



Anne Hilde Garnes Reigstad  
Mjåtveitvegen 34  
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 19/1967 - 19/21330

Saksbehandlar:

Hanne Marie Evensen

hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

Dato:

30.10.2019

## Godkjenning - GBNR 23/443 - Dispensasjon og løyve til deling av grunneigedom - Frekhaug

**Administrativt vedtak. Saknr: 252/2019**

**Tiltakshavar:** Arve Reigstad og Anne Hilde Garnes Reigstad

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

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak

Tiltakshavar har søkt om løyve til frådeling av ein parsell frå gbnr. 23/443. Eigedomen har eit areal på om lag 1968,9 m<sup>2</sup>. Ny parsell vil, utifrå opplysningar gjeven i søknaden, få eit areal på om lag 1000 m<sup>2</sup>, medan eksisterande eigedom vil ha eit areal på om lag 968,9 m<sup>2</sup>.

Ettersom avkjøringa til den nye eigedomen er plassert over gang- og sykkelveg/fortau, vart det og søkt om dispensasjon frå regulert arealformål.

Kartutsnitt av eksisterande eigedom:

Omsøkt frådeling (merket med rød strek):

---

#### Postadresse

postmottak@meland.kommune.no

Postboks 79, 5906 Frekhaug

Besøksadr: Havnevegen 41 A

5918 Frekhaug

#### Kontakt

www.meland.kommune.no

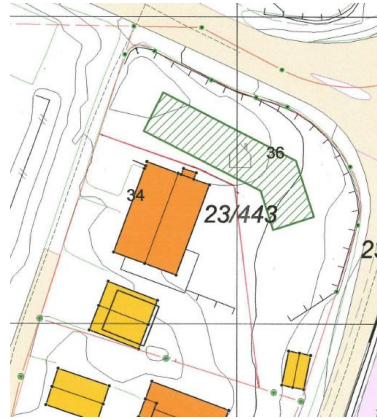
Telefon +47 56 17 10 00

Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413

Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 30.09.2019 og supplert 24.10.2019.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 24.10.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl) § 21-7, jf. SAK10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

### VURDERING:

#### Nabovarsel

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

#### Uttale frå anna styresmakt

Administrasjonen har i denne saka vurdert at det slik at omsøkt dispensasjon ikkje får verknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknad om dispensasjon frå regulert gang-og sykkelveg/fortau har difor ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune eller Statens vegvesen.

Dispensasjonsvedtaket vil bli sendt til sektormynde for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

#### Lov- og planstatus

Oppretting og endring av eigedom er eit «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 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».

Den omsøkte eigedomen er regulert til konsentrert bustadbygging (B2b) i *Reguleringsplan for Frekhaug aust*, planid: 125619930624. Frådeling er dermed i samsvar med regulert arealformål, jf. pbl § 26-1.

Den omsøkte frådelte parsellen er vist med avkøyring over areal som er regulert til offentleg gang- og sykkelveg/fortau. Opparbeiding av avkøyringa er dermed i strid med regulert arealformål, og krev dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. 12-4 andre ledd.

#### Dispensasjon – vilkår og vurdering

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna det dispenseres frå må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle

formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.<sup>1</sup>

Tiltakshavar har grunngjeve dispensasjonssøknaden følgjande:

Vi viser til samtaler om bruk av gangveg til innkjøring til ny bustad ved gnr 23, bnr 443.

Vi søker med dette om dispensasjon til å nytte eksisterande gangveg mellom Havnevegen og Mjåtveitvegen til inn- og utkjøring til og frå ny bustad ved Mjåtveitvegen 34.

Gangvegen er ei fortsetjing av noverande innkjøringsveg til eigedomane i området, og er tilrettelagd med breidde for motorkjøretøy. Gangvegen har vore nytta som reserveveg for biltrafikk i situasjoner der hovedvegen har vore stengt. Den er også brukt ved vedlikeholdsarbeid og brøyting.

Tidlegare, før regulering av området, var denne vegen innkjøringsveg frå Havnevegen til Mjåtveitvegen 34.

Det er ikkje skilta gangveg her, og innkjøring forbudt skilt er heller ikkje sett opp ved overgangen frå bilveg til gangveg. Dette er heller ikkje naturleg, då gangvegen kun strekker seg over nokre få meter i enden av bilvegen, og er lite nytta til almen trafikk. Gangvegen går så ut i Havnevegen, etter passering av sperrebom.

