



Seim Eiendomsutvikling AS  
Nesbrekka 28  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/1039 - 18/31482

Saksbehandlar:  
Eilin Houlison Molvik  
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
18.10.2018

## Løyve til oppretting av grunneigedom på vilkår - gbnr 172/26 Hopland

### Administrativt vedtak: Saknr: 562/18

Heimelshavar: Seim Eiendomsutvikling AS  
Søkjær: Seim Eiendomsutvikling AS  
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.  
Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

### Saksutgreiing

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om frådeling av bustadareal i tråd med reguleringsplan Sjøvold, Seim planid.: 1263-201514, grunneigedomane er søkt frådelt frå eigedom gbnr. 172/26 gbnr. 172/26.

I søknad og gjennom beregning utført av Geodataavdelinga etter tomtedelingsplan innlevert i planprosessen er parsellane opplyst å ha følgjande areal:

|                                                                                              |                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parsell 1 (område BF1)                                                                       | 651 m <sup>2</sup>                                                                             |
| Parsell 2 (område BF1)                                                                       | 650 m <sup>2</sup> oppgitt på tomtedelingsskisse                                               |
| Parsell 3 (område BF1)                                                                       | 653 m <sup>2</sup>                                                                             |
| Parsell 4 (område BK1)                                                                       | 844 m <sup>2</sup>                                                                             |
| Parsell 5 (område B)                                                                         | 721 m <sup>2</sup>                                                                             |
| Parsell 6 (område B)                                                                         | 650 m <sup>2</sup>                                                                             |
| Parsell 7 (område BK2)                                                                       | 669 m <sup>2</sup> beregna av Geodata, avgrensa av formålsgrense og eigedomsgrense gbnr 172/26 |
| Parsell 8 (område BF2)                                                                       | 616 m <sup>2</sup> beregna av Geodata, avgrensa av formålsgrense og eigedomsgrense gbnr 172/26 |
| Samleparsell for arealføremåla leik, renovasjon, vegareal, samt restareal bustadføremål BF3: | 2000 m <sup>2</sup> Beregna av Geodata                                                         |



I dialog med søker er det opplyst at naustparsell på gbnr 172/26 skal ha det eksisterende gbnr. medan dei omsøkte parsellane og samle parsell med areal for leik, vegareal og renovasjon vert oppretta som nye grunneigedommar.

Det vert elles vist til søknad motteken 22.03.18, og avkøyrsløyve frå Statens vegvesen datert 05.10.18.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Sjøvold, Seim/planid.: 1263-201514 er definert som bustadføre mål.

Planområdet for Sjøvold er utvida i høve bustadområdet avsett i kommuneplanen sin arealdel slik at ein del av planområdet i nord ligg utan for byggegrense mot sjø. Plangrensa er samanfallande med eigedomsgrenser for eigedom gbnr. 172/15 og 172/26.



### Dispensasjon

Ved gjennomgang av søknad kjem det fram at delar av planområdet som omhandlar BF4 og BF1 manglar byggegrense mot sjø, dette utgjer ein mindre del av planområdet og er ein mangel ved planen. I kommuneplanen sin arealdel ligg det byggegrense mot sjø i formålsgrænse mellom bustadområde og LNF-område.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Forholdet knytt til dispensasjon frå pbl. § 1-8 er ikkje nabovarsla, kommunen legg til grunn at naboar er varsla om sjølv tiltaket gjennom planprosessen og gjennom nabovarsling og er soleis gjeve høve til å ivareta sine rettar og pliktar. Kommunen finn ikkje grunn for å krev yttarlegare nabovarsling.

### Plassering

Plassering av parsellane er synt i situasjonsplan datert 25.10.15.

### **Private avtaler veg, vatn og avløp**

Det ligg føre avtale, datert 16.10.18 mellom heimelshavar Seim Eiendomsutvikling AS, org.nr.: 997346785, som gjev parsellar frådelt frå gbnr. 172/26 rett til veg, vatn, avløp, kabelgrøfter og andre naudsynte tekniske innstallasjonar i samband med utbygging av reguleringsplan Sjøvold, Seim/planid.: 1263-201514.

