



Johannes Romstad  
Eitrheimsvegen 14  
5750 ODDA

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/2057 - 18/18577

Saksbehandlar:  
Tore Johan Erstad  
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:  
05.09.2018

## Godkjenning - GBNR 5/114/6 - Oppretting av grunneigedom av festegrunn

**Administrativt vedtak. Saknr: 225/2018**

**Tiltakshavar:**

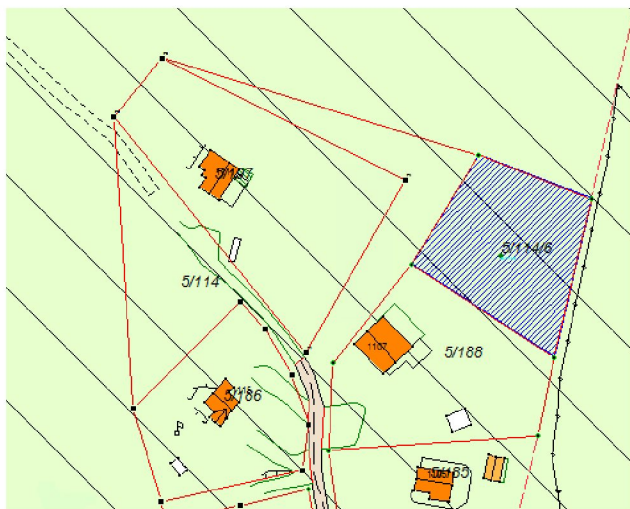
**Søknadstype:**

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

**SAKSUTGREIING:**

Tiltak:

Tiltakshavar har søkt om løyve til oppretting av grunneigedom av ubygd festegrunn med gbnr 5/114/6. Arealet er allereie oppmålt og utgjør om lag 1305 m<sup>2</sup>, og blei etablert som festegrunn i 1982. Utsnitt av KPA, omsøkt tiltak med blå skravering:



Det blir vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 16.08.2018.

**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 98 36413  
Org.nr. 951 549 770

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

## VURDERING:

### Nabovarsling:

Tiltaket har ikkje vore nabovarsla og administrasjonen ser heller ikkje grunnlag for å stille krav om varsling, jf pbl § 21-3, 2. ledd.

### Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl §§ 20-4, jf 20-2, jf 20-1 bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom, (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold i strid med denne lov, forskrift eller plan.»

Når det særskilt gjeld oppretting av grunneiendom av festegrund, har Miljøverndepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet i uttale datert 19.03.2013 opplyst følgjande om søknadsplikt:

### **Generelt**

Generelt innebærer omgjøring av festegrund til grunneiendom at det opprettes en ny grunneiendom. Dette er i utgangspunktet et tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m, jf. merknad til matrikkellova § 10 første ledd i Ot.prp. nr. 70 (2004-2005). Dette gjelder også om festegrunden ble opprettet etter kommunal tillatelse. På den annen side vil en slik tillatelse forenkle kommunens behandling av den nye søknaden, da det vanligvis ikke vil være grunn til å ta opp til ny vurdering forhold som ikke endres ved omgjøringen.

Dette gjelder likevel ikke ubetinget ved innløsning av tomtefeste i medhold av tomtefesteloven § 32, jf. tomtefesteloven § 32 tredje ledd der det heter at:

«Til innløsning av festetomter med hus som skjer etter paragrafen her eller med heimel i festeavtale, trengst det ikkje samtykke frå offentleg styresmakt dersom samtykke til bortfeste vart gjeve på bortfestingstida, eller ikkje trongst etter reglane på den tida.»

Føreliggjande tomt er ubyggd og tiltaket er soleis søknadspliktig. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i uttale av 07.03.2014 opplyst at kommunen ved søknadsbehandlings på «ordinær måte [må] kontrollere alle sider ved saken, herunder forholdet til delingsbestemmelsene i jordloven, gjeldende arealplan, hensiktsmessig form og plassering, atkomst, avløp osv».

Det omsøkte arealet er sett av til LNFR-område i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Administrasjonen vurderer at omgjøring av festegrund til grunneiendom ikkje krev dispensasjon frå KPA. Arealet er lovleg etablert som festegrund og omsøkt tiltak inneber ikkje nokon endring av arealbruken. Tiltaket krev heller ikkje behandling etter jordlova §§ 9 og 12.

Eventuell oppføring av fritidsbustad eller andre byggetiltak på eigedomen i framtida vil krevje dispensasjon frå arealformålet LNFR i KPA.

#### Tilknytning til infrastruktur:

Før oppretting av eigedom skal tomta vere sikra lovleg tilkomst, jf pbl § 27-4 første ledd første setning. Det følgjer av pbl § 27-1 at bygning ikkje må førast opp eller takast i bruk før den er sikra tilgang til vatn. Det same gjeld for oppretting av eigedom til slik bruk. Rett til å føre vassleidning over annan manns grunn, eller å knyte seg til felles leidningsnett, må sikrast. Det same gjeld for utføring av avlaupsvatn, jf pbl § 27-2.

Den nye parsellen må gjennom erklæring som kan tinglysast sikrast rettar knytt til bruk og etablering av veg-, vatn- og avlaupsløysingar over gbnr 5/114 og 5/7. Det blir stilt vilkår om at dette blir gjort seinast i samband med tinglysning av ny grunneigedom.

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne blir godkjent som omsøkt.

#### **VEDTAK:**

«Meland kommune godkjenner i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m, søknad om løyve til oppretting av ny matrikkeleining med storleik på om lag 1305 m<sup>2</sup> frå festegrunn gbnr 5/114/6 og i samsvar med oppmålte grenser for eksisterande festegrunn. Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

- Rett til etablering og bruk av veg-, vatn- og avlaupsnett over gbnr 5/7 og 5/114 må tinglysast til den nye grunneigedomen seinast saman med tinglysning av ny matrikkeleining.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal, blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedsregistrering, jf pbl § 21-9.

\*\*\*\*\*

Saka er behandla 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 blir 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 blir ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det blir

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  
Juridisk rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Johannes Romstad  
Terje Fløysand

Eitrheimsvegen 14 5750  
Fløksand 76 5918

ODDA  
FREKHAUG