



Advokat Vegard Nataas
Kaigaten 1D
5015 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1832 - 18/17863

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
31.08.2018

Godkjenning - GBNR 23/567 - Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og løyve til frådelling av nye matrikkeleiningar - Elvaåsen BK09 (hus 20, 21 og 22)

Administrativt vedtak. Saknr: 220/2018

Tiltakshavar: Boligbygg Vest AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Advokat Vegard Nataas har på vegne av tiltakshavar, Boligbygg Vest AS, søkt om løyve til deling av gbnr. 23/567, jf. pbl § 20-1 bokstav m). Det er søkt om frådelling av 3 parsellar innanfor delområde BK09, eit område på om lag 0,976 daa.

Vi viser til søknad journalført motteke 29.06.2018, supplert 30.08.2018.

Nabovarsling:

Det er ikkje aktuelle naboar å varsle i høve til føreliggjande søknad, jf pbl § 21-3, 2. ledd.

Høyring og klagerett:

Administrasjonen vurderer det slik at omsøkte dispensasjonar ikkje får verknad for nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga eller Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast til sektormynde for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

VURDERING:

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 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting av ny grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følger det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Det omsøkte arealet er regulert til bustader i reguleringsplan for Elvaåsen, planid: 125620110003. Deling som omsøkt er difor i samsvar med regulert arealformål.

BK09 har ei maksimal tomteutnytting på 35 %-BYA fastsatt på plankartet, jf. reguleringsføresegn § 3.1 pkt. 2. Ved utbygging kan tomteutnyttinga reknast for kvart område. Det bør likevel på det tidspunktet takast omsyn til kva for organisering ein ønskjer når utbygginga er gjennomført, ettersom alle tomtegrenser innanfor området må leggjast slik at arealplanens føresegner om utnyttingsgrad blir overhalde.¹

Det er godkjent oppføring av eit rekkehus med tre bustader på BK09, med ein storleik på 332 m² BYA. Ved deling av eigedomen i samsvar med søknaden vil hus 20 få eit tomteareal på om lag 342 m², hus 21 om lag 271 m² og hus 22 om lag 363 m². Utnyttingsgrada ligg innanfor reguleringsplanen si grense på 35 %-BYA også etter deling for hus 20 og 22.

Den midtarste parsellen i området (hus 21) vil få ei høgare utnyttingsgrad enn det reguleringsplanen legg opp til, og oppretting av denne eigedomen vil innebere at det oppstår tilhøve i strid med vedteken reguleringsplan, jf. pbl § 26-1. Skal det gis løyve til deling som omsøkt må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 35 %-BYA for parsellen, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak regulert utnyttingsgrad 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 bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige 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.

Advokat Nataas har grunngitt dispensasjonssøknaden slik:

«På vegne av Boligbygg Vest AS søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad i forbindelse med søknad om fradeling av tomt angitt som nr 21 i BK09, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd. Det fremgår av reguleringskartet at tillatt utnyttelsesgrad er 35 % BYA. Delingen medfører at hus nr 21 får en utnyttelsesgrad på 39,34 %.

¹ O.J. Pedersen m.fl, Plan- og bygningsrett, 2. utgave, Del 2, på side 364.

Dette fremkommer av følgende beregning: Tomteareal 271 kvm, BYA inkl 27 kvm parkering: 106,6 kvm.

Det gjøres gjeldende at hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad ikke blir vesentlig tilsidesatt. Ingen tungtveiende hensyn taler mot at det gis dispensasjon all den tid tnyttelsesgraden for byggeområdet BK09 samlet sett er oppfylt. Tomten vil riktignok få lite privat uteoppholdsareal, men det er ikke hensiktsmessig å dele tomten på noen annen måte. På den annen side taler vektige grunner for at dispensasjon gis da alternativet, som er å seksjonere eiendommen, vil skape vanskeligheter i forhold til allerede inngåtte avtaler.»

Formålet med regulert utnyttingsgrad er mellom anna å sikre tilstrekkeleg uteareal for bebruarane, jf TEK17 § 5-1. Den aktuelle tomte vil etter frådeling ha eit hensiktsmessig privat utomhusareal, samt tilgang til større fellesareal. Administrasjonen kan difor ikkje sjå at formålet med regulert utnyttingsgrad vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Omsøkt deling gir ei fornuftig inndeling mellom bustadane. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilråra for å kunne gi dispensasjon i dette tilfellet er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Tilknyting til infrastruktur:

Dei nye eigedomane er sikra tilkomst, vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn i samsvar med pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Dette blei vurdert gjennom behandling av oppføring av bustadar på BK09, arkivsakid 17/2812. Administrasjonen finn difor ikkje grunnlag for å vurdere dette nærare, men legg til grunn at tilknyttinga er sikra.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-4, jf. § 20-2 og 20-1 bokstav m), løyve til deling av gbnr. 23/567, område BK09, for oppretting av tre nye matrikkeleiningar, jf. situasjonskartet som vist ovanfor. Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad blir godkjent for hus 21.

Grensene mellom eigedomane blir som vist på kartet ovanfor, men nøyaktig storleik blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedsregistrering, jf. pbl § 21-9.

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast. Før det kan

reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga blir ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det blir kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

A10-6 Situasjon Fradeling_Byggetrinn 2-3_

Mottakarar:

Advokat Vegard Nataas
Olafia Zoega

Kaigaten 1D

5015

BERGEN