



Harald Wiig Andersen
Grønlandsvegen 23
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 19/777 - 19/7821

Saksbehandlar:

Hanne Marie Evensen

hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

Dato:

15.04.2019

Avslag - GBNR 23/129 - Avslag på søknad om løyve til dispensasjon for deling av grunneigedom - Frekhaug

Administrativt vedtak. Saknr: 94/2019

Tiltakshavar:

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1.

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Tiltakshavar, Harald Wiig Andersen og Kari Erikstein, har søkt om løyve til deling av gbnr. 23/129, Frekhaug.

Den omsøkte eigedomen har eit areal på om lag 2039,3 m², og Harald Wiig Andersen står registrert som heimelshavar. Eigedomen er regulert av reguleringsplanen for *Områdereguleringsplanen for Frekhaug senter*, planid: 125620100004. Ettersom ei deling vil vere i strid med regulert gang- og sykkelveg samt i strid med regulerte eigedomsgrensar, er det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 28.03.2019.

VURDERING:

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

Høyring

Administrasjonen har vurdert det slik at omsøkte dispensasjonar ikkje får verknad for nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Vestland eller Hordaland fylkeskommune for uttale.

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 og endring av eigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følger 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 mot denne lov, forskrift eller plan». Deling må «heller ikke 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. 23/129 er regulert til frittliggjande småhus, BF1, i områdeplanen for Frekhaug senter, planid: 125620100004. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2014, og 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». Det er ikkje oppgeve minste tomteareal for einebustader, men planen legg ikkje opp til fortetting i dette området. 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 einebustad.»

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.

Dispensasjon – vilkår og vurdering

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i reguleringsplanen må etter dette ikkje verte «vesentleg» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det og 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 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.¹

Sjøkar si grunngjeving til søknad om dispensasjon frå regulert tomtegrænse:

«Eiendommen vår ligger innenfor reguleringsplan for Frekhaug senter, som ble godkjent 09.04.2014, og er satt av til eksisterende boliger. Da denne planen ikke legger opp til deling/fortetting søker vi herved dispensasjon.

Vi ønsker å bruke den nye tomten til å bygge en enebolig for oss selv, eller ett av våre barn.

Vi har en forholdsvis stor tomt på Frekhaug. Tomten vår i dag er på 2048kvm. Vårt ønske er å dele denne tomten slik at dagens tomt blir 1248kvm, og den nye tomten blir på 800kvm. Begge tomtene vil ha god

¹ Ot.prp. nr 32. (2007-08) s. 242.

størrelse, og godt innenfor minstekrav på 650kvm. Den delen av tomten som er tenkt fradelt kan vanskelig brukes til noe annet enn boligformål. En eventuell bolig på den utskilte tomten vil ikke komme til sjenanse for noen. Vi har forstått det slik at mesteparten av Frekhaug-området ellers er påtenkt fortetting, og vi vet at andre i Grønlandsvegen allerede har fått dispensasjon fra regulerte tomtegrenser jf. pbl § 19-2. Slik vi ser det totalt sett, er fordelene med å få dispensasjon klart større enn ulempene».

Ei deling som omsøkt vil innebære 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 tomtegrense 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 i området. Det er ikkje ynskjeleg med fortetting her, og kommunen har difor berre opna opp for små tiltak som tilbygg, bodar og garasjar i samsvar med etablert bruk.

Delfelt BF1 var i all hovudsak ferdig utbygd då reguleringsplanen blei vedtatt i 2014. Intensjonen med planen var å oppretthalde eksisterande bumiljø med regulerte bustadtomter, og berre opne opp for små tiltak. BF1 består av forholdsvis store bustadtomtar med gode uteopphaldsareal. Dei regulerte byggjelinjene i arealplankartet stettar intensjonen om å helde på eksisterande struktur og bumiljø. Det er god avstand mellom eksisterande busetnad, dette gjer at nye mindre tiltak kan plasserast på tomtane utan å komme i strid med byggjegransene. Grensene legg såleis 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 eit overordna mål, og er noko planen for Frekhaug senter òg legg opp til. Innanfor delområda regulert til konsentrert bustadsføremål og offentleg føremål i planen, er det opna for tett busetnad med høg utnytting.

Ein reguleringsplan har blitt til gjennom ein omfattande besluttingsprosess, der det har blitt tatt ein samla vurdering over heile arealet innanfor plangrensa basert på kor det er hensiktsmessig best å plassere tett busetnad, og vidare kor ein bør leggje mindre utbygging. Planen omhandlar konkrete forhold knytt til arealutnyttelse innanfor eit bestemt område, og det skal difor ikkje vere ein kurant sak å fråvike ein gjeldande plan. Av forarbeida fremgår det vidare at ut i frå omsynet til offentlegheita, samråd og medverknad i prosessen, er det viktig at endringar i planar av betydning ikkje skjer ved dispensasjonar, men behandlas etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplanar. På denne bakgrunn er det høg terskel for å gje dispensasjonar frå ein gjeldande plan.

