



Hanna Sofie Solberg
Solberget 20
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1451 - 18/21152

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@meland.kommune.no

Dato:
05.10.2018

Godkjenning - løyve til frådelling av parsell med påståande bustad - gbnr 1/19 Flatøy

Administrativt vedtak. Saknr: 262/2018

Tiltakshavar: Hanna Sofie Solberg

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 m) og 20-4.

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om frådelling av ein grunneigedom med påståande bustadhus på, frå gbnr. 1/19 på Flatøy. Ettersom deling er i strid med områdeplankravet i føresegn 1.2.2 til kommuneplanen sin arealdel (KPA) vart det samstundes søkt om dispensasjon frå områdeplankravet.

Det omsøkte arealet er på om lag 2 daa, som vist på kartet markert med blå skravur:



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

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 29.5.2018.

Dispensasjon

Utval for drift og utvikling gav i møte 04.09.2018, sak 68/2018 i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå områdeplankravet i føresegn 1.2.2 og 4.5 til kommuneplanen sin arealdel for frådeling av parsell med påståande bustadhus på gbnr. 1/19, som omsøkt og vist på vedlagte situasjonskart, jf. pbl § 11-6 første ledd.

VURDERING:

Nabovarsling:

Omsøkt dispensasjon og søknad om frådeling har ikkje vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første ledd, men rådmannen finn ikkje grunnlag for å krevje nabovarsling, jf. § 21-3 andre ledd.

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd 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 som strider med denne lov, forskrift eller plan.»

Område B_1, som den omsøkte eigedomen er omfatta av, var tidlegare omfatta av Reguleringsplan for Flatøy sør/aust (arealplanid: 125619971015). I planen var arealet vist som jordbruksareal. Gjennom vedtaking av ny arealdel til kommuneplanen (KPA), som går føre nemnde reguleringsplan, jf. føresegn 1.1 til KPA, vart arealformålet for området endra til framtidig byggeområde for bustadar, med områdenamn B_1.

B_1 ligg i sone for felles planlegging H810_6 Flatøy aust i KPA. I følgje føresegn 4.5 til KPA skal det utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan for Flatøy aust. Før slik plan ligg føre kan det ikkje gjerast tiltak i området, jf. føresegn 1.2.2 til KPA.

Ettersom kommuneplanen er bindande for nye tiltak etter pbl § 1-6, jf. pbl § 11-6 første ledd, må det vurderast om det kan gis unntak i form av dispensasjon frå krav om områdeplan for deling av gbnr. 1/19 som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-8 andre ledd bokstav e).

Gjennom dispensasjonsbehandlinga er tiltaket avklart i høve til plangrunnlaget og krev ikkje ytterlegare dispensasjon.

Vilkår for deling etter plan- og bygningslova:

Deling av eigedom er eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m. Det er ikkje krav til ansvarsrettar.

Ein kvar frådeling må vere i samsvar med gjeldande arealplan og de krav som elles er fastsett i eller med heimel i Plan- og bygningsloven, jf pbl § 26-1 («Opprettelse og endring av eigedom») og pbl §§ 1-1 tredje ledd («Lovens formål»).

Omsøkt frådeling er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, og ny matrikkeleigedom vil få hensiktsmessig storleik, form og plassering, sjå pbl § 26-1 siste punktum.

Tilknytning 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.

Administrasjonen finn den omsøkte parsellen vil vere sikra tilkomst og tilknytning til VA-anlegg i samsvar med pbl. §§ 27-1, 27-2 og § 27-4.

Parsellen vil ha vegtilkomst til kommunal veg via privat veg som ligg på gbnr 1/19 i dag. Erklæring om vegrett til fråskilt parsell vart dokumentert 29.05.18 i samband med matrikkelføring av eigedomen og skal tinglysast på den nye matrikkeleininga. Tiltaket inneber ikkje endring/utviding av bruken samanlikna med situasjonen i dag og krev difor ikkje løyve etter veglova.

Omsøkt tiltak vil ikkje endre på tilhøva knytt til vassforsyning og avlaup. I samband med oppmålingsforretning og tinglysing av ny matrikkeleining, må tiltakshavar dokumentere eksisterande løysingar og leidningsnett. Naudsynte rettar til bruk og vedlikehald av eksisterande løysingar må tinglysast i samband med oppmålingsforretning og tinglysing av ny matrikkeleining.

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 deling og oppretting av ny matrikkeleining med storleik på om lag 2 daa på gbnr 1/19. Det blir vist til søknad motteke 29.05.2018. Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

(1) Rett til veg-, vatn- og avlaupnett må tinglysast til den nye parsellen 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 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. Kommuneloven § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement. Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er mottatt.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknaden om deling blir ettersendt, jf. høvesvis Plan- og bygningsloven § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Ettersom gebyret er fastsett ved forskrift kan det ikkje klagast over at det blir kravd gebyr eller over storleiken på gebyret, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan likevel klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/1451

Med helsing

Anny Bastesen

Larissa Dahl

sektorsjef teknisk

Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon frå områdeplan

GBNR1/19 Flatøy - Søknad om frådeling av parsell med påståande bustad
kart

Erklæring om rett i fast eigedom

Mottakarar:

Hanna Sofie Solberg

Solberget 20

5919

FREKHAUG