Det ligg naturleg til rette for at innkjøring til ny og godkjent bustad må føregå på bilvegen, med overgang til - og bruk av - gangvegen for tilkomst ny bustad. Det ligg ikkje til rette for annan mogleg tilkomstveg.

Gangvegen er svært lite brukt. Dei fleste gåande bruker passasjen gjennom Meland Ungdomsskule eller fortau rundt hovedvegen ved Mjåtveitvegen 34. Bruk av gangvegen til kjøring til ny eigedom vil i svært liten grad koma i konflikt med gåande trafikk. Gangvegen har i alle år vore ein naturleg veg for tilkomst til Mjåtveitvegen 34, men har i liten grad vore nytta av andre.

Omsøkt frådelt parsell ligg i eit område som er regulert til konsentert bustadbygging (B2b), det er såleis i reguleringsplanen teke omsyn til og opna for fortetting i dette området. Vidare er det ikkje regulert kor avkøyring til eigedomene skal vere, men ein må kunne leggje til grunn at for å sikre tenleg avkøyring må kravet om frisikt vere tilfredsstillt.

Omsøkt avkøyring er frå ein gangveg som er ei forlenging av eksisterande bilveg til bustadane i området. Før området vart regulert vart det som no er regulert til gangveg/fortau nytta som bilveg og innkøyring til mellom anna gbnr. 23/443. På enden av vegen er det nå satt opp ein bom som sperrer for gjennomkøyring. Ein må då kunne leggje til grunn at krava om frisikt og omsyn til trafikktryggleik er ivareteke.

---

<sup>1</sup> Ot. prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

Vidare er gangvegen hovudsakleg brukt av bebuarene i Mjåtveitvegen 34 (gbnr. 23/443) og lite brukt av gåande. Dette er også den mest naturlege og best egna tilkomstvegen til omsøkt frådelt parsell, samt at den tilfredsstillar krava i høve frisikt og trafikktryggleik.

Ettersom oppføring av ny bustad på omsøkt frådelt parsell er i samsvar med regulert arealformål og regulert utnyttingsgrad, kan ikkje administrasjonen sjå at omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå vil bli vesentleg sett til side ved å gi dispensasjon som omsøkt. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå regulert arealformål i denne saka.

På bakgrunn av det ovanneemde vurderer administrasjonen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon får regulert arealformål er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

### **Tilknytning til infrastruktur**

Det følgjer av pbl § 27-1 at før oppretting av eigedom for bustadbygging vert godkjent, må rettighet til å føre vassleidning over annan manns grunn vere sikra. Det same gjeld for avlaup, jf. pbl § 27-2. Erklæring om rettighet til tilkopling og vedlikehald av vass- og avlaupsleidningar må tinglysast i samband med oppmålingsforretninga.

Vidare følgjer det av pbl § 27-4 første ledd første setning at før oppretting av eigedom til bustadbygging vert godkjent, må byggetomta vere sikra lovleg tilkomst til veg som er open for allmenn ferdsel. Ettersom eigedomen grensar til kommunal veg finn kommunen at lovleg tilkomst er sikra i samsvar med pbl § 27-4 første ledd første setning.

### **VEDTAK:**

*«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m) løyve til frådelling av parsell på gbnr. 23/443 som omsøkt, jf. søknad og vedlagt situasjonskart journalført 30.09.2019.*

*Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 19-2 andre ledd dispensasjon frå regulert arealformål for bruk av gangveg til innkøyring til frådelt parsell på gbnr. 23/443, som omsøkt, jf. søknad om dispensasjon journalført 24.10.2019.*

*Grense mellom eigedomane og nøyaktig storleik på areala vert fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.*

*Grunngjeving går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.*

*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».*

\*\*\*\*\*

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

**Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen, 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 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.

**Gebyr**

Gebyr for sakshandsaminga vert 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 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 grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen  
Sektorsjef teknisk

Hanne Marie Evensen  
Juridisk rådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Situasjonskart  
Opplysningar - Dispensasjonssøknad GBNR 23/443  
Opplysningar - Dispensasjonssøknad GBNR 23/443

**Mottakere:**

Anne Hilde Garnes Reigstad  
Arve Reigstad

Mjåtveitvegen 34 5918  
Mjåtveitvegen 34 5918

FREKHAUG  
FREKHAUG