

1.

Advokatfirmaet
Sigrun Pedersen
M.N.A.
Foretaksnummer: 980 337 413



Driftskontonr.: 9235.22.58581
Klientkontonr.: 9235.22.58662

Alver kommune
P.B. 4, 5906 FREKHAUG.

Nyborg, 09.07.2020

Sendt pr. e-post post@alver.kommune.no og pr. post.

AD: SØKNAD OM FRITAK FRA MIDLERTIDIG BYGGEFORBUD IFM

GNR. 22 BNR. 97 I ALVER KOMMUNE.

GRUNNEIER: RUNE RADING.

Jeg viser til tidligere korrespondanse og annen kontakt med tidligere Meland kommune, nå Alver kommune, på vegne av Rune Rading ifm opprinnelig søknad om arealoverføring fra eiendommen gnr. 322 bnr. 45 til gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune av 31.10.19.

Det vises til vedlagte oversikt over dokumenter/tidligere telefonkontakt – saksnr. 19/2154 Alver kommune med tilhørende bilag i kronologisk rekkefølge.

1.

Rune Rading eier eiendommene gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 i tidl. Meland, nå Alver kommune.

Eiendommene gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 i Alver kommune er alle markert med gul farge i kommuneplanen, som betyr boligformål.

På gnr. 22 bnr. 45 i Alver kommune er det oppført en fritidsbolig.

Rune Rading bor deler av året i fritidsboligen på gnr. 22 bnr. 45 i Alver kommune, og videre deler av året på Gran Canaria av helsemessige årsaker.

2.

Rune Rading inngikk i 2019 en muntlig avtale med interessenter/et ektepar om salg av et tomteareal bestående av gnr. 22 bnr. 97 samt ca. 350 kvm fra gnr. 22 bnr. 45 i dav. Meland, nå Alver kommune.

3.

Rune Rading reiste fra opphold på Gran Canaria og hjem til Norge høsten 2019 for å ordne med formalitetene ifm salgsavtalen, herunder søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i Meland kommune.

4.

Den 31.10.19 fremsatte Rune Rading søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i Meland kommune, jfr. kopi av søknad med kart – bil.1.

5.

Rune Rading leverte søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i Meland kommune av 31.10.19 egenhendig til oppmålingsingeniør Per Atle Sæle ved fremmøte på kommunehuset samme dag.

I e-postkommunikasjon mellom Rune Rading og fagansvarlig Geodata Anngunn M. Gullbrå samme dato tok Rune Rading opp bl.a. spørsmål om hvor lang saksbehandlingstid Meland kommune ville bruke på søknaden om arealoverføring.

I e-post fra Meland kommune v/Angunn M. Gullbrå til Rune Rading av 05.11.19 ble det bl.a. opplyst at saksbehandling av søknad om fradeling vanligvis kunne ta inntil 3 uker, og at det var 3 ukers klagefrist på delingstillatelse.

Videre fremgår det av e-posten av 05.11.19, 3. avsnitt, 2. setn., sitat:

«Eg ser også at eigdommen din ligg innanfor område som er underlagt Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø – Dalstø – Meland kommune. Sjå vedlagte sak.

Dette inneber truleg at du må søkje om dispensasjon frå dette forbodet – noko som forlengar saksbehandlingstida.»

- bil. 6, underbilag nr. 2.

Rune Rading ble informert om midlertidig bygge- og delingsforbud vedtatt av Meland kommune den 19.02.19 ifm at han mottok ovennevnte e-post fra Meland kommune den 05.11.19.

Ifølge Meland kommune skulle Rune Rading i egenskap av grunneier av eiendommene gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 i Meland kommune ha fått varsel om at kommunen vurderte å nedlegge midlertidig bygge- og delingsforbud frem til områdereguleringsplan er ferdig.

Av dokumentkopier som undertegnede mottok fra Meland kommune den 03.12.19 fremgår det bl.a. at Meland kommune sendte et brev med varsel til berørte grunneiere den 18.12.18 og med frist for berørte grunneiere til å komme med merknader innen 14.01.2019. I varselbrevet på s. 6 under «Mottakere» fremgår bl.a., sitat:

«Rune RadingUkjent adresse»

- bil. 6, underbilag nr. 3.

Rune Rading opplyser at han ikke mottok varselet datert 18.12.18 og videre at vedtak fra Meland kommune datert 19.02.19 om midlertidig bygge- og delingsforbud var ukjent for ham frem til han mottok kopi av sistnevnte pr. e-post fra Meland kommune den 05.11.19, jfr. bil. 6, underbilag nr. 2.

6.

Da Rune Rading i 2019 inngikk muntlig avtale med interessenter/et ektepar om salg av et tomteareal bestående av gnr. 22 bnr. 97 samt ca. 350 kvm fra gnr. 22 bnr. 45 i dav. Meland kommune var Rune Rading ikke informert om at det forelå et midlertidig bygge- og delingsforbud vedtatt av Meland kommune den 19.02.19.

7.

I telefonsamtale med dav. Meland kommune v/Merethe Tvedt av 12.11.19 ble det opplyst at det pågikk et arbeid med en såkalt områdeplan i dav. Meland kommune hvor bl.a. Rune Rading sine 3 eiendommer gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 ligger inne.

Det ble videre opplyst at dersom Rune Rading skulle få behandlet sin søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til gnr. 22 bnr. 97 i dav. Meland kommune måtte han først søke om fritak fra det midlertidige delingsforbudet av 19.02.19.

8.

Rune Rading var på et møte med Meland kommune den 18.11.19 hvor representanter for kommunen redegjorde for det midlertidige bygge- og delingsforbudet.

9.

Det vises for øvrig til telefonsamtale med Meland kommune v/Merethe Tvedt den 12.12.19 hvor det ble opplyst at det ikke forelå noen konkrete planer/forslag som vedrører noen av de 2 berørte eiendommer, kfr. søknad herfra av 13.12.19.

10.

Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud av 19.02.2019 for så vidt gjaldt omsøkte arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i tidl. Meland kommune, nå Alver kommune, ble inngitt den 13.12.19 - bil. 2.

11.

Etter tilråding fra Alver kommune søkte Rune Rading v/undertegnede om dispensasjon fra plankrav føresegn 1.2.1 i skriv/søknad til Alver kommune av 07.04.20, bil. 9 og oppfølgingsskriv av 08.04.20 - bil. 10.

12.

I politisk vedtak i Alver kommune, Utvalg for areal, plan og miljø, av 29.04.20 – bil. 14 - ble det truffet følgende vedtak:

«Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå mellombels bygge- og deleforbod, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for arealoverføring til gbnr. 322/97, som omsøkt.

Vidare gir utval for areal, plan og miljø i medhald av plan- og bygningslova (pbl § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland, for overføring av areal frå gbnr. 322/45 til 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.

Utval for areal, plan og miljø gir også, i medhald av pbl. § 20-4, jf. § 20-2, jf. 20-1 bokstav m) løyve til arealoverføring på 350 m2 frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.»

Ved oppmålingsforretning avholdt den 19.06.20 ble ca. 350 m2 overført fra gnr. 322/45 til 322/97 i Alver kommune, se protokoll fra oppmålingsforretning av 23.06.00 - bil. 17.

* * * * *

Som opplyst inngikk Rune Rading i 2019 en muntlig avtale med interessenter/et ektepar om salg av et tomteareal bestående av gnr. 22 bnr. 97 samt ca. 350 kvm fra gnr. 22 bnr. 45 i dav. Meland, nå Alver kommune.

Etter retur fra opphold på Gran Canaria dro Rune Rading til Norge høsten 2019 for å ordne med formalitetene ifm salgsavtalen, herunder søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i Meland kommune.

Rune Rading fremsatte den 31.10.19 søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i Meland kommune, jfr. kopi av søknad med kart – bil. 1.

