



Helge Flatøy  
Høgdene 36  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/1598 - 18/14352

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

Dato:  
27.06.2018

## Godkjenning - GBNR 1/15 - Dispensasjon frå regulert tomtegrense og løyve til frådelling av parsell med eksisterande bustadhus

**Administrativt vedtak. Saknr: 142/2018**

**Tiltakshavar:**

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

**SAKSUTGREIING:**

Saka gjeld:

Tiltakshavar har gjennom søknad journalført motteke 12.06.2018 søkt om frådelling av parsell på om lag 960 m<sup>2</sup> (kontrollmålt) med eksisterande bustadhus frå gbnr 1/15. Saka blei supplert med dispensasjonssøknad frå regulert tomtegrense 26.06.2018. Tiltaket skildra gjennom situasjonsplan vedlagt innsendt frådellingssøknad:



**VURDERING:**

**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](http://www.nordhordlandskart.no)

### Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigeendom 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.»

Omsøkt areal av gbnr 1/15 er omfatta av *Bebyggelsesplan Flatøy sør-aust*, arealplanid 125619971016.

### **Utsnitt av plankart:**



### **Juridisk bindande arealformål:**

PBL 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDE  
BUSTADER

3. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE  
KJØREVEG

4. OFFENTLEG FRIOMRÅDE  
LEIKEPlass, FRIOMRÅDE

6. SPESIALOMRÅDE  
BEVARING AV BYGNINGAR OG ANLEGG

FRISIKTSONE  
PRIVAT VEG

7. FELLESOMRÅDE  
FELLES AVKJØRSLE  
FELLES PARKERING

### **Juridisk bindande streksymbol:**

#### STREKSYMBOL M.V.

	PLANGRENSE
	GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
	BYGGEGRENSE
	TOMTEGRENSE
	STI

Søknaden er i samsvar med reguleringsplanen ved at regulert friområde er halde utanfor søknaden.

Innsendt søknad viser gjennom vedlagt situasjonskart at det er søkt om å få delar av regulert offentlig veg inn i den nye bustadeigedomen, noko som vil vere i strid med arealformålet. Etter avtale med Robert Flatøy Andersen pr telefon 26.06.2018 blir difor godkjent frådelling gjennom vedtaket nedanfor avgrensa mot vegen, som blir liggande på gbnr 1/15.

Planen inneheld juridisk bindande tomtegrenser. Det er søkt om dispensasjon frå tomtegrensa mot nord for å kunne få inn dette arealet i den nye matrikkeleininga. Bustaden har sin private tilkomstvegen på dette arealet.

#### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første ledd, og naboane har samtykka til frådelling. Det blir ikkje vurdert som naudsynt med ny nabovarsling av dispensasjonssøknaden, jf pbl § 21-3, andre ledd.

#### Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast 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.

#### Dispensasjon frå reguleringsplanen:

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 blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Søklar har grunngitt dispensasjonssøknaden med trong for å sikre tilkomst til ny matrikkeleining, samt hensiktsmessige tomtegrenser. Arealet kan ikkje nyttast som bustadeigedom alene og heller ikkje som tilleggsareal for andre eigedomar i området.

Med tilvising til grunngjevinga ovanfor vurderer administrasjonen at dispensasjon som omsøkt ikkje i vesentleg grad vil setje til side omsyna bak reguleringsplanen.

Administrasjonen er samd med tiltakshavar i at tiltaket legg til rette for hensiktsmessig tomtedeling og utnytting av eigedomen til bustadformål i samsvar med reguleringsplanen. Med tilvising til ovannemnde og grunngjevinga i dispensasjonssøknaden, gir administrasjonen dispensasjon som omsøkt, jf vedtaket nedanfor.

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

Oppretting av ny grunneigedom er 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 til tiltaket vil heller ikkje innebere at eigedomane blir endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at eigedomane blir ueigna ved framtidig utnytting, jf pbl § 26-1.

#### Tilknytting til infrastruktur:

Frådeling endrar ikkje desse tilhøva.

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

#### **VEDTAK:**

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå regulert tomtegrense i *Bebyggelsesplan Flatøy sør-aust* for oppretting av ny grunneigedom i samsvar med søknad journalført 12.06.2018, supplert 26.06.2018.

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 960 m<sup>2</sup> på gbnr 1/15. Det blir vist til situasjonsplan motteke 12.06.2018. Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

- Regulert tilkomstveg skal ligge att på gbnr 1/15, slik at grensa går mot vegkant.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal, blir fastlagt 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 klagt 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 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

**Mottakarar:**

Helge Flatøy	Høgdene 36	5918	FREKHAUG
Reidun Flatøy Andersen	Bekkjarvikveien 4	5114	TERTNES
Robert Flatøy Andersen	A		