



Henrik Flatøy
Solberget 7
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1758 - 15/20783

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

Dato:
20.11.2015

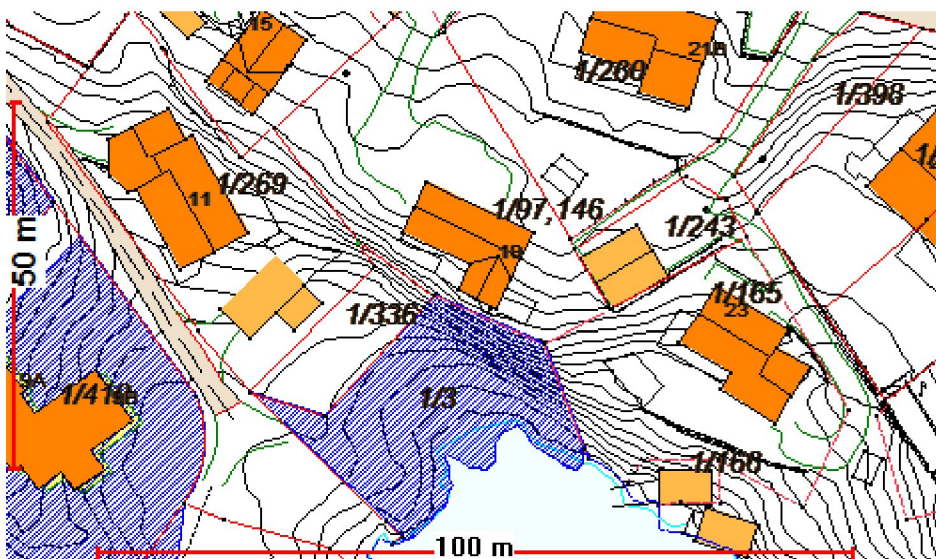
Godkjenning - GBNR 1/3 - Løyve til frådelling av parsell frå gbnr 1/3 for oppføring av naust

Administrativt vedtak. Saknr: 418/2015

SAKSUTGREIING:

Omsøkt tiltak:

Det vert vist til søknad m/ vedlegg journalført mottatt 8.10.2013 om løyve til arealoverføring av om lag 660 m² til gbnr 1/269, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav m. Formålet med arealoverføringa er å legge til rette for oppføring av naust på omsøkt areal. Heimelshavarane til mottakareigedomen, gbnr 1/269 (og mindre tilgrensande parsell med matrikkeleining gbnr 1/336), vil etter arealoverføringa vere eigarar av arealet til sjø og ha tilkomst og parkering på eigen grunn. Det vert vist til utsnitt frå matrikkelen (teknisk kart), der omsøkt areal er vist med blå skravering:



Saka vart etter avtale med tiltakshavar lagt i ventearkiv i påvente av ny kommuneplan. Denne vart vedteke 17.6.2015 av kommunestyret, og inneber at strandsona ved omsøkt areal er lagt ut i kommuneplanen sin arealdel (KPA) til naustformål, jf nedanfor. Kommunen har på oppmoding frå tiltakshavar teke saka opp att til saka til handsaming, og søknaden var komplett ved mottak av dokumentasjon for ny nabovarsling journalført 5.11.2015, jf plan- og bygningslova § 21-7.

Planstatus:

Omsøkte areal var tidlegare regulert til friluftsområde gjennom Reguleringsplan for Flatøy sør/aust. Dette var til hinder for frådeling utan dispensasjon og var bakgrunnen for at saka vart lagt i ventearkiv. Som nemnd er strandsona ved omsøkt areal i dag lagt ut i kommuneplanen sin arealdel med formål framtidig byggjeområde for naust (område NA_3). Kommuneplanen går føre reguleringsplanen, jf føresegna til KPA punkt 1.1, tabell 1. Rett nok er ein mindre del av arealet ikkje omfatta av arealformålet naust. Bruken av dette arealet vert likevel uendra og administrasjonen vurderer at dette ikkje er til hinder for arealoverføring som omsøkt utan dispensasjon frå nemnde reguleringsplan. Arealoverføring som omsøkt har som formål å leggje til rette for arealutnytting i samsvar med KPA.