Den 05.11.19 ble Rune Rading informert om at dav. Meland kommune den 19.02.19 hadde vedtatt et midlertidig bygge- og deleforbud, som innbefattet hans 3 eiendommer gnr. 22/45, 22/97 og 22/110 i dav. Meland kommune.

Da Rune Rading i 2019 inngikk muntlig avtale med interessenter/et ektepar om salg av et tomteareal bestående av gnr. 22 bnr. 97 samt ca. 350 kvm fra gnr. 22 bnr. 45 i dav. Meland kommune var Rune Rading således ikke informert om at det forelå et midlertidig bygge- og delingsforbud vedtatt av Meland kommune den 19.02.19.

Det er som opplyst ovenfor foretatt arealoverføring fra gnr. 322/45 til gnr. 322/97 i Alver kommune på ca. 350 kvm ved oppmålingsforretning den 19.06.20. Gnr. 322/97 i Alver kommune er etter oppmålingen på 652,6 kvm, slik at nåværende krav i kommunedelplanen om at nye selvstendige parseller skal være minst 650 kvm er oppfylt.

Tomten – gnr. 322/97 i Alver kommune – er som opplyst solgt, men salget kan ikke gjennomføres før det er gitt fritak fra midlertidig byggeforbud. Det vises for så vidt til brev fra Rune Rading v/undertegnede til Alver kommune av 27.04.20 på s. 3, 1. avsnitt – bil. 13.


For øvrig vises det også til telefonsamtale med Meland kommune v/Merethe Tvedt den 12.12.19 hvor det ble opplyst at det ikke forelå noen konkrete planer/forslag som vedrører noen av de 2 berørte eiendommer,

* * * * *

Det anmodes om at søknad om fritak fra midlertidig byggeforbud ifm gnr. 22 bnr. 97 i Alver kommune behandles så snart som mulig, slik at avtalen mellom selger og kjøper av tomten kan gjennomføres.

Evt. spørsmål/henvendelser i saken bes rettet til undertegnede.

Med vennlig hilsen


Sigrun Pedersen
Advokat

Vedlegg.


c.c.: Rune Rading

Oversikt over dokumenter/tidligere telefonkontakt – saksnr. 19/2154 Alver kommune:

- Søknad fra Rune Rading om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til gnr. 22 bnr. 97 i dav. Meland kommune av 31.10.19 med vedlegg – bil. 1.
- Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til gnr. 22 bnr. 97 i dav. Meland kommune fra Rune Rading v/undertegnede til Meland kommune av 13.12.19 – bil. 2
- Brev fra Meland kommune v/juridisk rådgiver Hanne M. Evensen til Rune Rading av 17.12.19 – saksnr. 19/2154 – bil. 3.
- Brev fra Meland kommune v/Hanne M. Evensen til undertegnede av 18.12.19 med vedlegg – saksnr. 19/2154 – bil. 4.
- E-post fra undertegnede til Alver kommune v/Hanne M. Evensen av 07.01.20 – bil. 5.
- Telefonsamtale med Alver kommune v/Hanne M. Evensen av 08.01.20.
- Brev fra Rune Rading v/undertegnede til Alver kommune av 24.01.20 med vedlegg – bil. 6.
- Brev fra Alver kommune til undertegnede av 26.03.20 – bil. 7.
- Telefonsamtale med Alver kommune v/Hanne M. Evensen av 26.03.20 og etterfølgende e-post fra Hanne M. Evensen av d.s. – bil. 8.
- Telefonsamtale med Alver kommune v/Marianne Ådland Sandvik av 03.04.20.
- Brev fra Rune Rading v/undertegnede til Alver kommune v/H. Evensen av 07.04.20 – bil. 9.
- Telefonsamtale med Alver kommune v/Marianne Ådland Sandvik av 08.04.20 og brev herfra av d.s. – bil. 10.
- Brev fra Alver kommune v/Hanne M. Evensen av 22.04.20 – bil. 11.
- «Saksframlegg» fra Alver kommune v/Hanne M. Evensen til Utvalg for areal, plan og miljø, udatert – bil. 12.
- Brev fra Rune Rading v/undertegnede til Alver kommune v/Hanne M. Evensen av 27.04.20 – bil. 13.
- Møteprotokoll for Utvalg for areal, plan og miljø, Alver kommune av 29.04.20 – sak APM – 067/20 – bil. 14.
- Brev fra Alver kommune v/Hanne Evensen til Fylkesmannen i Vestland/Vestland fylkeskommune av 07.05.20 – bil. 15.
- E-post fra Rune Rading v/undertegnede til Alver kommune v/Hanne M. Evensen av 09.06.20 – bil. 16.
- Protokoll fra oppmålingsforretning over gnr. 322 bnr. 45 i Alver kommune av 23.06.20 – bil. 17.

Søknad om oppretting / endring av matrikkeleining / rekvisisjon av oppmålingsforretning

Søknad om oppretting av grunneigedom m.m i medhald av plan- og bygningslova (pbl §20-1m av 27.06.2008) og rekvisisjon av oppmålingsforretning i medhald av matrikellova (jf. kap. 3 og 7 i matrikellova med tilhørende føresegn).

Søknaden skal sendast til:		Kommunen sitt sak/arkivnr.:	
 Meland kommune			
Adresse:	Postnr:	Poststad:	
Postboks 79	5906	Frækhaug	
E-post: postmottak@meland.kommune.no			

1. Eigedom				
Gnr. 22	Bnr. 45	Fnr.	Snr.	Adresse MJATVEITSTØ 16
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse

2. Søknad om oppretting/ endring av matrikkeleining / grensejustering / klarlegging av grense m.m.

<input type="checkbox"/> A. Oppretting av grunneigedom	<input type="checkbox"/> E. Grensejustering (max 5% av minste eigned. sitt areal)
<input type="checkbox"/> B. Oppretting av anleggs-/volumeigedom (over/under bakken)	<input type="checkbox"/> F. Klårlegging av eksisterande grense / grensepåvising
<input checked="" type="checkbox"/> C. Arealoverføring (tilleggsareal til eks. grunneigedom)	<input type="checkbox"/> G. Matrikulering av grunn som ikkje er matrikulert
<input type="checkbox"/> D. Ny festegrund for meir enn 10 år	<input type="checkbox"/> H. Matrikulering av jordsameige
	<input type="checkbox"/> I. Uteareal til eigarseksjon

Søknad i samsvar med godkjent plan: Ja: Nei:
 Reg.plan Kommuneplan

Søknad utan samsvar med plan krev i tillegg søknad om dispensasjon. Sjå pkt 5

3. Oppmålingsforretning (Må fyllast ut ved pkt. 2 A, B, C eller D) Sjå rettleiing.

A. Iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning frå det tidspunkt løyve etter pbl er gyldig. (mest vanleg)

B. Utsettjing av arbeid med oppmålingsforretning etter pbl § 21-9 fjerde ledd, inntil 3 år. Søkiar må rekvirera oppmåling innan fristen.(pkt D)

C. Søknad om matrikkelføring med utsett oppmålingsforretning etter matrikellova § 6 andre ledd, forskrifta § 25. (inntil 2 år)

Grunngeving for pkt C (påkrevd):

D. Rekvisisjon av oppmålingsforretning som har vore utsett etter pkt 3B. Gjeld saksnr.:

4. Oppretta matrikkeleining skal nyttast til:

<input type="checkbox"/> Sjølvstendig eigedom	<input checked="" type="checkbox"/> Tilleggsareal til Gnr / Bnr : 22 / 97
<input checked="" type="checkbox"/> Bustadhus	<input type="checkbox"/> Landbruk/fiske
<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Naust
<input type="checkbox"/> Industri/bergverk	<input type="checkbox"/> Garasje / uthus
<input type="checkbox"/> Varehandel/bank/hotell/restaurant	<input type="checkbox"/> Offentleg veg / kommunikasjonsanlegg / teknisk anlegg
<input type="checkbox"/> Offentleg verksemd	<input type="checkbox"/> Anna:

5. Dispensasjonssøknad

<input type="checkbox"/> Arealbruk i kommuneplan / reguleringsplan <input type="checkbox"/> Krav om regulering i kommuneplan <input type="checkbox"/> Anna (lov, føresegn, vedtekt, plan) <input type="checkbox"/> Strandsone	Dispensasjonssøknad skal grunnjevast særskilt, jfr. Plan- og bygningslova § 19-2 av 27.06.2008. Grunngeving for dispensasjon skal gjevast på eige ark. Hugs å krysse av for søknad om disp. på nabovarselet.
--	---

Søknad om oppretting / endring av eigedom til oppføring av bygning krev sikra nødvendige rettar til veg, vatn og avløp. Slike rettar skal vera på plass før søknaden vert behandla og dokumentasjon på nye rettar skal ligge vedlagt søknaden.

