

*Hæreide, Helland, Rysst, Sæveraas & Bolstad*

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Meland kommune  
Plan utbygging og kommunalteknikk  
Postboks 79  
5906 Frekhaug  
Att.: **Tore Johan Erstad**

Bergen, 09.04.15  
E-mail: [kah@advokatfellesskapet.com](mailto:kah@advokatfellesskapet.com)

**VEDR: SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLAN- OG BYGNINGSLOVEN, JFR. § 19-2 I ANLEDNING SØKNAD OM DELING/JUSTERING AV GRUNNEIENDOM – GNR. 27, BNR. 5 I MELAND KOMMUNE.**

**SØKNAD OM DELINGSTILLATELSE ETTER JORDLOVEN § 12.**

Ved brev av 19.02.15 ble det søkt om fradeling av parsell av gnr. 27, bnr. 5 i Meland kommune som tilleggsparsell til gnr. 27, bnr 21 for sammenføring med nevnte eiendom. Jeg legger ved som bevis:

Kopi av brev datert 19.02.15 til Meland kommune

**Bilag 1**

Det areal som søkes fradelt er en parsell på ca 150 kvm som grenser opp til gnr. 27, bnr. 21 og som skal tillegges bnr. 21 som tilleggsareal. Jeg legger ved som bevis:

Situasjonskart med anvist tilleggsareal  
Foto over det areal som ønskes tillagt bnr. 21

**Bilag 2**

**Bilag 3**

Området hvor eiendommen ligger, er et LNF - område og gnr. 27, bnr. 5 i Meland kommune er formelt registrert i matrikkelen som en landbrukseiendom. Fradelingen krever dispensasjon etter plan- og bygningslovens bestemmelser og også godkjenning etter jordloven § 12. Det er i dag ikke landbruksdrift på gnr 27, bnr. 5. For nærmere å redegjøre for fakta rundt saken, vil en kort gi følgende faktaopplysninger om søknaden:

- Parsell ca 150 kvm ønskes fradelt eiendommen gnr. 27, bnr 5 i Meland kommune for å bli tillagt og sammenføyd med gnr. 27, bnr. 21 i Meland kommune (eiendommene har felles grense).
- På eiendommen gnr. 27, bnr. 21 er i dag oppført et tidligere samfunnshus (Sangerhallen) hvor det i følge matrikkelen for eiendommen viser at den er registret med oppført enebolig adresse Ådlandsvegen 256, 5918 Frekhaug. Eiendommens areal er på ca 698 kvm. Eiendommen har de siste årene og er i dag i bruk som ordinær bolig med en boenhet. Hjemmel til eiendommen er i dag registrert på org. nr. 995 969 475 Kjovi AS.
- Situasjonskart for eiendommen er fremlagt i Bilag 2. Planstatus for området er et LNF - område. En fradeling av parsellen krever dispensasjon fra gjeldende planbestemmelser og fradeling må også godkjennes etter jordlovens bestemmelse.

-2-

Etter plan- og bygningsloven § 19-1 krever enhver søknad om dispensasjon en konkret begrunnelse. Etter samme bestemmelse krever søknad om dispensasjon nabovarsel hvis ikke nabovarsel er gitt tidligere. Det er i denne sak tidligere sendt ut nabovarsel ved søknad om fradeling etter plan- og bygningsloven § 20-1, 1. ledd bokstav m (delingssøknaden) slik at nytt nabovarsel ikke anses påkrevd. Som nærmere begrunnelse for søknaden og tiltaket vil en anføre følgende:

- Søknaden gjelder en tilnærmet grensejustering mellom to eiendommer og tiltaket får ingen praktiske konsekvenser for gjeldende arealdisponering eller planbestemmelser. Tiltaket får heller ingen praktiske betydninger i forhold til bestående bygninger eller kommunaltekniske anlegg. Arealet utgjør en naturlig arrondering av grensene mellom de to eiendommene da arealet ikke nyttiggjøres av hovedeiendommen.
- Tomten, gnr. 27/21 er liten og brattlendt med største del av arealet bak bygning på eiendommen. Ved å tillegge tomten et lite tilleggsareal, får man mer åpent areal foran og ved siden av huset både som parkeringsplass for biler og som snuplass inne på egen eiendom.
- Avkjørsel fra hovedvei ligger i dag i grensen mellom parsellen og den del av bnr. 5 som en søker om blir overført til bnr. 21. En får ved en justering av grensen mellom eiendommene full eiendomsrett over avkjørsel og også mulighet til å tilrettelegge avkjørsel i forhold til frisiktsbestemmelser og veinorm etter Veglova, både i dag og ved en eventuell fremtidig søknad om utvidet avkjørsel.

Under henvisning til ovenstående, søkes det med dette om dispensasjon for gjeldende planbestemmelser (LNF - område) jfr. plan- og bygningsloven § 19-2.

En innvilgelse av søknaden vil ikke medføre særlige endringer i den bestående arealutnyttelse slik at hensynet bak gjeldende plan- og reguleringsbestemmelser ikke bli vesentlig tilsidesatt, jfr. § 19-2, 2. ledd.

Ved å tillegge gnr. 27/21 et mindre areal vil eiendommen få en betydelig bedre utnyttelse både i forhold til privat tilrettelegging av uteareal, men også i forhold til å ivareta offentligrettslige krav både i forhold til støy og avkjørsel til hovedvei.

Fordelene ved å gi en dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er klart større en de minimale utlempene en innvilgelse av søknaden vil innebære.

Det bemerkes i denne sammenheng at en innvilgelse ikke vil ha negativ innvirkning i forhold til helse- miljø eller tilgjengelighet, snarere tvert imot. En kan ikke se at en dispensasjon skulle innebære noen konsekvensrisikoer da saken er svært konkret.

Dersom det innvilges dispensasjon fra planbestemmelsene, må også søknad om fradeling av tilleggsparcell godkjennes etter Jordloven § 12. Godkjenningsmyndigheten er her delegert til kommunen.

Jordloven § 12 sier enkelt at eiendom som kan nyttes til landbruk, ikke kan deles uten etter samtykke. Ved samtykke skal det blant annet legges vekt på avkastning fra landbruksdrift og i tillegg om deling fører til drifts- og miljømessige ulemper.

ADVOKATFELLESSKAPET  
*Hæreide, Helland, Rysst, Sæveraas & Bolstad*

MEMLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

-3-

Eiendommen gnr. 27, bnr. 5 i Meland kommune er ikke i drift som landbrukseiendom. Den justering av grensene som her skal skje vil ikke under noen omstendighet ha noen driftsmessig betydning selv om eiendommen hadde vært benyttet i landbruk selv om det fradeles en mindre parsell ved eiendommens yttergrense.

En kan ikke se at jordloven § 12 skal være til hinder for at ikke deling av parsellen kan godkjennes etter de regler denne bestemmelse er satt for å ivareta.

Under henvisning til ovenstående anmodes det om at Meland kommune godkjenner den deling det er søkt om for fradeling av ca 150 kvm av eiendommen gnr. 27, bnr. 5 i Meland kommune som tilleggsareal og for sammenføring med gnr. 27, bnr. 21 i Meland kommune.

Under henvisning til ovenstående ber jeg om at søknaden blir tatt under behandling og fradeling av parsell av gnr. 27, bnr. 5 blir gjennomført slik søkt om.

Med hilsen

  
Kjell-A. Helland  
advokat

Kopi: Klient