### **Vatn og avløp (VA)**

Teknisk infrastruktur knytt til vatn og avlaup er godkjent i sak 17/2434 og rammeløyve datert 04.01.18. Området og parsellane skal tilknyttast kommunalt anlegg for vatn- og avløp. Det ligg føre godkjent teknisk plan datert 25.07.17 i sak 17/2308.

Parsellane er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Det må seinast ved søknad om løyve til tiltak på parsellane ligge føre godkjent løyve til påkobling.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent av Statens vegvesen si sak 15/251850, vedtak datert 05.10.18.

### **VURDERING:**

#### **Naturmangfaldlova**

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om frådeling av bustadparsellar i område merka som BF1 på gjeldande plankart, delar av parsell nr. 1 og 2 manglar byggegrense mot sjø. Omsøkt frådeling krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

### **Pbl § 1-8 Byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø**

Planen vart endeleg vedteken i kommunestyret 09.03.17, planen er vedteken utan at det verken på plankart eller i føreseigna er vurdert byggegrense mot sjø for område BF1 og BF4. I kommuneplanen sin

arealdel ligg det byggegrense mot sjø for store delar av BF1, men ein mindre del av parsell 1 og 2 mangler byggegrense mot sjø.

Administrasjonen si vurdering er at dette er ein mangel ved planen og vil tilrå at planen vert oppdatert med dei nødvendige endringane. Det har vore ein føresetnad i planen at området skal byggast ut med bustader.

Planen har blitt til gjennom ein grundig prosess med offentleg ettersyn og medverknad frå omgjevnadane rundt planen. Av planen og føreseigna til den går det fram at det er planen sin intensjon at det kan byggast bustad innanfor område BF1 og også at området kan delast inn i mindre eigedomar jf. § 4.2 5. avsnitt i føreseigna til planen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at planen er ny og at intensjonen i planen er at området skal byggast ut med bustadar i tråd med godkjent plankart og føresegn. Reguleringsplanen har blitt til gjennom ein prosess med medvirkning både lokalt i høve naboar og ved offentleg ettersyn. Administrasjonen si vurdering er at realisering av planområdet ikkje i vesentleg grad vil verke negativt inn på ålmenta si rett til fri ferdsel i 100-metersbeltet langs sjø, og at det er ein feil i planen at ikkje byggegrensa er lagt inn.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl § 1- 8 er tilstade, ein finn at omsyna som regelen skal ivarta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av tiltaket.

#### **Vurdering av pbl § 26-1**

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det følgjer vidare av pbl § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomter som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Søknad gjeld oppretting av bustadparsellar innanfor område BF1, BK1, B, BK2 og BF2. Av kommunestyrevedtak datert 08.03.17 går det fram at minsteareal for bustadtomtane i planområdet ikkje skal vere mindre enn 650 m<sup>2</sup>.

For parsell 8 i område BF2 er ikkje yttergrense av planområdet og eigedomsgrense for gbnr. 172/26 samanfallande. Tomtestorleiken for parsell 8 vert avgrensa av føremålsgrensa mellom BF3 og BF2 i nordaust samt av eigedomsgrense mellom gbnr. 172/26, 172/6 og 172/29 i nordvest og vest.

Geodataavdelinga har med bagrunn i tomtedelingsplan innlevert i planprosessen samt ved avgrensing i høve planføremål og eigedomsgrense, berekna arealet i parsell 8 til 616 m<sup>2</sup>.

Innan administrasjonen kan dele frå og godkjenne oppretting av parsell 8 som bustadparsell må enten føremålsgrensea mellom BF2 og BF3 flyttast slik at den samenfaller med faktiske eigedomsgrenser mellom gbnr. 172/26, 172/90 og 172/75 (reguleringsendring) eller så må det grensejusterast mellom gbnr. 172/6 og gbnr. 172/29. eventuelt må det søkjast om dispensasjon til frådelling i strid med regulert føremålsgrense mellom BF2 og BF3.