6. Tilkomst - pbl. § 27.4 og veglova §§ 40-43 Dokumentasjon på vegrett skal leggjast ved. Sjå pkt 8.

<input type="checkbox"/> Riksveg / Fylkesveg/ Europaveg	<input type="checkbox"/> Kommunal veg	<input checked="" type="checkbox"/> Privat veg
<input type="checkbox"/> Ny avkøyrsl frå off. veg	<input type="checkbox"/> Kopi av søknad om løyve til avkøyrsl skal leggjast ved.	<input checked="" type="checkbox"/> Løyve til avkøyrsl er gjeve - jf. Vedlegg.
<input type="checkbox"/> Utvida bruk av eksisterande avkøyrsl		

7. Vassforsyning (pbl. § 27.1) og Avløp (pbl. § 27.2) Dokumentasjon på om løyve VA skal leggjast ved. Sjå pkt 8.

<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vassverk	<input type="checkbox"/> Anna vassforsyning	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat enkelt- / fellesanlegg (Avløp)
--	---	--	--

8. Dokumentasjon på nye bruksrettar og servituttar på arealet som søknaden gjeld.

<input type="checkbox"/> Tilkomst sikra iflg vedlagt dokument.	<input type="checkbox"/> Ikkje aktuelt i denne saka
<input type="checkbox"/> Vassforsyning sikra iflg vedlagt dokument.	<input type="checkbox"/> Ikkje aktuelt i denne saka
<input type="checkbox"/> Avløp sikra iflg vedlagt dokument.	<input type="checkbox"/> Ikkje aktuelt i denne saka

9. Eksisterande bruksrettar og servituttar på arealet som søknaden gjeld.

Kva slags rett? (vegrett, brønnrett, naustrett o.s.v.): **VEGRETT OG VANNRETT**

<input type="checkbox"/> Retten er tinglyst	<input checked="" type="checkbox"/> Retten er ikkje tinglyst. - Rettshavar (Gnr./Bnr.): 22/110
---	---

10. Vedlegg (kryss av)

<input type="checkbox"/> Situasjonsskart / delingsplan i rett målestokk (påkrevd)	<input type="checkbox"/> Fullmakt
<input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel (påkrevd for saker etter pkt. 2 A-D og I)	<input type="checkbox"/> Firma-attest
<input type="checkbox"/> Avtalar, dokumentasjon, private servituttar	<input type="checkbox"/> Skildring av søknaden / tiltaket på eige ark
<input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon	<input type="checkbox"/> Uttale/ samtykke frå andre off. mynde:
	<input type="checkbox"/> Anna:

11. Spesifikasjon av parsellar det er søkt om Ved flere parsellar: For på eiga liste.

Parsellnr:	Areal m ²	Parsellen skal nyttast til:	Evt namn og adresse på kjøpar best :
22/9A	350	BUSTAD	CATHRINE A. & KRISTOFFER, YTRELAND MYRTVEDT PÅKTARHAUGEN 4B, 5918 FREKHAUG

12. Underskrift av akt. heimshavar / fullmakthavar / andre etter MI §9 Bruk eige ark ved for lite plass.

Heimel for søknad/ rekvisisjon må fyllast ut nedanfor. (påkrevd) Sjå rettleiing.

Rekv. kravd etter MI §9 1.ledd a Heimshavar (mest vanleg)
Rekv. kravd etter MI §9 1.ledd b-h, eller 2.ledd a-b (dok. er påkrevd) Oppgje ledd og bokstav for heimel:

Namn på søkjar (blokkbokstavar): RUNE RADING	Adresse P. BOKS 40 5906 FREKHAUG	
Underskrift (påkrevd): <i>Rune Rading</i>	E-post: Telefon 91311723	Dato 31/10 - 19

Namn på søkjar (blokkbokstavar):	Adresse
Underskrift (påkrevd):	E-post: Telefon Dato

Faktura skal sendast til: Gjeld ved fleire rekvirentar eller dersom advokat rekvirerer.

Namn (blokkbokstavar) CATHRINE A. YTRELAND MYRTVEDT	Adresse PÅKTARMYR HAUGEN 4B 5918 FREKHAUG
---	---

SITUASJONSKART

Gnr/Brnr: 22/45, 97
Adresse: Mjåtveitstø
Eigar/søkar: Rune Rading

Kvalitet: FKB-B

Gjeldande plan: Kommuneplan
Planformål: Bustader

Vår referanse: Amg

Sign.



