



Terje Larsen

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/3057 - 15/22486

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

16.12.2015

Godkjenning - GBNR 24/52 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til frådelling av parsell

Administrativt vedtak. Saknr: 437/2015

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ved søknad journalført 25.11.2015 har Tobir Holding AS søkt om frådelling av areal (oppretting av ny matrikkeleining) frå eigedomen gbnr 24/52, Langeland i Meland kommune, jf pbl § 20-1 bokstav m. Arealet på parsellen er ut frå innteikning på situasjonskart vedlagt søknaden på om lag 1750 m². Det er vidare rekvirert oppmålingsforretning.

Søknaden er i ettertid supplert med søknad om dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Dispensasjonssøknaden er journalført 16.12.2015.

VURDERING:

Nabovarsling:

Frådelingssøknaden vart nabovarsla 23. og 24.11.2015 i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader frå naboar.

Dispensasjonssøknaden vart ikkje nabovarsla saman med søknaden om frådelling etter pbl kap 20, då tiltakshavar ikkje var kjent med at frådelling ville krevje dispensasjon frå plankrav. I dette tilfellet finn administrasjonen at det er openbert at søknaden om dispensasjon frå plankrav ikkje påverkar nabointeresser, og at ytterlegare nabovarsling soleis ikkje tenar nokon hensikt, jf pbl § 19-1.

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

Administrasjonen viser til at godkjenning av frådelling ikkje inneber at nokon bygningsmessige tiltak vert godkjent. Restarealet på gbnr 24/52 vil uansett vere omfatta av plankrav før utbygging av området kan gjennomførast, slik at naboane sine interesser er tilstrekkeleg ivareteke gjennom den varsling som er gjort.

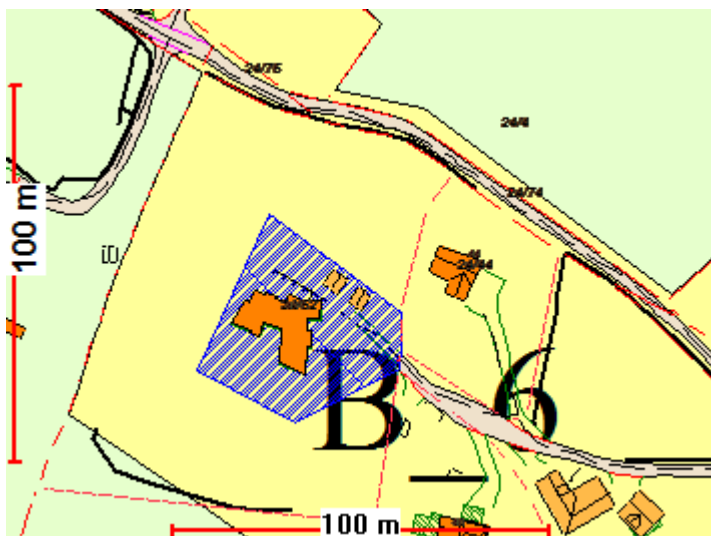
Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen vil ikkje ha verknader for nasjonale eller regionale interesser, og søknaden blir difor ikkje sendt sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak om dispensasjon blir likevel sendt Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 24/54 er ein grunneigedom med matrikelregistrert arealstorleik på om lag 8,3 dekar. Arealet ligg i hovudsak innanfor område avsett som framtidig byggeområde for bustader i KPA (B_6). Frådelling som omsøkt er soleis ikkje i strid med arealformålet i kommuneplanen.

Av føresegn 1.2 til KPA gjeld krav om reguleringsplan før «...tiltak som krev søknad og løyve..» etter plan- og bygningslova § 20-2, jf 20-1 vert tillate. Frådelling er eit søknadspliktig tiltak som er omfatta av plankravet, og frådelling som omsøkt krev dispensasjon i samsvar med søknad journalført 16.12.15. Omsøkt parsell (blå skravering) og arealformål i kommuneplanen vert illustrert gjennom følgjande utsnitt:



Den nye matrikkeleininga vil elles støtte relevante krav til utomhusareal, storleik og parkering på eigen grunn i kommuneplanen.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Tiltakshavar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

«Med bakgrunn i at det tidligere er gitt løyve til, og gjennomført rivning av eksisterende bolig, samt bygging ny enebolig for Kari Britt Larsen og undertegnede, søkes det herved om dispensasjon for å skille ut en naturlig del av eiendommen. Den omsøkte tomten er delvis rammet inn av en steingard som ønskes bevart i en senere reguleringsprosess. Det er også to mindre steinbygninger på den omsøkte delen som ønskes bevart i en senere regulering. Ut fra foreløpige mulighetsstudiene utført av arkitekt vil ikke omsøkte fradeling være til hinder for den videre utvikling/ regulering av eiendommen. Håper dette er tilstrekkelige opplysninger og at omsøkte fradeling kan gjennomføres».

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden, finn administrasjonen at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt i saka. Plankravet skal først og fremst sikre at utbygging av arealet ikkje vert gjennomført utan planprosess. Frådeling av arealet kjem ikkje i konflikt med dette. Eigedomen som vert frådelt er av ein slik storleik at det ikkje er aktuelt å byggje denne vidare med nye bueiningar, og dispensasjon inneber ikkje at det vert skapt eit press eller ei forventning om å kunne ut restarealet utan planprosess. Administrasjonen vurderer at det ikkje gjer seg gjeldande relevante ulemper ved dispensasjon.

Det vert vurdert som ein relevant fordel ved frådeling, jf pbl § 19-2, at ein ved dette legg til rette for at restarealet seinare kan regulerast og nyttast i samsvar med bustadføreåret i kommuneplanen sin arealdel, og at arealomfang og grunneigartilhøve er avklart ved utarbeiding av reguleringsplan.

Med tilvising til denne grunngjeving konkluderer administrasjonen med at vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf pbl § 19-2.

Vurdering av vilkåra for deling/arealoverføring, jf pbl § 20-1 bokstav (m):

Oppretting av ny grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m. Det er ikkje krav til bruk av ansvarleg føretak, jf pbl 20-4, 1. ledd bokstav (d).

Oppretting av ny grunneigedom som omsøkt kjem ikkje i konflikt med pbl §§ 26-1 eller 28-1 (byggegrunn, miljøtilhøve). Løyve vil heller ikkje innebere at eigedomane vert endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at parsellane vert ueigna ved framtidig utnytting, jf pbl § 26-1.

Tilknytting til infrastruktur:

Ny grunneigedom kan ikkje opprettast til bustadformål før eigedomen er sikra tilkomst, vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn i samsvar med pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Frådeling som omsøkt har ikkje innverknad på desse tilhøva.

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne vert godkjent som omsøkt, jf vedlagt situasjonsplan stempla godkjent 16.12.2015. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal vert fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf pbl § 11-6, gir Meland kommune dispensasjon frå plankrav i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel for frådeling som omsøkt. Grunngeving for vedtaket kjem fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m løyve til frådeling av areal på om lag 1750 m² frå gbnr 24/52 for oppretting av ny matrikkeleinig i samsvar med søknad og som vist på situasjonskart stempla godkjent 16.12.2015. Endelege grenser vert fastsett ved oppmålingsforretninga.

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 vert 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 vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 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 grunnjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

GBNR 24-52 - Godkjent situasjonsplan

Mottakere:

Terje Larsen
Tobir Holding AS

Bustølvegen 42 5918

FREKHAUG