

Meland Kommune
Postboks 79
5906 FREKHAUG

ADVOKATER:

Roald Angelfoss (H)
Atle Birkeland
Siviløkonom
Jakob Chr. Christensen (H)
Karsten Krüger Engedal
Line Nilsen

Lars Stakston Kvinge
Mari Brügger Villanger
Margrethe Kielland Stoltz
Marius Rong Harkstad
Johan Aa. Hjartnes
Petter Randa Boe (adv.flm)
Nina Sovik Mjomen (adv.flm)

Direkte telefon:

Ansvarleg advokat:

Vår referanse:

Bergen, den
12.08.2019E-post:
nina.mjomen@kyrre-
bergen.no

Jakob Chr. Christensen

7329/NSM

Advokater MNA
(H)= Møterett for Høyesterett

SØKNAD OM DISPENSASJON

Ein søker med dette om midlertidig dispensasjon frå krav til reguleringsplan og krav til felles planlegging, slik det fylgjer av føresegnene til kommuneplanen sin arealdel pkt. 1.2.1 og 1.2.2.

Dispensasjonssøknaden er nabovarsla saman med søknad om fråskiljing av grunneigedom frå gnr. 24, bnr. 141, jf. Pbl. § 19-1.

For at kommunen skal kunne gje dispensasjon, må dispensasjonen ikkje medføre at omsyna bak føresegna blir «vesentlig tilsidesatt» jf. Pbl. § 19-2 andre ledd, fyrste punktum. I tillegg må fordelane være klart større enn ulempene, jf. Pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

1. Krav til reguleringsplan:

Omsyna bak eit krav til reguleringsplan, må kunne utleiast frå pbl. §§ 1-1, 3-1 og 12-1 og går i all hovudsak ut på å sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av eit område, gjennom ein open og samordna prosess der både offentlege mynde og private paratar får uttale seg.

I tilfellet her er det tale om fråskiljing av eigedom til uendra bruk, i et område med formål «kombinerte busetnad og anleggsgøremål» i kommuneplanen sin arealdel. Fråskiljinga er i tråd med formålet i kommuneplanen og er heller ikkje til hinder for framtidig planarbeid eller ynskja utvikling av området. Tiltaket er i tillegg nabovarsla, slik at dei som er nærast til å ha innvendingar får moglegheit til å kome med merknadar.

I tillegg er områderegulering for Langelandskogen og deler av Frekhaug nord, planid 1257_20170004 allereie igangsett. Planen vart varsla 29. november 2017 og er planlagt sendt inn for 1. gongs handsaming ila august/september 2019. Ifylgje Plankontakt i Meland

kommune, Kristin Nåmdal, er planarbeidet heilt i sluttfasen og det er venta at denne vert godkjend utan særlege problem.

Eigedomen bnr. 141 skal ifylgje denne planen regulerast til blant anna bustadføremål, felles infrastruktur, vegetasjonsskjerm og offentlege føremål. Fråskiljinga er i tråd med det planlagde formålet og er heller ikkje til hinder for framtidige endringar i eigedomsgrensene etter kvart som utbygging av området vert gjennomført.

Dispensasjon frå krav til reguleringsplan vil etter dette ikkje medføre at omsyna bak føresegnene til kommuneplanen sin arealdel pkt. 1.2.1 blir «vesentlig tilsidesatt» jf. Pbl. § 19-2 andre ledd, fyrste punktum.

Vidare er det einaste privatrettslege omsyn som gjer seg gjeldande ved endra eigedomsgrenser. Fråskiljinga vil ikkje ha konsekvensar for andre enn kjøpar og seljar.

Fråskiljing av eigedomar til uendra bruk er ikkje i strid med føremålet i verken kommuneplanen sin arealdel eller planlagt områderegulering. Den er heller ikkje til hinder for framtidig endring av eigedomsgrensene, utvikling av området eller ein samordna planprosess. Dispensasjon frå plankravet vil i tillegg vere midlertidig, då ein ventar vedtak av områdereguleringsplan innan relativt kort tid. Dispensasjon frå plankravet medfører såleis ingen ulemper.

Bakgrunnen for at ein har behov for å skilje frå eigedomane på eit tidleg tidspunkt, før områdereguleringa er på plass, er at bnr. 141 er kjøpt av same utbyggar som står for reguleringa. Eigedomen skal overførast trinnvis og må såleis delast opp for at utbyggar skal kunne overta. Det er viktig å ha ein parallell prosess her for å unngå unødvendig lang tid med fråskiljing og eigedomsovertaking etter at reguleringsplanen er godkjend. I tillegg er det av finansielle årsaker viktig at utbyggar som står bak områdereguleringsplanen får moglegheit til å overta heimelen til deler av areala som reguleringa omfattar. Ein midlertidig dispensasjon frå plankravet vil såleis vere svært viktig for utbyggar for å få på plass områdereguleringsplanen og utviklinga av området.

Fordelane med å gje dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene, jf. Pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

2. Krav til felles planlegging:

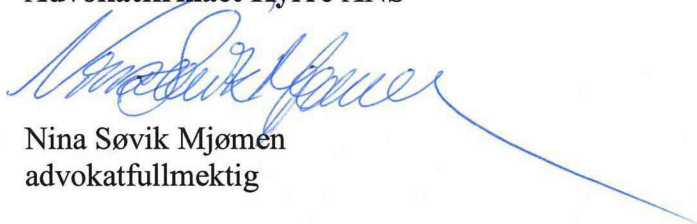
Krav til felles planlegging fylgjer av føresegnene til kommuneplanen sin arealdel pkt. 1.2.2. Dette er ei eiga omsynssone som ifylgje pkt. 4.6.9 (s. 44) skal gjelde for «offentleg/privat tenesteyting». Omsynssona i plankartet samsvarar såleis ikkje med formålet for området, som er «kombinerte busetnad og anleggsføremål» og det kan såleis synast som om den er plassert der ved ein feil.

I plankartet versjon 2 (av totalt 4), er området avsett til formålet «offentleg/privat tenesteyting». Det ser dermed ut til at omsynssona i arealplankartet for dette området heng igjen frå tidlegare revisjonar av plankartet, men skulle vore teken ut, då den ikkje gjeld for dette området jf. føresegnene. Viser her til telefonsamtale med Kristin Nåmdal, plankontakt for kommuneplanen i Meland kommune.

Etter dette legg vi til grunn at det ikkje er naudsynt å søke om dispensasjon frå føresegnene til kommuneplanen sin arealdel pkt. 1.2.2.

Dersom kommunen likevel skulle vere av ei anna oppfatning, søker vi med dette om dispensasjon frå føresegnene til kommuneplanen sin arealdel pkt. 1.2.2. For grunngjeving viser vi i all hovudsak til pkt. 1 ovanfor, samt motsetnadane mellom omsynssona og føremålet i plankartet.

Med venleg helsing
Advokatfirmaet Kyrre ANS



Nina Søvik Mjømen
advokatfullmektig

Nina Søvik Mjømen
Advokatfullmektig