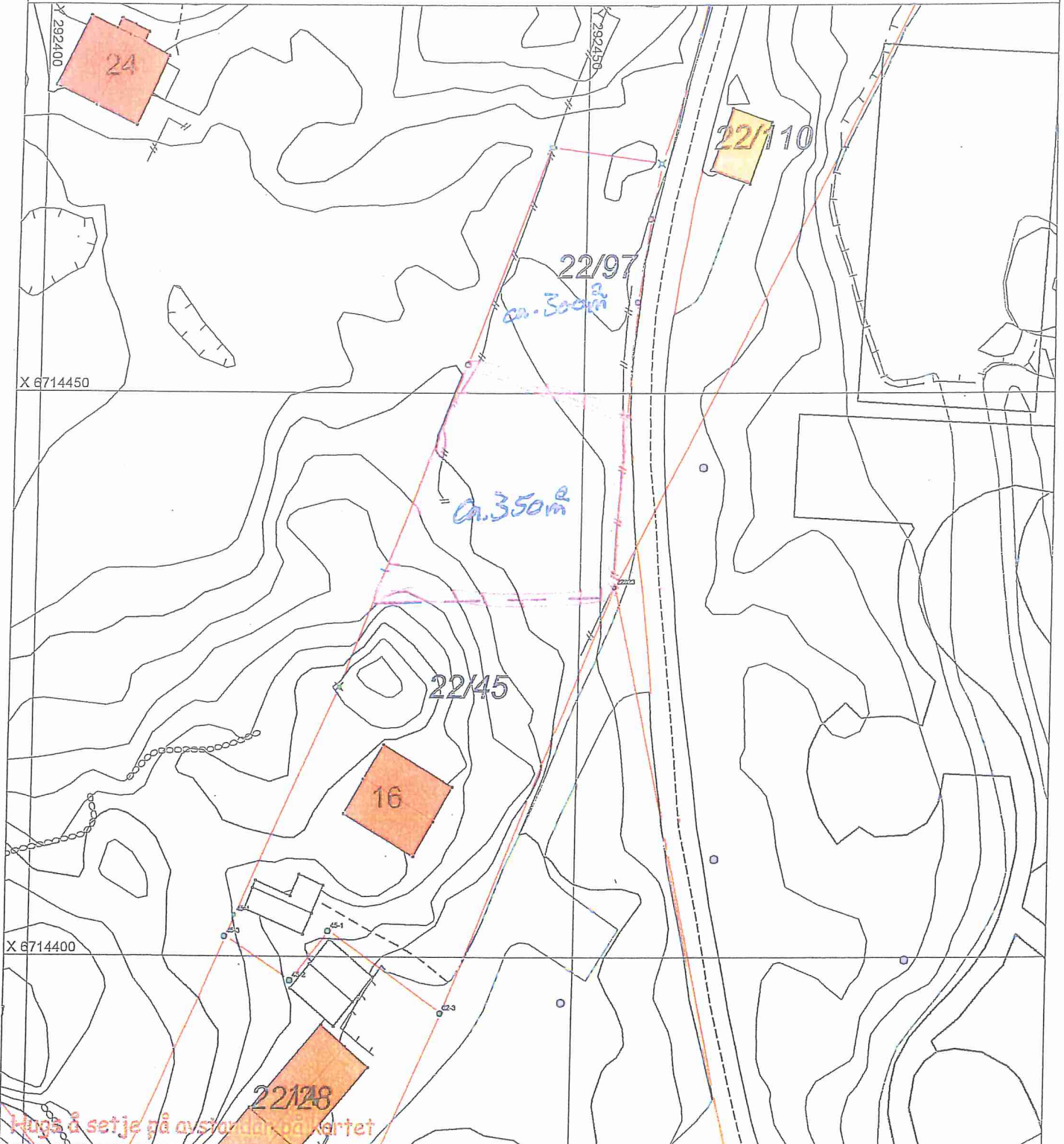
Målestokk: 1:500
Dato: 11.10.2019

MELAND
KOMMUNE



- Gjerde
- Usikker eigedomsgrænse
- Målt eigedomsgrænse

- Bolighus
- Andre bygg



Hugs å setje på avstandar på kartet

SITUASJONSPLAN



Advokatfirmaet
Sigrun Pedersen
M.N.A.
Foretaksnummer: 980 337 413



Driftskontonr.: 9235.22.58581
Klientkontonr.: 9235.22.58662

Meland kommune
P.B. 79
5906 FREKHAUG.

Nyborg, 13.12.2019

Sendt pr. e-post postmottak@meland.kommune.no og pr. post.

AD: SØKNAD OM FRITAK FRA MIDLERTIDIG DELINGSFORBUD IFM

SØKNAD OM AREALOVERFØRING FRA EIENDOMMEN GNR. 22 BNR. 45 TIL

GNR. 22 BNR. 97 I MELAND KOMMUNE.

GRUNNEIER: RUNE RADING.

Jeg viser til tidligere korrespondanse og annen kontakt med Meland kommune v/Merethe Tvedt og Marianne Ådland Sandvik, senest til telefonsamtale med Merethe Tvedt av d.d.

Som opplyst representerer jeg Rune Rading.

Rune Rading eier eiendommene gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 i Meland kommune.

Eiendommene gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 i Meland kommune er alle markert med gul farge i kommuneplanen, som betyr boligformål.

På gnr. 22 bnr. 45 i Meland kommune er det oppført en fritidsbolig. Rune Rading ønsker å overføre et areal på ca. 350 kvm fra hans eiendom gnr. 22 bnr. 45 i Meland kommune til hans eiendom gnr. 22 bnr. 97 i Meland kommune. Eiendommen gnr. 22 bnr. 97 i Meland kommune har i dag et areal på ca. 300 kvm. Ved en arealoverføring som ønsket vil således gnr. 22 bnr. 97 i Meland kommune få et areal på ca. 650 kvm.

Det vises til vedlagte kart hvor alle 3 gnr./bnr. fremgår og hvor omsøkte areal som ønskes overført er tegnet inn.

Rune Rading har fremsatt en søknad om arealoverføring som beskrevet til Meland kommune den 31.10.2019.

I telefonsamtale med Meland kommune v/Merethe Tvedt av 12.11.19 ble det opplyst at det pågår et arbeid med en såkalt områdeplan i Meland kommune nå, hvor bl.a. Rune Rading sine 3 eiendommer gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 ligger inne.

Videre ble det opplyst at det den 19.02.2019 ble vedtatt et midlertidig delings- og byggeforbud i Meland kommune – betegnet «*Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø – i samband med områderegulering.*»

Det ble også opplyst at dersom Rune Rading skal kunne få behandlet sin søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til gnr. 22 bnr. 97 i Meland kommune må han først søke om fritak fra det midlertidige delingsforbudet, jfr. ovennevnte vedtak av 19.02.2019.

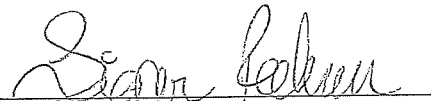
Det søkes herved om fritak fra midlertidig delingsforbud av 19.02.2019 for så vidt gjelder omsøkte arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i Meland kommune.

Etter det opplyste på telefon med Merethe Tvedt i går den 12.12.19 foreligger det p.t. ingen konkrete planer/forslag som vedrører noen av de 2 berørte eiendommer.

Det anmodes videre om at søknad fra Rune Rading om arealoverføring av 31.10.2019 blir stilt i bero til det foreligger en avklaring mht søknad om fritak for midlertidig delingsforbud.

Evt. spørsmål/henvendelser i saken bes rettet til undertegnede.

Med vennlig hilsen



Sigrun Pedersen
Advokat

Vedlegg.

c.c.: Rune Rading

SITUASJONSKART

MELAND
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 22/45, 97
Adresse: Mjåtveitstø
Eigar/øklar: Rune Rading



