



Advokat Paul Vikse  
Postboks 95  
3101 TØNSBERG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/383 - 15/8421

Saksbehandlar:  
Bjarte Buanes  
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:  
27.04.2015

## Godkjenning - Søknad om frådelling av til saman 20 nye grunneigedomar til bustadformål frå gbnr. 23/509 i Meland kommune

**Administrativt vedtak. Saknr: 133/2015**

### Saksutgreiing

Det vert vist til søknad m/ vedlegg journalført mottatt 6.2.2015 om løyve til deling av gbnr. 23/509 i Meland kommune, for oppretting av 19 nye grunneigedomar til bustadformål, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav m. Søknaden er i ettertid supplert gjennom e-post m/ vedlegg dagsett 19.3. s.å., idet søkjar ber om at det i tillegg vert oppretta ytterlegare ein ny grunneigedom som skal tene som fellesareal for dei allereie omsøkte bustadtomtene.

Det omsøkte arealet ligg i sin heilskap innanfor byggjeområde B2 i *Reguleringsplan for Løypetona bustadområde*, jf. vurderinga under m.o.t. planstatus. I same område har kommunen tidlegare gitt byggjeløyve for oppføring av til saman 55 nye bueiningar, fordelt på to lågbløkker (16 + 21 sjølvstendige bueiningar) og 9 vertikaldelte tomannsbustadar (18 sjølvstendige bueiningar).

Gbnr. 23/509 har ifølge matrikkelen eit samla areal på 79daa, medan det i søknaden er opplyst at samla omsøkt areal er på 14 115,7m<sup>2</sup>.

Administrasjonen finn at det er grunnlag for ein samla vurdering av dei omsøkte eigedomene, men føreset at det ved føreståande oppmålingsforretning først skjer ei frådelling av det omsøkte fellesarealet frå gbnr. 23/509, og at dei omsøkte bustadtomtene (tomt 1-19) deretter vert utskilt frå den nyoppretta grunneigedomen.

### Vurdering

**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 18 83722  
Org.nr. 951 549 770

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

### Nabovarsling:

Administrasjonen finn at vilkåra for å frita føreliggjande søknad om deling frå nabovarsling er til stades som omsøkt, jf. pbl. § 21-3 andre ledd. Det vert vist til grunngjevinga i søknaden.

### Lovgrunnlag og planstatus:

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»), atter jf. §§ 1-1 tredje ledd («Lovens formål») og §12-4 («Rettsvirkning av reguleringsplan»).

Den omsøkte delen av gbnr. 23/509 ligg i eit område som i *Reguleringsplan for Løypetona bustadområde* er avsett til byggjeområde for høvesvis einebustadar/fleirmannsbustadar og rekkjehus/lågblokk med tilhøyrande infrastruktur og grønnstruktur, jf. planføresegn § 2.2 flg. Den omsøkte delinga er i samsvar med dette planformålet.

Reguleringsplanen omfattar ikkje ein eigen tomtedelingsplan for felt B2, men planføresegnene inneheld likevel fleire krav som gjeld både generelt for byggjeområdet og konkret for den enskilde tomt – t.d. m.o.t. utnyttingsgrad, parkeringsdekning og privat og felles uteareal – og som det dermed må takast omsyn til ved oppretting av nye grunneigedomar til bustadformål.

Planføresegnene om tillate grad av utnytting gjeld felles for heile felt B2 og er fastsett til maksimalt 75%-BRA. Gjennom søknadane om rammeløyve for oppføring av rekkjehusa og lågblokkane i 2013 dokumenterte tiltakshavar at den samla utbygginga av B2 held seg innanfor dette kravet, og på bakgrunn av opplysningane i føreliggjande søknad om deling legg administrasjonen til grunn at same krav vil vere stetta – for den enkelte grunneigedom – òg etter frådeling.

Når det gjeld planen sine krav til parkeringsdekning, tilknytning til infrastruktur og tilgang til felles uteareal vert det vist til vurderinga under.

### 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.

Gjennom gjeldande reguleringsplan er kvar av dei omsøkte tomtene sikra desse funksjonane, men ved deling må slike rettigheter om nødvendig tinglysast på tenande eigedom. Det er dertil ikkje opplyst i søknaden om eigarane til tomt 1-18 (tomannsbustadane) òg skal ha heimel til ein ideell del i tomten som vert utskilt som fellesareal. I motsett fall må det altså tinglysast naudsynte rettar tilknytt infrastruktur på fellesarealet.

Administrasjonen finn at dei omsøkte parsellane med dette er sikra tilkomst og tilknytning til VA-anlegg i samsvar med pbl. §§ 27-1, 27-2 og § 27-4, om nødvendig gjennom tinglyste rettar for tomt 1-18 til vegtilkomst til eigen parkering – under dette òg til parkeringsplassane i lågblokkene – og til framføring av anna infrastruktur over fellesareal. Om dei nærmare krav til parkering for den enkelte tomt vert det vist til vurderinga under.

