
Fra: Tore Johan Erstad
Sendt: tirsdag 15. august 2017 11.35
Til: 'Torkell Bernsen'
Emne: SV: GBNR 23/184 - Spørsmål knyttet til oppdeling av tomt

Hei,

Vi har hatt en intern gjennomgang og blitt enige om at den planforståelsen jeg gav uttrykk for i eposten nedenfor er den rette, slik at det vil kreve en dispensasjon å få delt eiendommen eller bygget ny bolig på eiendommen uten deling. Jeg vil ikke spekulere i utfallet av en evt dispensasjonssøknad, det må vi ta i selve behandlingen. Utgangspunktet er dog at man ikke har rettskrav på å få dispensasjon og utfallet av slike søknader er ofte uforutsigbart.

Med venleg helsing
Tore Johan Erstad
Juridisk Rådgivar
E-post: Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no

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

Fra: Torkell Bernsen [<mailto:Torkell.Bernsen@uib.no>]
Sendt: tirsdag 15. august 2017 11.03
Til: Tore Johan Erstad
Emne: Re: GBNR 23/184 - Spørsmål knyttet til oppdeling av tomt

Hei Tore Johan

Takk for hyggelig og interessant samtale i forrige uke. Er spent på om du fikk noen klarhet i saken om 23-184?

Hilsen Torkell

Fra: Tore Johan Erstad <Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no>
Dato: mandag 7. august 2017 13.34
Til: Torkell Bernsen <Torkell.Bernsen@uib.no>
Kopi: Per Atle Sæle <per.atle.sale@meland.kommune.no>
Emne: GBNR 23/184 - Spørsmål knyttet til oppdeling av tomt

Hei,

Jeg viser til din epost mottatt 2. august 2017 vedr ovennevnte.

Eiendommen inngår i Områdereguleringsplanen for Frekhaug senter, hvor den er avsatt til arealformålet 'Bustader – Frittliggjande småhus' (betegnet som BF1 i plankartet):

[[cid:image001.jpg@01D315B6.19AAC710](#)]

I reguleringsbestemmelsenes § 4.2 er det angitt at BF1 skal "nyttast til frittliggjande småhus i samsvar med eksisterande bruk". Frittliggende småhus er normalt enebolig eller tomannsbolig. Det er en problemstilling om begrepet "i samsvar med eksisterende bruk" er ment å stenge for oppdeling av eiendommen. Det er regulert en byggegrense på eiendommen (stiplet sort linje) som forholder seg til eksisterende tomtegrenser, men det er ikke regulerte tomtegrenser som hindrer deling. I planbeskrivelsen er det gitt følgende opplysninger:

[\[cid:image002.jpg@01D315B6.19AAC710\]](#)

Min foreløpige vurdering er at planen stenger for oppdeling av eiendommen, slik at en slik søknad vil bli møtt med krav om dispensasjon fra reguleringsplanen. En lignende søknad innenfor samme område i planen (BF1) er nylig blitt avslått, men da med hovedbegrunnelsen at fradelt tomt ville bli mindre enn 650 m², som er minstekravet i kommuneplanen sin arealdel.

Ellers kan jeg gi følgende svar på dine spørsmål:

1. Reguleringsplanen åpner for utbygging av gbnr 23/184 inntil 25%-BYA (bebyggd areal beregnes i samsvar med gjeldende teknisk forskrift, TEK17).
2. Maksimal tillatt byggehøyde er cote +44 moh.
3. Kommunen kan dessverre ikke veilede om dokumentavgift. Dette er et anliggende for skattemyndigheten.

Punkt 1 og 2 ovenfor gjelder da ved tilbygg/påbygg av eksisterende bygningsmasse.

Med venleg helsing

Tore Johan Erstad

Juridisk Rådgivar

E-post: Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no<mailto:Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no>