Kvalitet: FKB-B

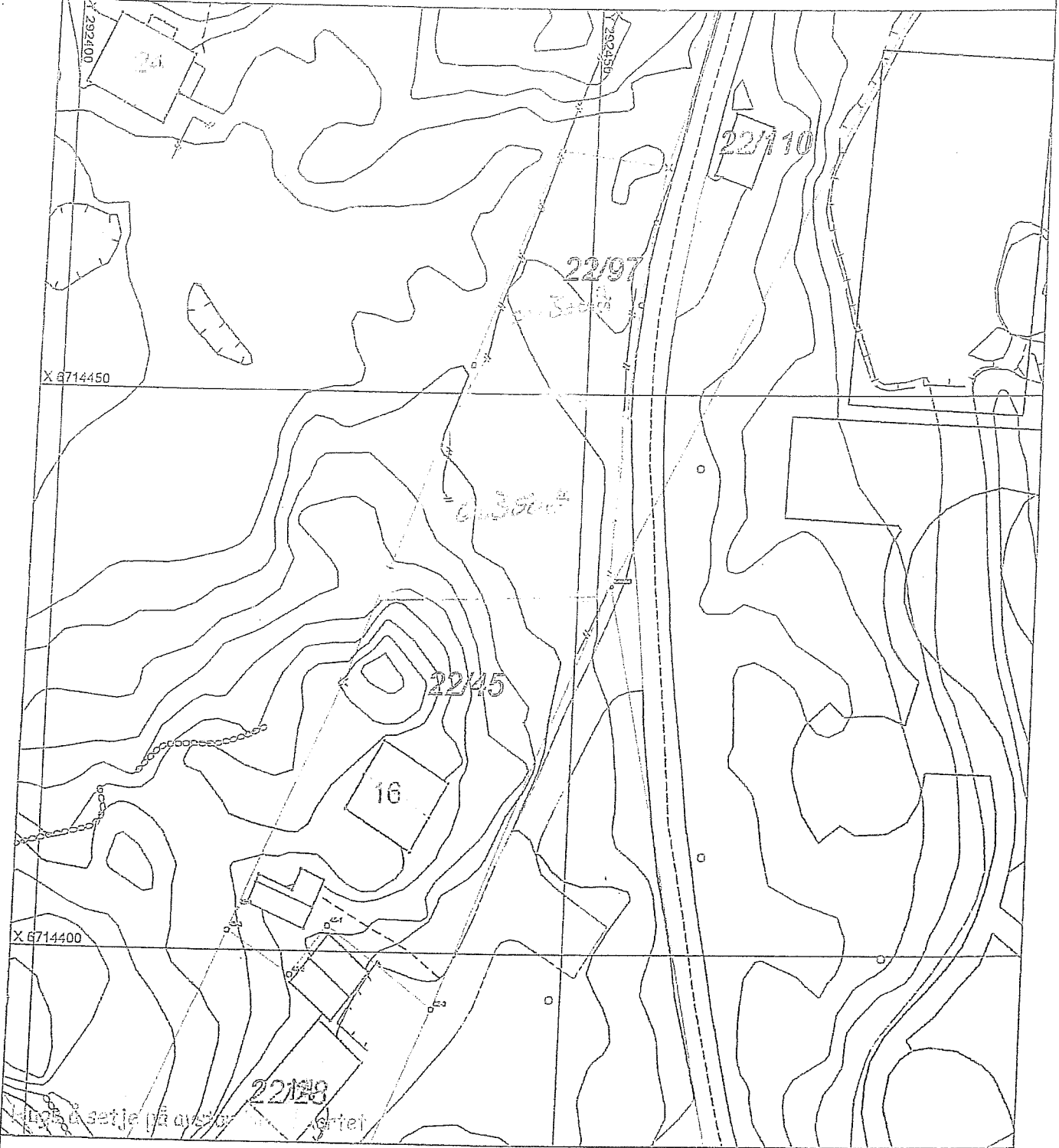
Målestokk: 1:500
Dato: 11.10.2019

Gjeldande plan: Kommuneplan
Planformål: Bustader

Vår referanse: Ang

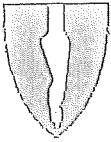
	Gjerde		Bolighus
	Usikker eigedomsgrænse		Andre bygg
	Målt eigedomsgrænse		

Sign:



SITUASJONSPLAN





Rune Rading
Postboks 40
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/2154 - 19/26203

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

Dato:
17.12.2019

Førebels svar med trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 22/45 Mjåtveit

Tiltak: Frådeling
Byggjestad: Gbnr: 22/45
Tiltakshavar:

Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar søknad om deling den 31.10.2019.

Eigedomen din er omfatta av eit bygge- og deleforbod, vedteke av Utval for drift og utvikling i møte den 19.2.2019, i sak 16/2019. Eigedomen er også omfatta av eit plankrav i føresegn 1.2.1 til kommuneplanen sin arealdel. Søknad om deling kan difor ikkje handsamast før det er søkt om, og eventuelt gitt løyve til fritak frå forbodet og dispensasjon frå plankravet.

Vi viser til møte 22.11.2019 der representantar frå plan- og byggesaksavdelinga i kommunen m.a. forklarte bakgrunnen for bygge- og deleforbodet som den omsøkte eigedomen er omfatta av. Det vart og nemnd at det kan påreknast administrativet avslag til søknad om fritak frå forbodet og frå kravet om reguleringsplan.

For at kommunen skal kunne handsame søknad om frådeling, må det søkjast om fritak frå bygge- og deleforbudet og dispensasjon frå plankravet.

Kommunen vil avvente med vidare handsaming av søknaden til søknad om fritak frå byggje- og deleforbudet og dispensasjon frå plankravet er mottatt. Alternativt kan søknaden trekkjast, og ny søknad kan sendast til kommunen når byggje- og deleforbodet er oppheva ved godkjent områderegeringsplan for området Mjåtveit til Dalstø.

Frist for tilbakemelding er 27.01.2020.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Hanne Marie Evensen
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Rune Rading

Postboks 40

5906

FREKHAUG



Advokatfirmaet Sigrun Pedersen
Postboks 168
5873 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/2154 - 19/26331

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

18.12.2019

GBNR 22/45 - Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud - Mjåtveit

Vi stadfestar å ha motteke ditt brev av fredag, 13. desember 2019.

Kommunen sendte eit førebels svar til tiltakshavar den 17.12.2019, der det ble etterspurd søknad om fritak frå bygge- og delingsforbodet, samt dispensasjon frå plankravet. Brevet vart sendt ut før dykkar brev vart journalført på saka.

Vedlagt følgjer brev sendt til tiltakshavar den 17.12.2019. Dersom tiltakshavar fortsatt ønskjer å søkje om fritak frå bygge- og delingsforbodet, ber vi om tilbakemelding innan 27.01.2020.

Til orientering er søknad om fritak er gebyrbelagt, uavhengig av resultat.

Med helsing

Hanne Marie Evensen
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Førebels svar med trong for tilleggskumentasjon - gbnr 22/45 Mjåtveit

Mottakere:

Advokatfirmaet Sigrun Pedersen

Postboks 168

5873

BERGEN

5

Ad: Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til gnr. 22 bnr. 97 i Meland kommune.

Sigrun Pedersen <advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com>

ti. 07.01.2020 14:55

Til: hanne.marie.evensen@alver.kommune.no <hanne.marie.evensen@alver.kommune.no>

Blindkopi: Rune Rading <runerading@gmail.com>

Att.: Juridisk rådgiver Hanne Marie Evensen.

Hei.

Jeg viser til:

- Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til gnr. 22 bnr. 97 i Meland kommune fra Rune Rading v/undertegnede til Meland kommune av 13.12.19.
- Brev fra Meland kommune v/Dem til undertegnede av 18.12.19 med vedlegg.

Jeg har forsøkt å ringe Dem i dag ifm Deres brev av den 18.12.19, men uten å få kontakt.

Jeg ber om at De kontakter undertegnede på mobil 909 76 923.

Med vennlig hilsen

Sigrun Pedersen
Advokat



Advokatfirmaet
Sigrun Pedersen
M.N.A.
Foretaksnummer: 980 337 413



Driftskontnr.: 9235.22.58581
Klientkontnr.: 9235.22.58662

Alver kommune
P.B. 4
5906 FREKHAUG.

Nyborg, 24.01.2020

Att.: Juridisk rådgiver Hanne Marie Evensen.

Sendt pr. e-post post@alver.kommune.no og hanne.marie.evensen@alver.kommune.no

AD: SØKNAD OM FRITAK FRA MIDLERTIDIG DELINGSFORBUD IFM

SØKNAD OM AREALOVERFØRING FRA EIENDOMMEN GNR. 22 BNR. 45 TIL

GNR. 22 BNR. 97 I ALVER KOMMUNE.

GRUNNEIER: RUNE RADING. DERES REF.: 19/2154 – 19/26331.

Jeg viser til:

- Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til gnr. 22 bnr. 97 i dav. Meland kommune fra Rune Rading v/undertegnede til Meland kommune av 13.12.19.
- Brev fra Meland kommune v/Dem til undertegnede av 18.12.19 med vedlegg.
- E-post fra undertegnede til Meland kommune v/Dem av 07.01.20.
- Telefonsamtale med Dem av 08.01.20.

1.

Som opplyst i søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud herfra av 13.12.19 eier Rune Rading eiendommene gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 i tidl. Meland, nå Alver kommune.

Eiendommene gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 i Alver kommune er alle markert med gul farge i kommuneplanen, som betyr boligformål.

På gnr. 22 bnr. 45 i Alver kommune er det oppført en fritidsbolig.

Rune Rading bor deler av året i fritidsboligen på gnr. 22 bnr. 45 i Alver kommune, og videre deler av året på Gran Canaria av helsemessige årsaker.

BESØKSADR.: LITLEÅSVG. 49, INNG. C, 3. ETG., 5132 NYBORG POSTADR.: P.B. 168, ULSET, 5873 BERGEN
TELEFON 55 18 86 00 TELEFAX 55 19 53 80 E-MAIL: advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com

2.

Rune Rading inngikk i 2019 en muntlig avtale med interessenter/et ektepar om salg av et tomteareal bestående av gnr. 22 bnr. 97 samt ca. 350 kvm fra gnr. 22 bnr. 45 i dav. Meland, nå Alver kommune.