#### **Plassering**

Frådelling av parsell 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 vert godkjent slik som synt på tomtedelingsplan datert 25.12.16. Restareal frå gbnr. 172/26 inkludert areal som omfattar BF2 (parsell 8) areal for lek, vegareal inkludert fortau og areal for renovasjon i tråd med vedteken reguleringsplan vert oppretta som ny parsell.

Naustparsellen tilhøyrande gbnr. 172/26 beheld gbnr. 172/26 slik det går fram av epost frå Seim Eiendomsutvikling AS datert 16.10.18.

### Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av følgjande nye grunneigedomar frå gbnr. 172/26:

|                                                                                                                              |                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parsell 1 (område BF1)                                                                                                       | 651 m <sup>2</sup>                                                                              |
| Parsell 2 (område BF1)                                                                                                       | 650 m <sup>2</sup>                                                                              |
| Parsell 3 (område BF1)                                                                                                       | 653 m <sup>2</sup>                                                                              |
| Parsell 4 (område BK1)                                                                                                       | 844 m <sup>2</sup>                                                                              |
| Parsell 5 (område B)                                                                                                         | 721 m <sup>2</sup>                                                                              |
| Parsell 6 (område B)                                                                                                         | 650 m <sup>2</sup>                                                                              |
| Parsell 7 (område BK2)                                                                                                       | 669 m <sup>2</sup> beregna av geodata, avgrensa av formålsgrense og eigedomsgrense gbnr 172/26  |
| Samleparsell for arealføremåla leik, renovasjon, vegareal, samt restareal bustadføremål BF3 inkludert Parsell 8 (område BF2) | 2616 m <sup>2</sup> beregna av geodata, avgrensa av formålsgrense og eigedomsgrense gbnr 172/26 |

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet lang sjø for frådeling av parsell 1, 2 frå gbnr. 172/66.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av følgjande nye grunneigedomar frå gbnr. 172/26, parsell 1 på om lag 651 m<sup>2</sup>, parsell 2 på om lag 650 m<sup>2</sup>, parsell 3 på om lag 653 m<sup>2</sup>, parsell 4 på om lag 844 m<sup>2</sup>, parsell 5 på om lag 721 m<sup>2</sup>, parsell 6 på om lag 650 m<sup>2</sup>, parsell 7 på om lag 669 m<sup>2</sup>, og samleparsell på om lag 2616 m<sup>2</sup>. Naustparsell beheld gbnr. 172/26. Løyve til frådeling vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan dagsett 22.03.17, jf. pbl. § 29-4.
2. Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
3. Etablering av parsellane skal vere i samsvar med reguleringsplan Sjøvold, Seim/planid.: 1263-201514.
4. For parsellane skal det seinast ved søknad om byggeløyve ligge føre tinglyst vegrett samt rett til etablering av trase for framføring av vatn og avlaup.

Det skal seinast ved søknad om byggeløyve ligge føre følgjande:

1. For alle bustadparsellane skal det ligge føre rett til å rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over annan eigedom. Rettighet må tinglysast som hefte i grunneigedom, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
2. For alle bustadparsellane skal det ligge føre vegrett over over andre sin grunn fram til veg som er open for allminneleg ferdsel. Rettighet må tinglysast som hefte i grunneigedom, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

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 vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

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 klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

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.

### Ansvar

*Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.*

### Oppmåling

Saka vert oversend Geodata avdelinga. Sakshandsamingsfrist er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunestyret har vedteke at tida 01.12-31.03. er vintersesong. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkelova § 35.

### Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 17/1039

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### Kopi til:

|                           |              |      |      |
|---------------------------|--------------|------|------|
| Seim Eiendomsutvikling AS | Nesbrekka 28 | 5912 | SEIM |
|---------------------------|--------------|------|------|

### Mottakarar:

|                           |              |      |      |
|---------------------------|--------------|------|------|
| Seim Eiendomsutvikling AS | Nesbrekka 28 | 5912 | SEIM |
|---------------------------|--------------|------|------|