I framtidige byggjeområde for naust gjeld det i utgangspunktet krav om regulering som føresetnad for utbygging, jf planføresegn 1.2.1. Gjennom planføresegn 2.1.1, andre ledd er det gjort unntak frå dette plankravet for oppføring av inntil to naust. Administrasjonen legg til grunn at unntaket frå plankrav gjeld *framtidige* naustområde i KPA, då det uansett ikkje gjeld plankrav for *noverande* byggjeområde for naust. Det er opplyst av tiltakshavar at det er planlagt eit naust, slik at det ikkje gjeld plankrav, jf ordlyden i planføresegn 1.2.1.

VURDERING:

Nabovarsling:

Søknaden vart nabovarsla på nytt i perioden 2.-4.11.2015 i samsvar med, jf. pbl. § 21-3. Det er ikkje motteke merknader.

Eigar av mottakar eigedomen gbnr 1/269 er ikkje nabovarsla og har heller ikkje signert søknaden om arealoverføring, men søknaden er ifølgje opplysningar frå tiltakshavar fremma i samråd med dei. Kommunen legg opplysningane frå tiltakshavar til grunn og vurderer at varsel til og signatur frå grunneigar av gbnr 1/269 (ut over det som er formidla av tiltakshavar) ikkje er til hinder for godkjenning etter pbl 20-1 bokstav m, då desse vil bli innkalla til samband med oppmålingssaka etter matrikkellova.

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 § 11-6 («*Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel*»).

Under tilvising til saksutgreiinga over vurderer administrasjonen at den omsøkte delinga er i samsvar med gjeldande arealformål og dei krav og vilkår som elles følgjer av KPA. Når det gjeld dei krav KPA stiller til sjølve byggjetiltaket vert det vist til planføresegn 1.6.14 siste punkt. Sistnemnde vert vurdert når kommunen mottar søknad om byggjeløyve.

Parkeringsdekning og tilknytning til infrastruktur:

KPA stiller krav om at nausteigedom med eige gards- og bruksnummer skal vere sikra parkering for minst ein bil, jf. planføresegn 1.6.9 (tabell 4). I denne saka skal arealet overførast til eksisterande bustadeigedom, slik at trong for parkering vert løyst gjennom dette. Det omsøkte tiltaket har ingen innverknad på tilhøva til vass- og avlaupsnett.

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne vert godkjent som omsøkt, jf vedlagt situasjonsplan stempla godkjent 19.11.2015. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal vert fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova. Vedaket inneber ikkje godkjenning av plassering av naust som vist på situasjonskartet. Sistnemnde vil vere ein del av byggjesakshandsaminga etter pbl kap 20. Dersom tiltaket ikkje er søknadspliktig må tiltakshavar sjølv sjå til at naustet vert plassert i samsvar med arealformålet i KPA.

VEDTAK:

«Meland kommune godkjenner i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 bokstav (m) søknad om arealoverføring av om lag 660 m² frå gbnr 1/3 til gbnr 1/269 i samsvar med søknad journalført 8.10.2013, supplert 5.11.2015 og situasjonskart stempla godkjent 19.11.2015. Endelege grenser vert fastsett ved oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Den nye grunneigedommen skal tene som nausttomt. Naust må omsøkast og oppførast i samsvar med arealføremål og føresegner i kommuneplanen sin arealdel, jf pbl kap 20. Om grunngevinga for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og 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 offentleg 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 klagt på i vedtaket og kva endringar ein ønskjer. Klage skal grunngjevast.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknaden om deling 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 helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

GBNR 1-3 - Godkjent situasjonsplan - arealoverføring

Mottakere:

Henrik Flatøy

Solberget 7

5918

FREKHAUG