3.

Rune Rading reiste fra opphold på Gran Canaria og hjem til Norge høsten 2019 for å ordne med formalitetene ifm salgsavtalen, herunder søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i Meland kommune.

4.

Den 31.10.19 fremsatte Rune Rading søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i Meland kommune, jfr. kopi av søknad om kart – bil. nr. 1.

5.

Rune Rading leverte søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i Meland kommune av 31.10.19 egenhendig til oppmålingsingeniør Per Atle Sæle ved fremmøte på kommunehuset samme dag.

I e-postkommunikasjon mellom Rune Rading og fagansvarlig Geodata Anngunn M. Gullbrå samme dato tok Rune Rading opp bl.a. spørsmål om hvor lang saksbehandlingstid Meland kommune ville bruke på søknaden om arealoverføring.

I e-post fra Meland kommune v/Anngunn M. Gullbrå til Rune Rading av 05.11.19 ble det bl.a. opplyst at saksbehandling av søknad om fradeling vanligvis kunne ta inntil 3 uker, og at det var 3 ukers klagefrist på delingstillatelse.

Videre fremgår det av e-posten av 05.11.19, 3. avsnitt, 2. setn., sitat:

«Eg ser også at eigedommen din ligg innanfor område som er underlagt Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitsto – Dalsto – Meland kommune. Sjå vedlagte sak.

«Dette inneber truleg at du må søkje om dispensasjon frå dette forbodet – noko som forlengar saksbehandlingstida.»

- bil. nr. 2.

Rune Rading ble informert om midlertidig bygge- og delingsforbud vedtatt av Meland kommune den 19.02.19 ifm at han mottok ovennevnte e-post fra Meland kommune den 05.11.19.

Ifølge Meland kommune skulle Rune Rading i egenskap av grunneier av eiendommene gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 i Meland kommune ha fått varsel om at kommunen vurderte å nedlegge midlertidig bygge- og delingsforbud frem til områdereguleringsplan er ferdig.

Av dokumentkopier som undertegnede mottok fra Meland kommune den 03.12.19 fremgår det bl.a. at Meland kommune sendte et brev med varsel til berørte grunneiere den 18.12.18 og med frist for berørte grunneiere til å komme med merknader innen 14.01.2019.

I varselbrevet på s. 6 under «Mottakere» fremgår bl.a., sitat:

«Rune RadingUkjent adresse»

- bil. nr. 3.

Rune Rading opplyser at han ikke mottok varselet datert 18.12.18 og videre at vedtak fra Meland kommune datert 19.02.19 om midlertidig bygge- og delingsforbud var ukjent for ham frem til han mottok kopi av sistnevnte pr. e-post fra Meland kommune den 05.11.19, jfr. bil. nr. 2.

6.

Da Rune Rading i 2019 inngikk muntlig avtale med interessenter/et ektepar om salg av et tomteareal bestående av gnr. 22 bnr. 97 samt ca. 350 kvm fra gnr. 22 bnr. 45 i dav. Meland kommune var Rune Rading ikke informert om at det forelå et midlertidig bygge- og delingsforbud vedtatt av Meland kommune den 19.02.19.

Rune Rading var på et møte med Meland kommune den 18.11.19 (ikke 22.11.19 som anført i mottatt kopi av brev fra Meland kommune til Rune Rading av 17.12.19) hvor representanter for kommunen redegjorde for det midlertidige bygge- og delingsforbudet.

7.

Det vises for øvrig til telefonsamtale med Meland kommune v/Merethe Tvedt den 12.12.19 hvor det ble opplyst at det p.t. ikke foreligger noen konkrete planer/forslag som vedrører noen av de 2 berørte eiendommer, kfr. søknad herfra av 13.12.19.

Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud av 19.02.2019 for så vidt gjelder omsøkte arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i tidl. Meland kommune, nå Alver kommune, opprettholdes.

Evt. spørsmål/henvendelser i saken bes rettet til undertegnede.

Med vennlig hilsen



Sigrun Pedersen
Advokat

Vedlegg.

c.c.: Rune Rading

VEDL 1

Søknad om oppretting / endring av matrikkeleining / rekvisisjon av oppmålingsforretning

Søknad om oppretting av grunneigedom m.m i medhald av plan- og bygningslova (pbl §20-1m av 27.06.2008) og rekvisisjon av oppmålingsforretning i medhald av matrikellova (jf. kap. 3 og 7 i matrikellova med tilhørende føresegn).

Søknadens skil sendingsnr.:		Kommunenr. for søknadskilt:	
Meland kommune			
Adresse:	Postnr.	Poststed:	
Postboks 79	5906	Frekhaug	
E-post: postmatriak@meland.kommune.no			

1. Eigeedom				
Gnr. 22	Bnr. 45	Fnr.	Snr.	Adresse
				MÅNVEDISTØ 16
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse

2. Søknad om oppretting / endring av grunneigedom / grensejustering / klarlegging av grense / utareal

<input type="checkbox"/>	A. Oppretting av grunneigedom	<input type="checkbox"/>	E. Grensejustering (max 5% av minste eigned. sitt areal)
<input type="checkbox"/>	B. Oppretting av anleggs-/volum/eigedom (over/under bakken)	<input type="checkbox"/>	F. Klárlegging av eksisterande grense / grensepåvising
<input checked="" type="checkbox"/>	C. Arealoverføring (tilleggssareal til eks. grunneigedom)	<input type="checkbox"/>	G. Matrikulering av grunn som ikkje er matrikulert
<input type="checkbox"/>	D. Ny festegrund for meir enn 10 år	<input type="checkbox"/>	H. Matrikulering av jordsameige
		<input type="checkbox"/>	I. Uteareal til eigarseksjon

Søknad i samsvar med godkjent plan: Ja: Nei:

Reg.plan Kommuneplan

Søknad utan samsvar med plan krev i tillegg søknad om dispensasjon. Sjå pkt 5

3. Oppmålingsforretning. Hva fyllest ut ved pkt. 2 A, B, C eller D:

A. Iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning frå det tidspunkt løyva etter pbl er gyldig. (mest vanleg)

B. Utsettjing av arbeid med oppmålingsforretning etter pbl § 21-9 fjerde ledd, inntil 3 år. Søklar må rekvirera oppmåling innan fristen.(pkt D)

C. Søknad om matrikkelføring med utsett oppmålingsforretning etter matrikellova § 6 andre ledd, forskrifta § 25. (inntil 2 år)

Grunngeving for pkt C (påkrevd):

D. Rekvisisjon av oppmålingsforretning som har vore utsett etter pkt 3B. Gjeld saknr.:

4. Opprettelse matrikkeloading skal avvies til:

<input type="checkbox"/> Sjølvstendig eigedom	<input checked="" type="checkbox"/> Tilleggsareal til Gnr / Bnr : 22 / 97
<input checked="" type="checkbox"/> Bustadhus	<input type="checkbox"/> Landbruk/fiske
<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Naust
<input type="checkbox"/> Industri/bergverk	<input type="checkbox"/> Garasje / uthus
<input type="checkbox"/> Varehandel/bank/hotell/restaurant	<input type="checkbox"/> Offentleg veg / kommunikasjonsanlegg / teknisk anlegg
<input type="checkbox"/> Offentleg verksemd	<input type="checkbox"/> Anna:

5. Dispensasjonssøknad

<input type="checkbox"/> Arealbruk i kommuneplan / reguleringsplan	Dispensasjonssøknad skal grunngjevast særskilt, jfr. Plan- og bygningslova § 19-2 av 27.06.2008. Grunngjeving for dispensasjon skal gjevast på eige ark.
<input type="checkbox"/> Krav om regulering i kommuneplan	
<input type="checkbox"/> Anna (lov, føresegn, vedtekt, plan)	
<input type="checkbox"/> Strandsone	

Hugs å krysse av for søknad om disp. på naboarselet.

