



Kjell Arvid Steen
Rosslandsvegen 1471
5917 ROSSLAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/182 - 18/4698

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

Dato:
07.03.2018

Godkjenning - GBNR 45/130, Vikebø - Løyve til frådeling av bustadparsell

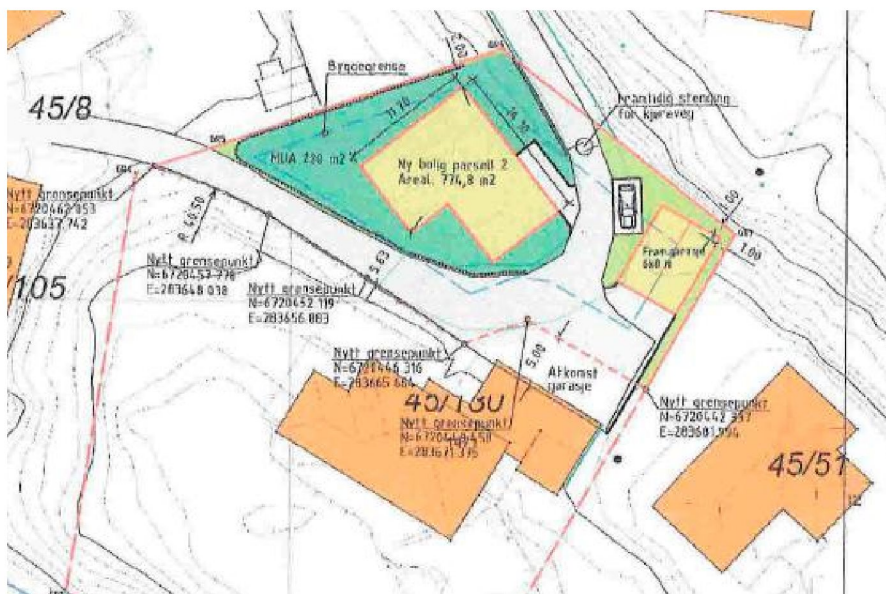
Administrativt vedtak. Saknr: 53/2018

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.

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Kjell og Unni Steen har gjennom søknad journalført motteke 19.01.2018, søkt om frådeling av ein parsell frå gbnr 45/130 på om lag 775 m². Tiltaket skildra gjennom situasjonsplan vedlagt innsendt frådelings søknad:



Frådelingssøknaden byggjer på dispensasjon gitt av Utval for drift og utvikling i møte 24.10.2017, UDU-sak 88/2017, som har følgjande ordlyd:

«På bakgrunn av opplysningane i klagen, finn Utval for drift og utvikling (UDU) at det er grunnlag for å ta klagen datert 02.09.2016 frå Steen til følgje.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon frå plankrav på gbnr 45/130 i Meland kommune. Vedtaket inneber at administrasjonen sitt avslag blir oppheva.

Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at dispensasjon frå plankrav - gbnr 45/130 som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

Det blir elles vist til opplysningane i søknaden som grunngjeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 13.04.2016.

Dispensasjonen omfattar følgjande tiltak:

- Dispensasjon frå plankrav for frådeling av parsell og oppføring av einebustad i samsvar med rammar gitt i føresegn 1.6.14 til KPA i høve til storleik, utnyttingsgrad og utforming.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Avkøyringa frå fylkesveg 564 må vere fysisk avstengt i tråd med reguleringsplan for Bergotunet, planID 125620110002, og fortauet skal førast forbi den tidlegare avkøyrsla. Avkøyrsla må vere stengt før igangsettingsløyve for tiltak [adm.understr.] på eigedomen blir gitt.

Søknad om tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter Plan- og bygningslova kap.20.»

Søknaden blei supplert 07.03.2018 med opplysningar om veg-, vatn og avlaupsordning for frådelt parsell, samt vidareføring av eksisterande vegrettar over ny parsell.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første ledd.

Statens vegvesen har gjennom merknader til nabovarsel opplyst at stenging av avkjørsla frå fv. 564 ikkje er godkjent av vegvesenet. Vidare gjer vegvesenet gjeldande at kommunen ikkje kan godkjenne frådeling før slik godkjenning ligg føre. Tiltakshavar har kommentert nabomerknadene og viser til at avkjørsla er stengt og at fortau vil bli ført forbi den tidlegare avkøyrsla i samsvar med vilkåret i dispensasjonsvedtaket. Tiltakshavar meiner vilkåret om etablering av fortau ikkje er til hinder for frådeling av parsellen, men er ein føresetnad for igangsetting av byggetiltak på den nye matrikkeleininga.

VURDERING:

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 følgjer 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.»