Det ligg allereie føre godkjenning for tilkopling til kommunalt VA-anlegg for kvar av bueiningane.

#### Parkeringsdekning og krav til uteareal:

For kvar bueining er det sett av minst 1,5 plassar for bilparkering, jf. planføresegn § 1.9.2. Av rammeløyva går det dertil fram at kvar bueining skal ha ein individualisert plass i eitt av fellesanlegga under lågblokkane, medan resterande plassar er plassert i området som no er omsøkt som fellesareal.

Av planføresegn § 1.7.1 er det vidare stilt krav om at kvar bueining skal ha tilgang til minst 25m<sup>2</sup> felles leikeareal, med kvalitetskrav som skildra i § 1.7.2.

Føreliggjande tomtedelingsplan viser at desse krava vert stetta, om nødvendig gjennom tinglyste rettar for tomt 1-18 til parkering på høvesvis tomt 19 og på tomta som er omsøkt som fellesareal, samt rett til bruk av minst 25m<sup>2</sup> felles leikeareal pr. bueining. Behovet for tinglysing vil altså vere avhengig av korleis eigarforholdet til fellesarealet vert ordna, jf. vurderinga over.

Administrasjonen legg til grunn at tomten som er avsett til fellesareal uansett skal gå inn i eigarbrøken til seksjonssameiget tilknytt blokk 1 og 2. I motsett fall må tilsvarande rettar for blokk 1 og 2 tinglysast på fellesarealet.

#### Merknad til gebyrfastsettinga for kommunen si sakshandsaming:

Med heimel i Plan- og bygningsloven § 33-1 har Meland kommunestyre vedtatt lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste («Gebyrregulativet»). For handsaming av søknad om oppretting av ny grunneigedom – i samsvar med regulert arealformål, men kor grensene ikkje er fastsett gjennom reguleringsplanen – er gjeldande gebyrsats for 2015 kr. 5 700,-, jf. pkt. 11.1.2 bokstav b i regulativet.

I føreliggjande sak er det tale om oppretting av totalt 20 nye grunneigedomar, men kor administrasjonen har funnet grunn til å handsame alle omsøkte eigedomar gjennom eitt vedtak. På bakgrunn av faktisk medgått tid – og med omsyn til sjølvkostprinsippet som ligg til grunn for gebyrregulativet – finn administrasjonen etter ei konkret vurdering at det er tilstrekkeleg å krevje eitt gebyr for handsaminga av søknaden tilknytt fellesarealet, eitt gebyr tilknytt grunneigedommen til dei to lågblokkene og eitt samla gebyr for dei atten tomannsbustadtomtene (3 x 5 700,-, jf. igjen Gebyrregulativet (2015) pkt. 11.1.2 bokstav b.

#### **Vedtak**

*«Meland kommune godkjenner i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav m, søknad om oppretting av ny grunneigedom på om lag 14daa frå gbnr. 23/509 i samsvar med søknad mottatt 27.8.2014 og supplerande opplysningar i e-post med vedlegg frå søkjar dagsett 19.3.2015. Den nye grunneigedommen skal tene som fellesareal for eksisterande bustadeigedomar innanfor det omsøkte arealet.*

*Med same heimel og i samsvar med same søknad godkjenner Meland kommune at det frå den nye grunneigedommen – som er omtalt i første ledd – vert skilt ut og oppretta til saman 19 nye bustadtomtar. Lågblokk 1 og 2 skal ha felles grunneigedom, men fordelt på to teigar. For grensar og storleik vert det vist til vedlagte tomtedelingsplan med tilhøyrande arealutrekning.*

*Endelege grenser vert fastsett ved oppmålingsforretninga.*

*Ved oppretting av nye parsellar skal det tinglysast på den nye parsellen til lågblokkene at tomtane til tomannsbustadane har rett til parkering i samsvar med vilkåra i dei gitte rammeløyva. For det tilfelle at tomannsbustadomtene ikkje skal vere tilknytt heimel til ideell del i tomten som tener som fellesareal, må det i tillegg tinglysast på sistnemnde tomt at desse eigedomane òg har rett til parkering og tilgang til uteopphaldsareal på fellestomta i samsvar med vilkåra i dei gitte rammeløyva. Det same gjeld i så fall òg for rett til tilknytning til infrastruktur over fellestomta, jf. vurderinga over.*

*Om grunngevinga for vedtaket vert det vist til vurderinga over.*

*Løyvet fell bort dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter Lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyve er gitt, eller dersom matrikkelføring vil vere 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.

Føreliggjande avgjerd er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er mottatt. 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 vert klaga på i vedtaket og kva endringar ein ønskjer. Klage skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig, eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknaden om IG vert 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 vert 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.

Med venleg helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes  
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Godkjente situasjonsplanar og tilhøyrande arealutrekning - DNT-sak 133-2015 av 28.4.2015

**Kopi til:**

Tore Johan Erstad

**Mottakere:**

Advokat Paul Vikse

Postboks 95

3101

TØNSBERG