Administrasjonen viser til vurderinga ovanfor og finn ikkje at det er overvekt av fordelar ved å dispensere frå ein relativt nyleg vedteke reguleringsplan. Det er gjennom ein omfattande planprosess vurdert kor det skal fortettast innanfor delfelta og kor ein vil ivareta eksisterande bumiljø med etablert struktur, busetnad og kvalitetar. Gjennom arealplankart og føresegner legg det ikkje opp til slik utbygging i delfelt BF1, og administrasjonen avslår difor søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-2.

Vidare legg pbl § 26-1 siste setning til grunn at det ikkje må gis løyve til deling som inneber at det blir danna eigedomar som på grunn av storleik, form eller plassering ikkje er eigna til bygging. I forarbeida er det presisert at det må foretas ein konkret vurdering av om eigedomen som er søkt frådelt er eigna for bygging på grunn av sin form eller storleik. Vurderinga må sjåast i samheng med § 28-7 første og andre ledd, som mellom anna stiller krav til at den ubebygde del av tomta skal sikre forsvarleg opphaldsstad for bebuarane. Store delar av tomten som er omsøkt frådelt, og der ein må anta at ein ny bustad vil bli bygd, ligg i ei bratt

skråning som kommunen rekna som ueigna for busetnad. Den frådelt eigeidomen vil ha ein veldig smal innkjørsel og en eventuell framtidig garasje vil vere bunden til denne plasseringa. Ein bustad på det omsøkte arealet vil saman med bygningane på tilgrensande tomtar stå tett, og tiltaka går på kostnad av kvalitet på utehoppahaldsareal, lys og luftforhold. Administrasjonen ser ikkje at dette er noko ein har ønska eller tatt høgde for i delfelt BF1, når ein regulerte til; *samsvar med eksisterande bruk*. Skal det byggjast bustad på den omsøkt frådelt eigeidomen vil ein òg vere avhengig å få løyve til å utføre vesentleg terrenginngrep jf. pbl § 20-1 bokstav k). På bakgrunn av dette, og eigeidomen sin form og topografi, finn administrasjonen at ei deling i denne saka også vil vere i strid med pbl § 26-1.

Søkjær har grunngjeve søknad om dispensasjon frå arealformål fortau slik:

«Eiendommen vår ligger innenfor reguleringsplan for Frekhaug senter, som ble godkjent 09.04.2014, og er satt av til eksisterende boliger. På denne reguleringsplanen er det tegnet inn en mulighet for et fremtidig fortau, som vi må passere for å få veitilkomst til vår nye tomt (se vedlagt kartutsnitt). På grunn av dette sender vi inn denne dispensasjonssøknaden.

Vi ønsker å bruke den nye tomten til å bygge en enebolig for oss selv, eller ett av våre barn. Eneste muligheten vi ser for å få tilkomst til den nye tomten, vil være over det tenkte fortauet (se vedlagt kartutsnitt).

Denne delen av tomten er slik plassert at den ikke vil kunne brukes til noe formål dersom vi ikke får mulighet til å krysse det tenkte fortauet. Vi vil påpeke at innkjørselen vil bli helt i starten på det tenkte fortauet. Slik vi ser det totalt sett, er fordelene med å få dispensasjon klart større enn ulempene».

Det er tale om dispensasjon frå ein relativt nyleg vedteke reguleringsplan (2014), der reguleringsplanen – gjennom ei omfattande og demokratisk prosess – på ein konkret og detaljert måte har tatt stilling til korleis ein ønsker å disponere og utnytte arealet som skal reguleres. Den planlagte gang- og sykkelvegen vil gå gjennom grønstruktur G2, som i reguleringsføresegn § 6.1 legg opp til «enkel tilrettelegging for leik og friluftsliv». Bygningsmynde må respektere valet som vart gjort i reguleringsplanen og omsyna bak dette, og ønsker difor ikkje å legge til rette for noko som kan vere til hinder for framtidig utbygging av fortau.

Administrasjonen meiner på bakgrunn av dette, at det ikkje er påvist klart større fordelar enn ulemper ved å gi dispensasjon frå arealformålet fortau, og avslår difor søknad om dispensasjon, jf. Pbl § 19-2.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for Frekhaug senter for deling og fortetting av gbnr. 23/129, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor».

Mynde

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

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, 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 vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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

Gebyr for sakshandsaminga vert 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 vert 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/777

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Hanne Marie Evensen
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart
Kart

Mottakarar:

Harald Wiig Andersen

Grønlandsvegen 5918
23

FREKHAUG