Side 1 av 2

Søknad om oppretting / endring av eiendom til oppføring av bygning krever sikra nødvendige rettar til veg, vass og avløp. Slike rettar skal vera på plass før søknaden vert behandla og dokumentasjon på nye rettar skal ligge vedlagt søknaden.

6. TILKJØPSTIL - JETI: § 17-4 og vedlegg 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 Dokumentasjon på rettar skal leggjast ved. Sjå pkt. 6

<input type="checkbox"/> Riksveg / Fylkesveg/ Europaveg	<input type="checkbox"/> Kommunal veg	<input checked="" type="checkbox"/> Privat veg
<input type="checkbox"/> Ny avkøyrse frå off. veg	<input type="checkbox"/> Kopi av søknad om løyve til avkøyrse skal leggjast ved.	<input checked="" type="checkbox"/> Løyve til avkøyrse er gjevt - jf. Vedlegg.
<input type="checkbox"/> Uvida bruk av eksisterande avkøyrse		

7. VASSFORSYNING (pkt. 6.3.1) og Avløp (pkt. 6.3.2) Dokumentasjon på løyve/avkøyrse skal leggjast ved. Sjå pkt. 6

<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vassverk	<input type="checkbox"/> Anna vassforsyning	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat enkelt- / fellesanlegg (Avløp)
--	---	--	--

8. Dokumentasjon på nye bruksrettar og servitutar på areal som søknaden gjeld:

<input type="checkbox"/> Tilkost sikra iflg vedlagt dokument.	<input type="checkbox"/> Ikkje aktuelt i denne saka
<input type="checkbox"/> Vassforsyning sikra iflg vedlagt dokument.	<input type="checkbox"/> Ikkje aktuelt i denne saka
<input type="checkbox"/> Avløp sikra iflg vedlagt dokument.	<input type="checkbox"/> Ikkje aktuell i denne saka

9. Eksisterande bruksrettar og servitutar på areal som søknaden gjeld:

Kva slags rett? (vagrrett, brønnrett, naustrett o.s.v.): **VISARRETT OG VANNRETT**

<input type="checkbox"/> Retten er tinglyst	<input checked="" type="checkbox"/> Retten er ikkje tinglyst. - Rettshavar (Gnr./Bnr.): 22/110
---	---

10. Vedlegg (pkt. 6.3.3)

<input type="checkbox"/> Situasjonsskart / delingsplan i rett målestokk (påkrevd)	<input type="checkbox"/> Fullmakt
<input type="checkbox"/> Gjenpart av nebovarsel (påkrevd for saker etter pkt. 2 A-D og I)	<input type="checkbox"/> Firma-attest
<input type="checkbox"/> Avtalar, dokumentasjon, private servitutar	<input type="checkbox"/> Skildring av søknaden / tilskel på eige ark
<input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon	<input type="checkbox"/> Uttale/ samtykke frå andre off. mynde:
	<input type="checkbox"/> Anna:

11. Situasjonskart av parsellar dei er søkjen vert flere parsellar? For de godkjent

Parsellnr.	Areal m ²	Parsellen skal nyttast til:	Evt namn og adresse på kjøpar/lestar:
22/110	350	BUSTAD	CHRISTINE A. & KRISTOFFER, YTRELAND MYRTVEDT, POKTARHAUGEN 4 B, 5718 FREKHAUG

12. Heimelsrett av ein heimelshevar i tilleggshavar i areal som søkjen. Sjå pkt. 6.3.4. Sjå rettledning.

Heimel for søknad/ rekvisisjon må fyllast ut nedanfor. (påkrevd)

Rekv. kravd etter MI §9 1.ledd a Heimelshevar (mest vanleg)

Rekv. kravd etter MI §9 1.ledd b-h, eller 2.ledd a-b (dok. er påkrevd) Oppgje ledd og bokstav for heimel:

Namn på søkjar (blokkbokstavar): **RUNE RADINE** Adresse: **P. BOKS 40, 5706 FREKHAUG**

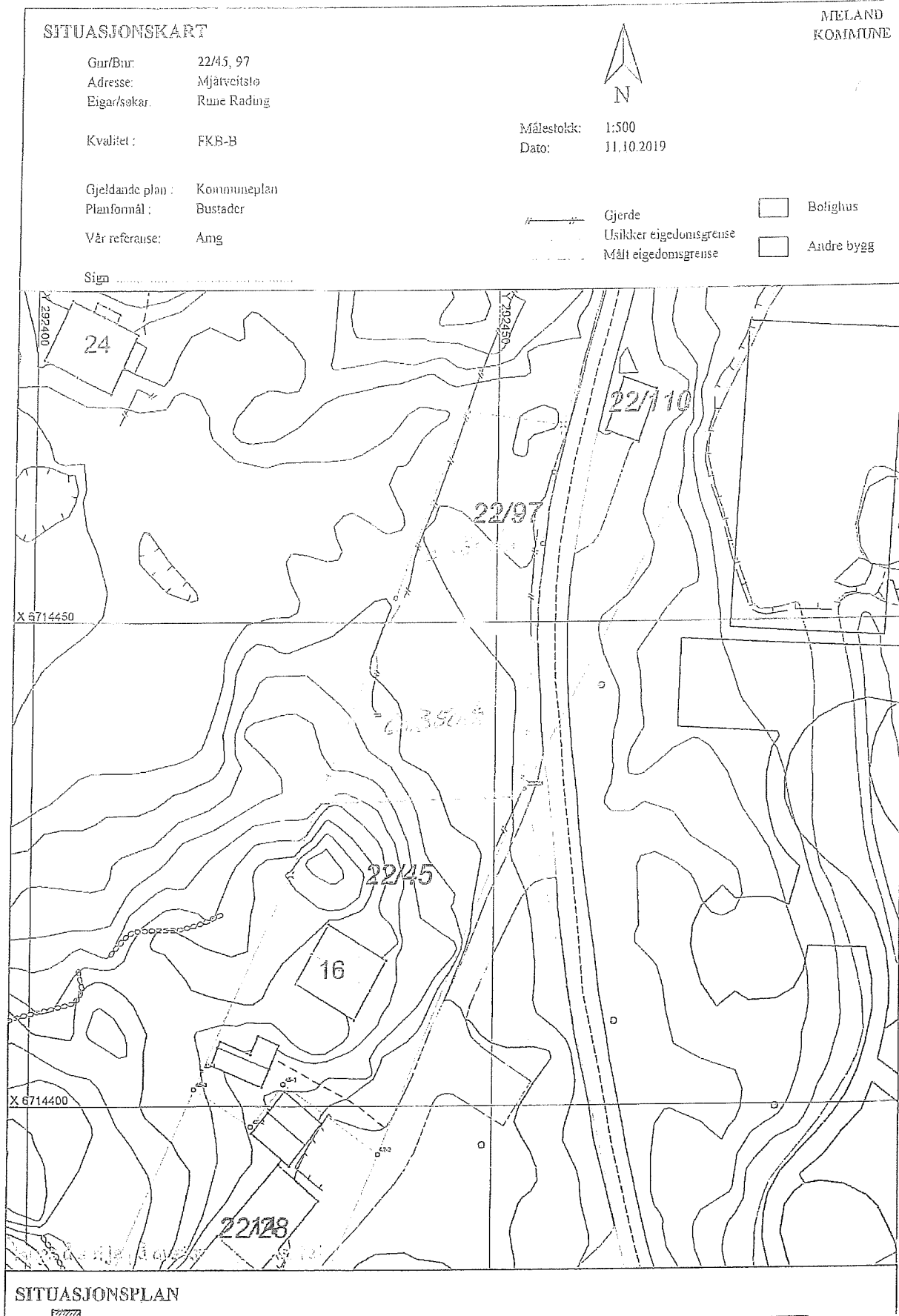
Underskrift (påkrevd): *Rune Radine* E-post: _____ Telefon: **91311723** Dato: **31/10-19**

Namn på søkjar (blokkbokstavar): _____ Adresse: _____

Underskrift (påkrevd): _____ E-post: _____ Telefon: _____ Dato: _____

Faktura skal sendast til: Gjeld ved flere rekvisentar eller dersom advokat rekvisierer.

