

Meland Kommune  
Postboks 79

5906 Frekhaug

14.09.2016  
Vår ref.: Følgebrev.doc  
Deres ref.:

**Pnr. – 16019 VEDR.: KLAGE PÅ VEDTAK, AVSLAG PÅ SØKNAD OM DELING  
GNR 25, BNR 27, MELAND KOMMUNE**

Prosjektstyring Vest AS har på vegne av tiltakshaver, Kenneth Bergesen, mottatt avslag på søknad om deling av eiendom til boligformål, Gbnr 25/27, Meland.

Ref: 16/1362 – 16/16136.

Klagen ble mottatt per mail 25/08/16. Vedtaket påklages herved.

**Vurdering**

Ved vurdering av tiltaket iht. Pbl. § 19-2 andre ledd spesifiseres det i vedtaket at hensynene bak bestemmelsene for arealformål LNF ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Ved vurdering av vilkår om at fordelene ved dispensasjon skal være klart større enn ulempene konkluderes det med at det ikke foreligger fordeler som er klart større enn ulempene her og at det derfor ikke er grunnlag for å gi dispensasjon som omsøkt

**Presedens**

Det påpekes i vedtaket at selv om Gbnr 25/27 er regulert til LNF for spredt fritidsbebyggelse, som åpner for mindre utbygging på eksisterende bygg, skiller ikke dette tiltaket betydelig fra øvrige eiendommer i LNF-område uten fritidsbebyggelse og tiltaket vil derfor kunne ha en presedensvirkning for disse eiendommene.

Vi mener likevel at Gbnr 25/27 er i en særstilling sammenlignet med øvrige ubebyggede eiendommer i området, da eiendommen er bebygget, med godkjent helårsbolig, tilknyttet vei, strøm og VA. En dispensasjon for fradeling til boligbebyggelse her kan ikke sidestilles med eller gi presedensvirkning for tilsvarende tiltak på ubebyggede eiendommer, regulert til LNF uten bebyggelse, uten etablert infrastruktur for strøm, VA, ol.

Vedr. presedensvirkning / forskjellsbehandling ved løyver gitt for øvrige eiendommer (Bl.a. Gbnr 25/35, 25/129, 25/62 og 25/25), vurderes ikke disse rettslig like, da rullering av Kommuneplanen ble vedtatt 17/06/15 og nevnte løyver ble gitt ved tidligere planer.

Det påpekes at området her også ved tidligere Kommuneplaner hele tiden har vært regulert som LNF-område og at nevnte løyver er blitt gitt for eiendommer i regulert LNF-område. Om disse sakene teknisk sett ikke er rettslig like, bør det allikevel tas med i vurderingen at

kommunen har en etablert praksis for å godkjenne boligtiltak for LNF-regulerte eiendommer i dette området.

### **Rullering**

Administrasjonen foreslår at tiltaket avklares i forbindelse med rullering av Kommuneplanen, for å få en mer helhetlig vurdering mht. skolekapasitet og sosial infrastruktur.

Da tiltaket er av relativt beskjeden størrelse og omfang virker det i denne sammenheng uforholdsmessig kostbart og tidkrevende å avklare tiltaket gjennom rullering av Kommuneplanen. For øvrig ble forrige rullering vedtatt 17/06/15 og det er forholdsvis lang tid til neste rullering, gitt tiltakets størrelse og omfang.

### **Adkomst**

Administrasjonen vil ikke gi løyve til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til kommunal vei da siktsoner mot øst ikke vurderes tilfredsstillende. Tiltakshaver er villig til å utbedre siktsonen her, etter nærmere avklaring med eiere av Gbnr 25/15.

Det søkes tillatelse til tiltaket med forbehold om utbedring av siktsonen mot øst. Utbedring av avkjørselen her vil gi en klar fordel også eksisterende boliger på Gbnr 25/27 og 25/139.

Det påpekes og at veien videre opp til Gbnr 25/27 er bratt og går gjennom et tun på Gbnr 25/139.

Definisjonen av tun her er nok noe bred, da boligen på Gbnr 25/139, med tilhørende uteoppholdsarealer ligger oppmurt og avgjerdet på østsiden av veien. Boligens garasje ligger riktignok på motsatt side av veien, men det er et tydelig skille her mellom bolig/uteoppholdsareal og vei.

Stigningen og kurvaturen på veien kan være noe bratt, men det vil være uforholdsmessig omfattende og kostbart, om teknisk mulig, å gjøre store endringer av stigningen her. Jfr. Pbl. § 27-4 andre ledd: «Dersom vegforbindelse etter kommunens skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske eller utgift, kan kommunen godta en annen ordning.»

