



Byggmester Trond-Ove Rikstad

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/3328 - 15/3783

Saksbehandlar:

Bjarte Buanes

bjarte.buanes@meland.kommune.no

25.02.2015

Støtteskriv til vedtak om mellombels bruksløyve dagsett 11.2.2015 - gbnr. 10/160 i Meland kommune

Det vert vist til høvesvis søknad om ferdigattesting av tomannsbustad på gbnr. 10/160 dagsett 21.2.2015 og vedtak om mellombels bruksløyve av 11.2.2015.

Frå nemnde bruksløyve vert følgjande referert:

«Det vert vist til søknad om ferdigattest dagsett 22.1.2015. Av telefonsamtale mellom ansvarleg søkjar og kommuneadministrasjonen av 10.2.2015 gjekk det dertil fram at vilkåra for å gi ferdigattest p.t. ikkje er til stades, ettersom byggverket er plassert noko nærmare nabogrense enn kva løyvet tillèt. Før ferdigattest kan verte gitt, må det sendast inn enten samtykke til faktisk plassering frå aktuell nabo eller søknad om dispensasjon for plassering av bygg nærmare enn 4m frå nabogrense, jf. pbl. § 29-4.

Det vert vist til eige, etterfølgjande skriv med nærmare orientering om bakgrunn for avvik og rettleiing om prosessen vidare for godkjenning av plassering.

På denne bakgrunn har ansvarleg søkjar bedt om at føreliggjande søknad om ferdigattest i staden vert handsama som ein søknad om mellombels bruksløyve, noko tiltakshavar har stadfesta i telefonsamtale med kommunen av d.d.

Det må innan 6 mnd. frå d.d. ligge føre enten samtykke til plasseringa frå aktuell nabo eller godkjent søknad om dispensasjon frå aktuelt avstandskrav.»

Med heimel i Delingslova av 1978 vart det i 1994 halde kart- og delingsforretning for oppretting av gbnr. 10/160, jf. vedlagte målebrev dagsett 23.2.1995. Målebrevet er det offisielle dokumentet som med bindande verknad beskriv grensene til grunneigedomen, og som òg er tinglyst på grunnboksbladet til denne eigedomen.

Gjennom nemnde kartforretning vart følgjande grenseoppgang registrert i målebrevet:

Postadresse

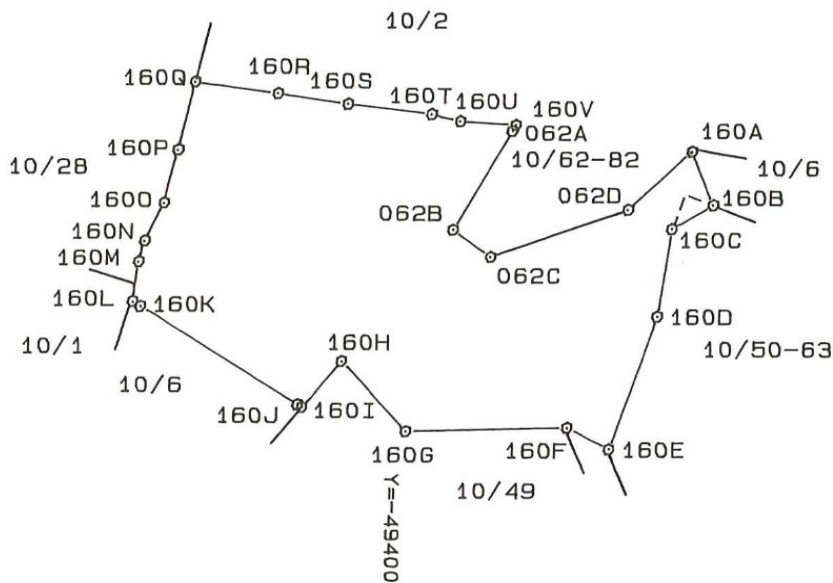
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

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



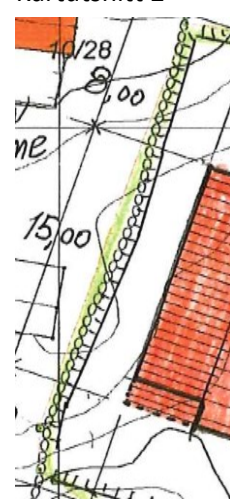
Parsellen si vestlege grense er dertil fastsett mellom skjeringspunkta 160L og 160Q og viser ei lett bøygd linje via punkt 160M-160P.

