



Advokatfirmaet Vikse
Pb 95
3101 TØNSBERG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/630 - 16/6930

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

Dato:
11.04.2016

Godkjenning - GBNR 23/509 - Løyve til frådelling og oppretting av ny matrikkeleining

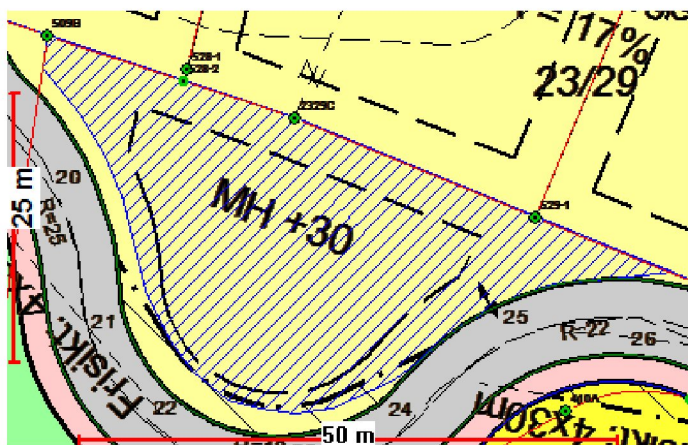
Administrativt vedtak. Saknr: 90/2016

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 11.3.2016 har tiltakshavar JM Norge AS (tiltakshavar), representert ved Advokat Paul Vikse, søkt om løyve til frådelling av om lag 891,5 m² frå gbnr 23/509 på Løypetona i Meland kommune. Formålet er oppretting av ny matrikkeleining til bustadformål. Søknaden er signert av JM Norge AS ved fullmaktshavar Hans T. Landsværk, jf fullmakt dagsett 29.2.2016.

Omsøkt frådelling er skildra av tiltakshavar gjennom situasjonskart vedlagt søknaden. Innteikna av avdelingsingeniør i kommunen i matrikkelkartet framgår arealet slik (blå skravering over gult område markerer ny matrikkeleining):



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

Nabovarsling:

Søknaden om frådelling vart nabovarsla 29.7.2015 i samsvar med pbl § 21-3. Det motteke tre nabomerknader:

Gbnr 23/528 og 23/29 – v/grunneigar Svein Ove Warhuus:

Motsett seg frådelling før grenser og tilkomst til merknadsstillar si naboeigedom gbnr 23/528 er ordna. I følgje merknadsstillar har JM Norge sprengt bort ein del av denne eigedomen for å etablere veg utan avtale med han som grunneigar. Det har vore foreslått deling av omsøkt eigedom.

Gbnr 23/541 – v/grunneigar Randi Holsen og Jess Holmboe-Erichsen:

Stiller spørsmål ved om arealet er eigna som bustadtomt. Omsøkt areal er ikkje opplyst. Med tilvising til føresegn § 6 i reguleringsplanen for Løypetona (krav om tilbakeføring til opphavleg terreng for riggareal og fyllingar). Eksisterande fylling og stigning er ikkje i samsvar med plan- og bygningslova. Ber om opplysningar om storleik på arealet og byggjegranser mot veg. Dersom det skal søkast om dispensasjon frå reguleringsplanen, må det vere på bakgrunn av stort behov for gjesteparkeringsplassar i planområdet.

Gbnr 23/542 – v/ grunneigar Fredrik Ravnang og Karen Halvorsen:

Stiller spørsmål ved kvifor JM Norge no vil frigi tomter som det tidlegare har vore opplyst ikkje skulle byggjast ut. Merknadsstillar fekk gjennom salsprosessen for sin eigedom munnleg opplyst at det ikkje skulle byggjast på baksida eller framsida av deira eigedom og at arealet skulle tilbakeførast til naturområde. Oppføring av bustad på omsøkt areal vil vere sjenerande for deira eigedom på grunn av innsyn. Vidare vil det medføre dårlegare visuelle kvalitetar og verdireduksjon av deira bustad. Merknadsstillar er òg bekymra for parkeringssituasjonen i området.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknadene og avvist at desse har avgjerande betydning for søknaden. Det er vist til at arealet er regulert til bustadformål og at søknaden er i samsvar med dette.

Administrasjonen er samd i dette. Plan- og bygningslova er ei «ja» lov. Dette inneber at kommunen må ha klar heimel i lov for å avslå eit tiltak. Føreliggjande søknad er i samsvar med reguleringsplanen for eigedomen. Naboulempar ved framtidig bustadoppføring på frådelt parsell må vurderast som ein del av byggjesaka. Tilsvarande gjeld krav til biloppstillingsplassar ved utbygging av parsellen.

Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt areal er gjennom Reguleringsplan for Løypetona (arealplanid 125620070001) regulert til bustadformål (frittliggande småhus/FS3). Reguleringsplanen viser byggjegranser, samt ei avgrensing på topp mønehøgde på kote 30 moh. Frådelling som omsøkt kjem ikkje i konflikt med dette. Planen har ikkje regulerte tomtegranser eller rekkefølgjekrav som er til hinder for frådelling. Frådelling som omsøkt krev etter administrasjonen si vurdering ikkje dispensasjon frå planformålet eller føresegna til planen.

Vurdering av vilkåra for deling, jf pbl § 20-1 bokstav (m):

Oppretting av ny grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m. Det er ikkje krav til bruk av ansvarleg føretak, jf pbl 20-4, 1. ledd bokstav (d).

Oppretting av ny grunneigedom som omsøkt kjem ikkje i konflikt med pbl §§ 26-1 eller 28-1 (byggegrunn, miljøtilhøve). Løyve til deling inneber heller ikkje at eigedomen blir endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at parsellen blir ueigna ved framtidig utnytting, jf pbl § 26-1. Frådeling legg til rette for utnytting av eigedomen i samsvar med reguleringsplanen.

Tilknytting 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 tilknytting til VA-anlegg i samsvar med pbl. §§ 27-1, 27-2 og § 27-4. Veggen er regulert som offentleg tilkomstveg og avkjørsel følgjer av reguleringsplanen.

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne vert godkjent som omsøkt, jf søknad journalført motteke 11.3.2016. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på frådelt areal blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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 892 m² på gbnr 23/509. Det vert vist til søknad journalført motteke 11.3.2016.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Vedtaket inneber ikkje avgjerd av privatrettslege høve, jf pbl § 21-6.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal, vert 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. 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.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift, og det kan difor ikkje klagast over at det vert 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
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
kart

Kopi til:

Fredrik Sætre

Randi Holsen og Jess Holmboe-
Erichsen

Løypetona 21

5918

FREKHAUG

Mottakere:

Advokatfirmaet Vikse

Pb 95

3101

TØNSBERG