Det fremgår i avslaget at det ikke kan gis løyve før veirett er avklart/dokumentert. Vedlagt veirett for Gbnr 25/27, over Gbnr 25/139. Veiretten spesifiserer at Gbnr 25/27 har rett til å gi veirett til evt. fremtidig utskilte parseller fra Gbnr 25/27. Vedlegg Q1.

Da en liten del av avkjørselen berører Gbnr 25/12 har dokumentasjon for veirett over Gbnr 25/12 blitt etterspurt, selv om dette ikke har vært nevnt tidligere i saken (Ref: 16/1362 - 16/13743). Vedlagt Skylddelingsforretning fra 1926, med veirett over Gbnr 25/12. Vedlegg Q2. Ref: <https://media.digitalarkivet.no/view/12158/88>.

### **Klage**

Etter vår vurdering er fordelene ved tiltaket her klart større enn ulempene og vedtak om avslag på omsøkt tiltak påklages herved. Jfr. Pbl. § 19-2.

Med vennlig hilsen



---

Prosjektstyring Vest AS  
Jakob Aglen

Vedlegg: Q1 Veirett, Gbnr 25/27  
Q2 Skylddelingsforretning, 1926

Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Advokatfirma Romstad as	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: pb 373	
Postnummer:   Poststed: 5751   Odde	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr. 982266122	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Mathisen, Reidar Andreas	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 140567 48300

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1256	Meland	25	139		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1256	Meland	25	27		
B	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Date 18/7-2014	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> Reidar R. Mathisen
-------------------	---

#### 4. Beskrivelse av rettigheten<sup>6</sup>

1. Den til enhver tid eier av gnr 25 bnr 27 skal ha en stedsevarig og vederlagsfri veirett over gnr 25 bnr 139 langs eksisterende veitrasé frem til grensen til gnr 25 bnr 27.

2. Vedlikeholdskostnader av den felles veistrekning over gnr 25 bnr 139 skal deles likt mellom eierne av gnr 25 bnr 139 og gnr 25 bnr 27.

Gnr 25 bnr 27 skal ha rett til å gi veirett til evt. fremtidige utskilte parseller fra gnr 25 bnr 27, dog slik at disse må ta sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnadene etter veglovas § 54, jfr. § 55.

Gnr 25 bnr 139 skal ikke ha ansvar for andre vedlikeholdskostnader enn tilknyttet den felles veistrekning over egen eiendom.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

Ja  Nei

#### 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)<sup>7</sup>

#### 6. Underskrifter

Sted og dato

Frekhaug, 18. juli 2014

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift<sup>8</sup>

Frekhaug 18/7-2014 Reidar Melby

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Nr. 40. Tingl. 16. august 1926.  
 Skylldelingsforretning.

107.

Kar 1926 den 4 august avholdt undertegnede av lens-  
 manden ovennævnte mand skylldelingsforretning over gaarden  
 Fosse gaar. 25 bnr. 12 av skylld mark 1.07 i Klværsvind  
 tinglag i Meland herred, tilhørende Sigvald M. Fosse i  
 anledning av, at der er solgt en parcel av gaarden til fru  
 Olina Mathiasen.

Mandsopmærrnelsen vedlegges. De mandene har samtlige  
 avlagt ed som skjomsmand.

Ved forretningen møtte sælger og kjøper og av naboerne  
 Nils Tjeldstad, der var den eneste, hvis eiendom stakke op til  
 den solgte parcel.

Mandene valgte til formand Ole P. Dale.

Over den del av gaarden som er fraskilt, meddeles her  
 følgende grænsebeskrivelse:

Grænsen har sin begyndelse i merkesten m.v.  
 45 meter fra bygdeveien og gaar i sydlig retning parallelt  
 med merkestegjerde mot bnr. 15 - 67 meter til + i berg.  
 Lønnen bøier her i vestlig retning 56 meter til merkesten  
 med vidner. Bøien saa i nord 60 m. til + i berg.

Bøien saa i østlig retning 41.70 m. til udgangspunktet.

Den fraskilte parcel skal have følgende rettigheder:

1. Rett til en 3 meter bred vei utenfor parcelen over  
 hovedbruket fra bygdeveien frem til samme.
  2. Rett til brønd i hovedbrukets utmark med vei til  
 samme, såafrent vand ikke findes indenfor parcelens  
 grænser.
  3. Rett til at have en færingsskøy i sælgerens nøst  
 i vinterhalvaaret.
  4. Ejerdepligten for parcelen paahviler kjøperen  
 forpaavitt den ~~den~~ efter offentlig utskiftning ikke  
 paahviler andre.
1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?  
 Nei.
- 3 Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med  
 fjeldstrekning, herunder fjeldvand, elver og bekker?  
 Nei.