Gjennom vedtak om byggjeløyve av 20.6.2013 vart vedlagte situasjonsplan godkjent med omsyn til plassering av den omsøkte bustaden. Langs den vestre grensa til gbnr. 10/160 inneheld situasjonsplanen ei heiltrekt, raud linje som angir «målt eigedomsgrænse», men i motsetnad til i målebrevet er den vestlege grensa i situasjonsplanen trekt som ei rett linje:

Kartutsnitt 1



Kartutsnitt 2



Den godkjente situasjonsplanen er utarbeida på grunnlag av situasjonskart utferda av Meland kommune, som igjen byggjer på dei grensepunkt som er registrert i matrikkelen. Matrikkelen er det offentlege, nasjonale eigedomsregisteret. Matrikkelen skal vere rett med omsyn til opplysningar om grensepunkt og faktiske eigarforhold, men er likevel ikkje rettsleg bindande for grunneigarane. Ved motstrid mellom matrikkeldata og målebrevkart er difor sistnemnde avgjerande for m.a. klarlegging av eigedomsgrænser.

Kommunen si oppmålingsteneste vart første gong gjort merksam på nemnde avvik mellom målebrevkart og opplysningane om eigedomsgrense i matrikkelen då ein representant frå søkar si side i 2015 kontakta kommunen for nærmare opplysningar om reelle eigedomsgrensar. Administrasjonen registrerte i den samanheng at byggverket er plassert med lovleg avstand til dei nabogrensar som følgjer av matrikkelen, men at avstanden frå byggverk til vestleg grense i målebrev er 3,21m på sitt nærmaste.

Kommuneadministrasjonen kan ikkje med full visse fastslå bakgrunnen for at punkt 160M-160P i målebrevkartet ikkje er registrert i matrikkelen – noko som har resultert i at det i staden er trekt ei rett linje mellom punkt 160L og 160Q – men etter nærmare undersøkingar finn administrasjonen at dette avviket etter alt å dømmе oppstod i samband med Statens Kartverk si etterfølgjande digitalisering av dei grensar som vart fastslått gjennom målebrevet av 23.2.1995.

Tilhøva som er skildra over inneber altså at avstandskravet i Plan- og bygningsloven – om at byggverket ikkje kan plasserast nærmare nabogrense enn 4 meter – må vurderast ut frå dei grensar som går fram av vedlagte målebrev. Kommunen kan difor ikkje ferdigattestere bustadane på gbnr. 10/160 før det ligg føre enten samtykke til faktisk plassering frå eigar av naboeigedomen gbnr. 10/28 eller godkjent søknad om dispensasjon frå aktuelt avstandskrav. Dette gjeld uavhengig av korleis avviket mellom målebrevkart og matrikkel oppstod, under dette òg om nokon kan lastast for avviket. Administrasjonen tek med dette heller ikkje stilling til om nokon kan haldast ansvarleg for avviket.

Under tilvising til vilkåret i føreliggjande vedtak om mellombels bruksløyve viser administrasjonen avslutningsvis igjen om at det innan 6 mnd. frå d.d. må ligge føre enten samtykke til plasseringa frå aktuell nabo eller godkjent søknad om dispensasjon frå aktuelt avstandskrav.

Dette til orientering.

Med helsing

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Målebrev for gbnr. 10_160 av 15.12.1994
Godkjent situasjonsplan av 21.6.2013

Kopi til:

Knut-Einar Moldekleiv

Mottakere:

Byggmester Trond-Ove Rikstad