlegging H810_6 Flatøy aust i KPA. I følge føresegn 4.5 til KPA skal det utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan for Flatøy aust. Før slik plan ligg føre kan det ikkje gjerast tiltak i området, jf. føresegn 1.2.2 til KPA.

Ettersom kommuneplanen er bindande for nye tiltak etter pbl § 1-6, jf. pbl § 11-6 første ledd, må det vurderast om det kan gis unntak i form av dispensasjon frå krav om områdeplan for deling av gbnr. 1/19 som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-8 andre ledd bokstav e).

Fordi arealet er satt av til bustadområde i KPA er ei frådelling som omsøkt ikkje avhengig av eit delingsløyve etter jordlova § 12, jf. jordlova § 2 første ledd bokstav b) nr. 1.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «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 «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om

kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Formålet med å krevje områderegulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter», jf. pbl § 1-1.

Det er blant anna plassering av ein mogleg lokalveg over Flatøy mellom Frekhaug og Knarvik skal avklarast under arbeidet med ein områdeplan i området. På noverande tidspunkt er det usikkert kor ein lokalveg bør plasserast. For å unngå å leggje til rette for ei utbygging som kan kome i konflikt med ei hensiktsmessig plassering av ein lokalveg er det difor tidlegare ikkje gitt dispensasjon frå områdeplankravet for å regulere meir utbygging på eigedommen. Arealet som er søkt frådelt er allereie bebygd med ein einebustad. Om ein områdeplan vil få konsekvensar for arealet er uvisst, men vil eventuelt få konsekvensar uavhengig av eksisterande eigedomsgrenser. Ei frådeling som omsøkt vil dermed ikkje i seg sjølv vere til hinder for ein planprosess. Rådmannen kan difor ikkje sjå at områdeplankravet vil bli vesentleg sett til side viss det vert gitt dispensasjon til frådeling som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi har i den samanheng òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast i vare gjennom en planprosess, jf. pbl § 3-1.

Fordelen med å gje dispensasjon er at arealet rundt bustaden kan få eige gards- og bruksnummer med eit hensiktsmessig og naturleg avgrensa areal rundt før ei områderegulering er gjennomført, og kan difor fritt omsetjast på markedet. Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at frådeling ikkje kan gjennomførast før det ligg føre ei områderegulering. Fordelane ved å gje dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene, og rådmannen finn at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå områdeplankravet er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. føresegn 1.2.2 og 4.5 til KPA.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Innsendt søknad om deling blir handsama på vanleg måte av rådmannen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå områdeplankravet i føresegn 1.2.2 og 4.5 til kommuneplanen sin arealdel for frådeling av parsell med påståande bustadhus på gbnr. 1/19, som omsøkt og vist på vedlagte situasjonskart, jf. pbl § 11-6 første ledd.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter plan- og bygningslova kap. 20.»

Utval for drift og utvikling - 68/2018

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå områdeplankravet i føresegn 1.2.2 og 4.5 til kommuneplanen sin arealdel for frådelling av parsell med påståande bustadhus på gbnr. 1/19, som omsøkt og vist på vedlagte situasjonskart, jf. pbl § 11-6 første ledd.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter plan- og bygningslova kap. 20.