

---

**Fra:** Tore Johan Erstad  
**Sendt:** 2. august 2016 09:06  
**Til:** Sverre Langeland  
**Emne:** SV: Boligtomt- opplysninger i forbindelse med vurdering av salg

Hei, Sverre Langeland

Jeg har nå fått tid til å se på dine spørsmål i epost sendt 19.7.2016, som er besvart nedenfor.

1. Gjelder denne planen fortsatt uten endringer?

Planen (i realiteten en planendring skilt ut som egen plan) gjelder fortsatt, og uten at jeg kan se at det er gjort endringer.

2. Er det endringer i reguleringsplaner siden vi kjøpte tomten i januar 2008 eller annet vi bør vite i forbindelse med salg av tomten?

Som nevnt ikke endringer og jeg kjenner ikke til andre planmessige forhold av betydning ved salg av eiendommen. Plankart og bestemmelser gjelder som vedtatt og er offentlig tilgjengelig i Braplan.

3. Er det endringer i forhold til veg, vann og kloakk eller annet som har betydning for å bygge på tomten?

Jeg er ikke kjent med endringer i disse forhold. Detaljavklaring av disse forhold må skje gjennom prosjektering av bygg, evt forhåndskonferanse.

4. Den særlige reguleringsplanen av 09.05.2007 gjelder i hovedsak bruksnummer 515. Er bestemmelsene i § 3c som angår bruksnummer 514 identisk med det som gjelder i reguleringsplanen for resten av Frekhaugmarka bustadområde?

For tomt B1 (gbnr 24/514) er det gjennom bestemmelsene § 3c fastsatt en maksimal utnyttingsgrad på 25 % BYA, inntil to etasjer med krav om saltak og maksimal mønehøgde på 7,5 meter.

Ditt spørsmål er om dette er identisk med kravene i den opprinnelige planen (arealplanid 125619780310). Jeg er usikker på bakgrunnen for / relevansen av spørsmålet, da det uansett vil være § 3c i den «nye» planen (planendringen) som er rettslig bindende for gbnr 24/514. Ved en rask gjennomgang nå finner jeg ikke bestemmelser med lik ordlyd som gjelder for øvrige boligområder. Avgrensningen av bebyggelsen, byggehøyder mv, er annerledes utformet i de gamle planbestemmelsene.

5. Henvisning til kommuneplanen kapittel 2.2 og spørsmålet om intensjonen om å bygge mer variert mv tilsier at det er mulig å søke om tilpasninger ift § 3c i reguleringsplanen.

Dine henvisninger til kommuneplanen er hentet fra kommuneplanens samfunnsdel, som ikke er rettslig bindende, slik reguleringsplanen for eiendommen er. Reguleringsplanens § 3c bygger på en detaljert vurdering av eiendommen og vil ikke være kurant å avvike i vesentlig grad ift boligtype og utnyttingsgrad. Reguleringsplanen skal gi forutberegnelighet både for eier og naboer. Eventuelle avvik fra denne behandles som dispensasjonssøknader, som må oppfylle vilkårene i plan- og bygningsloven §

19-2. Det er ofte vanskelig å forutsi utfallet av dispensasjonssøknader og ingen har rettskrav på å få dispensasjon. Det avhenger av opplysninger som fremkommer gjennom nabovarsling og høring, samt selvsagt begrunnelsen for dispensasjonssøknaden.

6. I 2007 var årsgebyr for kommunale infrastrukturtenester kl 7,595, og normalgebyr for renovasjon kr 2496. Hvilke satser gjelder nå?

Her vil jeg henwise til opplysninger på Infoland, som innhentes av megler før salg. Jeg får opplyst tallet 12 397,- (samlet totalgebyr), men eiendomsskatt kommer visst i tillegg. Jeg arbeider ikke med disse tingene i det daglige og tar forbehold om feil.

7. Dette er første gangen jeg har kjøpt en boligtomt, og første gang jeg vurderer å selge den. Jeg har opplysningene i prospektet da jeg kjøpte tomta. Er det noe annet av kommunale forhold og bestemmelser jeg bør vite før et salg?