Gbnr. 45/130 er sett av til framtidig bustadområde (B_13) i arealdelen til kommuneplanen (KPA), og framtidig arealbruk er bindande for nye tiltak i området, jf. pbl § 11-6 første ledd. Frådeling som omsøkt er i samsvar med fastsatt arealformål. Vidare er det gitt dispensasjon frå plankrav på vilkår, jf. ovanfor. På bakgrunn av dette er frådeling som omsøkt i samsvar med arealdelen til kommuneplanen og krev ikkje ytterlegare dispensasjon.

Problemstillinga i saka er om vilkåret i dispensasjonsvedtaket er til hinder for frådeling av parsellen. På bakgrunn av ordlyden «igangsetting av tiltak på eigedomen», er administrasjonen samd med tiltakshavar i at vilkåret om fortau ikkje er til hinder for frådeling av parsellen. Administrasjonen vil ikkje gi byggeløyve til tiltak på den nye matrikkeleininga før vilkåret er oppfylt, noko tiltakshavar har opplyst vil bli gjennomført snarast mogleg.

Tilknyting 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.

I søknaden er det opplyst at gbnr 45/130 har tinglyst vegrett til bruk av eksisterande privat veg frå Skintveitvegen (kommunal) til gbnr 45/130. Erklæring om vegrett frå kommunal veg til ny matrikkeleining må dokumenterast seinast i samband med matrikkelføring av eigedomen og tinglysast på den nye matrikkeleininga, jf. vilkår 2 i vedtaket nedanfor. Administrasjonen gir formelt løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrse til kommunal veg, jf. vegl § 40, 2. ledd.

Det er i søknaden opplyst at ny bustad skal tilknytast kommunalt vatn- og avlaupsnett. Gjennom situasjonsplan motteke 07.03.2018 er det vist leidningstrasè og tilkoplingspunkt. Det blir stilt som vilkår for godkjenning at naudsynt rett til framføring, vedlikehald og bruk av eksisterande VA-leidningar over gbnr 45/130 og eksisterande privat kloakkanlegg blir dokumentert og tinglyst i samband med matrikkelføring av eigedomen.

Administrasjonen finn den omsøkte parsellen – på dei vilkår som er stilt i vedtaket nedanfor - vil vere sikra tilkomst og tilknyting til offentleg VA-anlegg i samsvar med pbl §§ 27-1, 27-2 og § 27-4.

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne blir godkjent som omsøkt, jf. vedlagt situasjonsplan motteke 19.01.2018.

VEDTAK:

«Meland kommune godkjenner i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m, søknad om løyve til deling og oppretting av ny matrikkeleining med storleik på om lag 775 m² på gbnr 45/130. Det blir vist til situasjonsplan motteke 19.01.2018. Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

(1) Ved oppretting av ny matrikkeleining, og før tinglysning, skal tiltakshavar ved skriftleg erklæring som kan

tinglysast dokumentere rett til framføring av VA-leidningar over gbnr 45/130 og/eller tilkopling til eksisterande private leidningar naudsynt for å nå tilkoplingspunkt.

(2) Ved oppretting av ny matrikkeleining, og før tinglysning, skal tiltakshavar ved skriftleg erklæring som kan tinglysast dokumentere rett til bruk av eksisterande privat veg for den nye parsellen frå kommunal veg til ny eigedomsgrense.

(3) Ved oppretting av ny matrikkeleining, og før tinglysning, skal tiltakshavar ved skriftleg erklæring som kan tinglysast dokumentere rett for gbnr 45/130 og andre eigedomar som i dag har tilkomstveg over gbnr 45/130 veggrett over den eksisterande tilkomstvegen som blir ein del av ny matrikkeleining.

(4) Frådelingsvedtaket inneber ikkje godkjenning av plassering, størrelse og utforming av ny bustad eller garasje. Desse tilhøva blir i sin heilskap vurdert gjennom behandling av søknad om tiltak etter pbl kap 20.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal, blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova. Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedomsregistrering, 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 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.

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:

Kart

Vann og kloakk gjennom ny tomt

Kopi til:

| | | | |
|------------------------------|-------------|------|-----------|
| Statens vegvesen Region vest | Region vest | 6861 | LEIKANGER |
|------------------------------|-------------|------|-----------|

Mottakrar:

| | | | |
|-------------------|----------------|------|----------|
| Kjell Arvid Steen | Rosslandsvegen | 5917 | ROSSLAND |
|-------------------|----------------|------|----------|

| | | | |
|--|------|--|--|
| | 1471 | | |
|--|------|--|--|

| | | | |
|------------------|----------------|------|--------|
| Sveinung Seim AS | Urhaugvegen 23 | 5936 | MANGER |
|------------------|----------------|------|--------|