



Advokatfirmaet Harris v/advflm Ingrid Årskog Storevik

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/673 - 16/6059

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

21.03.2016

## Godkjenning - GBNR 22/2 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til frådelling av to parsellar

**Administrativt vedtak. Saknr: 77/2016**

**Tiltakshavar:**

Ogmund Sunnevågs dødsbo, v/Advokatfirmaet Harris

**Søknadstype:**

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

### **SAKSUTGREIING:**

#### Tiltak:

Ved søknad journalført 25.1.2016 har Advokatfirmaet Harris søkt om frådelling av to nye grunneigedomar frå eigedomen gbnr 22/2 på Mjåtveit i Meland kommune, jf pbl § 20-1 bokstav m. Det er vidare rekvirert oppmålingsforretning.

Omsøkt frådelling av naustparsell blir behandla i eige vedtak og er ikkje omfatta av føreliggjande sak.

Søknaden er i ettertid supplert med søknad om dispensasjon frå plankrav i føresegn 1.2 til kommuneplanen sin arealdel (KPA). Dispensasjonssøknaden er journalført 7.3.2016.

### **VURDERING:**

#### Nabovarsling:

Frådelingssøknaden er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg føre merknader frå Kjetil O. Løken (arving til gbnr 22/59 og 22/60). Desse eigedomane ligg nord for omsøkt areal og merknadene gjeld rettar til vatn, avlaup, telefon og vegtilkomst. Det er òg motteke merknader frå Torun Elin Solberg, Inngunn Benjaminson og Terje Solberg (gbnr 22/58 og 22/60). Sistnemnde merknader gjeld føresetnaden om at

---

#### **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

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

arealet ikkje blir bygd ut utan at det ligg føre reguleringsplan. Tiltakshavar har kommentert merknadene. Administrasjonen vurderer at merknadene ikkje inneheld opplysningar til hinder for frådelling som omsøkt.

Dispensasjonssøknaden vart ikkje nabovarsla saman med søknaden om frådelling etter pbl kap 20 fordi tiltakshavar ikkje var kjent med at frådelling ville krevje dispensasjon frå plankrav. I dette tilfellet finn administrasjonen ikkje grunn til å krevje ytterlegare nabovarsling fordi dispensasjonen frå plankravet ikkje påverkar nabointeressar, og at ytterlegare nabovarsling soleis ikkje tenar nokon hensikt, jf pbl § 19-1, jf § 21-3. Administrasjonen viser til at godkjenning av frådelling ikkje inneber at byggetiltak blir godkjent. Frådelt areal vil uansett vere omfatta av plankrav før utbygging av området kan gjennomførast, slik at naboane sine interessar er tilstrekkeleg ivareteke gjennom den varsling som er gjort og etterfølgjande planprosess.

#### Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interessar. 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.

#### Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 22/2 er ein landbrukseigedom med eit matrikkelregistrert areal på om lag 215919 dekar. Omsøkt areal gjeld større parsellar som er avsett til framtidig bustadområde i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Parsell 1 ligg innanfor område B\_8 og parsell 2 innanfor område B\_9. Storleiken på parsellane er på høvesvis 19100 m<sup>2</sup> og 49200 m<sup>2</sup>.

Frådelling som omsøkt er soleis ikkje i strid med arealformålet i kommuneplanen. Av føresegn 1.2 til KPA følgjer det krav om reguleringsplan før frådelling innanfor areal avsett til framtidig område for bygg og anlegg. Tiltaket krev dispensasjon i samsvar med søknad.

#### Dispensasjon:

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

Tiltakshavar har grunngeve dispensasjonssøknaden gjennom skriv dagsett 7.3.2016. Det er vist til at omsyna bak plankravet ikkje blir vesentleg sett til side ved frådelling. Områda skal uansett regulerast før utbygging. Frådelling som omsøkt vil ikkje vere til hinder eller leggje negative føringar for framtidig regulering, men snarare legge til rette for gjennomføring av ein planprosess og etterfølgjande utbygging.

Med tilvising til grunngevinga i dispensasjonssøknaden, finn administrasjonen at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt i saka. Plankravet skal sikre at utbygging av arealet ikkje blir gjennomført utan planprosess. Frådelling av arealet kjem ikkje i konflikt med dette. Eigedomane som blir frådelt er av ein slik

storleik at det ikkje er aktuelt å byggje desse ut utan plan, og dispensasjon inneber ikkje at det blir skapt eit press eller ei forventning om å kunne bygge ut arealet utan planprosess. Administrasjonen vurderer at det ikkje er relevante ulemper ved frådeling no. Det blir vurdert som ein relevant fordel ved frådeling, jf pbl § 19-2, at ein ved dette legg til rette for at areala seinare kan nyttast i samsvar med bustadføreålet i kommuneplanen sin arealdel, og at arealomfang og grunneigartilhøve er avklart ved utarbeiding av reguleringsplan. Avgrensing av framtidige planområde må skje gjennom framtidig planprosess.

Med tilvising til denne grunngjeving konkluderer administrasjonen med at vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf pbl § 19-2.

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

Arealoverføring og oppretting av ny grunneigedom er søknadspliktige 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 nye grunneigedomar som omsøkt kjem ikkje i konflikt med pbl §§ 26-1 eller 28-1 (byggegrunn, miljøtilhøve). Løyve til tiltaka vil heller ikkje innebere at eigedomane vert endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at parsellane vert ueigna ved framtidig utnytting, jf pbl § 26-1.

#### Tilknytting 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. Området skal regulerast før utbygging og administrasjonen legg til grunn av desse spørsmåla blir løyst gjennom framtidig planarbeid. Nemnde lovføresegn blir ikkje vurdert å vere til hinder for frådeling som omsøkt under desse føresetnadene.

Tiltakshavar må vurdere om det likevel er aktuelt å vidareføre tinglyste retter som i dag ligg til gbnr 22/2 til dei nye grunneigedomane. Føreliggjande vedtak inneber ikkje avgjerd av privatrettslege høve.

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne vert godkjent som omsøkt, jf vedlagt situasjonskart journalført motteke 25.1.2016. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på frådelt areal vert fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

#### **VEDTAK:**

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå plankrav i føresegn 1.2 til kommuneplanen sin arealdel for deling av gbnr 22/2 og oppretting av nye grunneigedomar i samsvar med søknad journalført 25.1.2016, supplert 7.3.2016.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m, løyve til deling av eigedomen gbnr 22/2 for oppretting av nye matrikkeleiningar på om lag 19100 m<sup>2</sup> og 49200 m<sup>2</sup>, jf vedlagte situasjonskart journalført motteke 25.1.2016. Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal vert 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 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 for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 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

Tore Johan Erstad  
konsulent byggjesak

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

**Vedlegg:**

GBNR 22-2 - Situasjonkart

**Mottakere:**

Advokatfirmaet Harris v/advflm  
Ingrid Årskog Storevik