Plan- og bygningsloven, og noen ganger også kommuneplanens arealdel med bestemmelser, kan supplere en reguleringsplan dersom reguleringsplanen er taus om enkelte forhold, f eks parkering, utnyttingsgrad, krav til uteoppholdsareal mv. Jeg vet ikke om det er aktuelt ved denne eiendommen, som nok i all hovedsak vil være styrt gjennom reguleringsplanen ved utbygging. Ellers vil jeg også her henwise til opplysninger på Infoland, som innhentes av megler før salg.

Med venleg helsing  
Tore Johan Erstad  
Juridisk Rådgivar  
E-post: [Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no](mailto:Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no)

-----Opprinnelig melding-----  
Fra: Lillian Straumøy Brakstad  
Sendt: 26. juli 2016 12:40  
Til: Sverre Langeland  
Kopi: Tore Johan Erstad  
Emne: SV: Boligtomt- opplysninger i forbindelse med vurdering av salg

Hei!

E-posten din vedk sal av gbnr 23/514 er vidaresendt byggesakskonsulent/jurdisk rådgjevar Tore Johan Erstad. Han er tilbake på kontoret 02.08.2016.

Med helsing  
Lillian Straumøy Brakstad  
Konsulent  
Plan-utbygging-kommunalteknikk

Tlf. 56171000/56171162  
e-post: [lillian.s.brakstad@meland.kommune.no](mailto:lillian.s.brakstad@meland.kommune.no)

Sjå brosjyren vår

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Sverre Langeland [<mailto:langeland.sverre@gmail.com>]

Sendt: 19. juli 2016 14:06

Til: Postmottak Meland

Kopi: Lillian Straumøy Brakstad

Emne: Boligtomt- opplysninger i forbindelse med vurdering av salg

Til Meland kommune avd Plan, utbygging og kommunalteknikk

Vi vurderer å selge tomten vår Gårds- og bruksnummer 23/514. I den forbindelse har vi noen spørsmål. Da vi kjøpte tomten av Meland kommune var det laget en egen reguleringsplan av 09.05.2007 for bruksnummer 514 og 515. Planid: 19780310e

Her er det vi trenger å avklare:

1. Gjelder denne planen fortsatt uten endringer?
2. Er det endringer i reguleringsplaner siden vi kjøpte tomten i januar 2008 eller annet vi bør vite i forbindelse med salg av tomten?
3. Er det endringer i forhold til veg, vann og kloakk eller annet som har betydning for å bygge på tomten?
4. Den særlige reguleringsplanen av 09.05.2007 gjelder i hovedsak bruksnummer 515. Er bestemmelsene i § 3c som angår bruksnummer 514 identisk med det som gjelder i reguleringsplanen for resten av Frekhaugmarka bustadområde?
5. I kommeplanen for Meland kommune heter det i kapittel 2,2:

Bustadbygginga dei næraste åra er i stor grad fastlagt gjennom gjeldane kommuneplan.

I dag er det ca 2800 dekar bustadområde

i Meland og ca 2087 bustader. Dersom ein byggjer ut dei bustadområda som er sett av i gjeldane kommuneplan, vil det vere rundt

1150 nye bueiningar i 2025. Ein langsiktig utbyggingsstrategi om å byggje meir variert betyr at i framtida må vi vurdere å fylle ut ledig areal i noverande felt. Dette må tilpassast eksisterande byggeskikk.

Det står noe om å fylle ut ledige areal i byggefelt og bygge mer variert, samtidig som det står noe om å tilpasse til eksisterende byggeskikk. Betyr intensjonen om å bygge mer variert og fortette at det er mulig å søke om visse tilpasninger i forhold til i § 3c i reguleringsplanen?

6. I 2007 var årsgebyr for kommunale infrastrukturtenester kl 7,595, og normalgebyr for renovasjon kr 2496. Hvilke satser gjelder nå?

7. Dette er første gangen jeg har kjøpt en boligtomt, og første gang jeg vurderer å selge den. Jeg har opplysningene i prospektet da jeg kjøpte tomten. Er det noe annet av kommunale forhold og bestemmelser jeg bør vite før et salg?

Jeg håper det er mulig å få svar på disse spørsmålene selv om det er ferietid. For meg er ferietiden en høvelig tid til å sette meg inn i dette.

Vennlig hilsen  
Sverre Langeland  
Formanns vei 17  
5037 Bergen  
Tlf: 40474373