Namn (blokkbokstavar): **CHRISTINE A. YTRELAND** Adresse: **POKTARHAUGEN 4 B, 5718 FREKHAUG**



VER 2.

Fwd: SV: Møte på kommunehuset

Rune Rading <runerading@gmail.com>

fr. 08.11.2019 12:17

Til: advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com <advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com>

📎 1 vedlegg (1 MB)

Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering (L) (492577).pdf;

Sendt fra min iPad

Videresendt melding:

Fra: Anngunn Marie Gullbrå <Anngunn.Gullbra@meland.kommune.no>

Dato: 5. november 2019 kl. 10:24:56 CET

Til: Rune Rading <runerading@gmail.com>

Emne: SV: Møte på kommunehuset

Hei igjen

Beklager litt sein tilbakemelding.

Det er vanskeleg å svare eksakt på når saka di kan vere klar for oppmåling- særleg i desse kommunesamanslåingstider.

Vanlegvis kan saksbehandlinga av delingsløyvet for arealoverføringar ta inntil 3 veker, og så er det 3 veker klagefrist på løyvet. Eg ser også at eigedommen din ligg innanfor område som er underlagt Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø - Dalstø - Meland kommune. Sjå vedlagt sak.

Dette innber truleg at du må søkje om dispensasjon frå dette forbodet- noko som forlengar saksbehandlingstida. Det ser også ut til å vera ein liten konflikt mellom tomtegrensene dine og regulert veg. Byggesaksavdelinga i kommunen kan kanskje svara på spørsmål om søknad om dispensasjon og tidsbruk her.

Etter at ei eventuell godkjenning ligg føre, er det 2 vekers frist for varsling/ innkalling til oppmålingsforretning og gjennomføring av denne.

I tillegg har me fått meldingar frå kartverket om at matrikkelen skal stengast for føringar 13. desember og at kommunen seinast bør senda saker i posten til kartverket 29.11 for å vera sikker på å få ting gjennom systemet i tide. Det er då dessverre urealistisk å få denne saka igjennom i inneverande år.

Ut i frå dette så vert me nok Alver kommune før saka di kan verte gjennomført og du kan trygt reisa tilbake og nyta varmen til ei god stund inn i det nye året.

Venleg helsing

Anngunn Marie Gullbrå
Fagansvarleg Geodata
Tlf: 5617 1181/ 1000
E-post: anngunn.gullbra@meland.kommune.no

Fra: Rune Rading [<mailto:runerading@gmail.com>]
Sendt: 31. oktober 2019 20:25
Til: Anngunn Marie Gullbrå
Emne: Re: Møte på kommunehuset

Tusen takk for meldingen. Per Atle var inne, så han så på saken og tok i mot søknaden. Topp service må jeg si. Kan jeg be deg om en sånn sirka hvor lang tid det vil ta. Jeg mener ikke å sette press på dere. Men da er det lettere for meg å vite om jeg skal vente, eller reise ned igjen til Gran Canaria. Tusen takk for all hjelp og god service.

Hilsen Rune Rading.

Sendt fra min iPad

31. okt. 2019 kl. 09:54 skrev Anngunn Marie Gullbrå
<Anngunn.Gullbra@meland.kommune.no>:

Hei

Eg greidde ikkje finne tlf nr til deg.

Me har ein «laus» avtale om at du kan komme bort her i føremiddag, men det vert dessverre vanskeleg å hjelpa deg akkurat i føremiddag! Per Atle skulle ut på oppmålingsforretning og det dukka opp ein avtale slik at eg må ein tur til Knarvik- må reisa alt 10.15, så det vert dessverre vanskeleg i formiddag.

Eg er opptatt i møter i ettermiddag og i morgon, men Per Atle er truleg inne etter lunsj i dag og i morgon.

Du kan i så fall ringe til kommunen og be om nærare tid/ avtale.

Venleg helsing

Anngunn Marie Gullbrå
Fagansvarleg Geodata
Tlf: 5617 1181/ 1000
E-post: anngunn.gullbra@meland.kommune.no

[Sjå brosjyren vår](#)

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	FA-L12	18/2808

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
16/2019	Utval for drift og utvikling	PS	19.02.2019

Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering

Vedlegg:

Varsel - Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø - Dalstø, i samband med områderegulering

Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø - Dalstø - Meland kommune

Tilbakemelding på førehandsvarsel GBNR 22/82

Tilbakemelding

Varsel om midlertidig forbud mot tiltak, Mjåtveitstø - Dalstø

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld mellombels bygge- og deleforbod innanfor område Mjåtveitstø-Dalstø, som er under områderegulering. Heimel og vilkår for eit slikt forbod er plan- og bygningslova kapittel 13.

Bakgrunnen for at forbod må vurderast no, er trong for avklaring av arealbehov for teknisk infrastruktur inn i området, og konsekvensane eventuelle arealbehov kan få for allereie regulerte felt. Heilt konkret er det slik at vegtilkomst inn i byggeområde B8 og B9 kan skape behov for endra arealbruk innanfor tilgrensande områder som er omfatta av allereie vedtekne reguleringsplanar.

Området Mjåtveitstø til Dalstø, satt av til byggeområde for bustadar i kommuneplanen sin arealdel (område B8 og B9) er under regulering og skal inngå i ein områdereguleringsplan etter plan- og bygningslova (pbl) § 12-2. I perioden fram til områdereguleringsplanen er godkjent, bør ikkje kommunen leggje opp til utbygging som kan vere til hinder for ei best mogleg planlegging. På bakgrunn av dette må kommunen no vurdere om vi skal leggje ned mellombels forbod mot bygge- og deletiltak til planen er godkjent.

Ettersom grunneigarar har rett til å uttale seg før kommunen vurderer å fatte vedtak, førehandsvarsla rådmannen grunneigarar innanfor det aktuelle området, som markert med blå skravur på kartet under. Frist for tilbakemelding til kommunen vart sett til måndag 14.1.2019.

Merknaden gjeld gbnr. 22/13, som er omfatta av Reguleringsplan for Mjåtveitstø, planid: 125620150005, godkjent 13.12.2017. Dei utarbeider no byggesøknadar for eigedomen, og plan for tilkopling til vatn og avlaup er godkjent av kommunen. Søknadar for opparbeiding av utomhusarealet og første bustadprosjekt er snart klart. Advokatfirmaet Harris AS, på vegne av Rygír Tomteutvikling AS og Mjåtveitmarka B16 AS, i brev datert 18.1.2019. Mjåtveitmarka B16 AS er i gang med utbygging av felt B5 og Rygír Tomteutvikling AS har utbyggingsrett til felt B1-B3, B7 fl. Det er også inngått opsjonsavtale med Alvergruppen AS på kjøp av tomter innanfor felt B1-B3. Alle desse eigedomane er regulert til byggeområde i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002, godkjent 24.6.2009. Harris AS v/Olav Pedersen, legg fram følgjande merknadar:

1. Kommunen sitt varsel om mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø – Dalstø, datert 18.12.2018, er ikkje konkret grunngeve med tanke på tiltaksforbodets formål, eller kva konkrete omsyn forbodet eventuelt skal ivareta for forestående planarbeid. Det vert difor stilt spørsmål ved om varslinga er forsvarleg og i samsvar med forvaltningslova (fv) § 17, då det begrenser partane sin moglegheit for kontradiksjon, samt bidrar til saksopplysning. Det vert difor anmoda om nytt varsel med ny frist for merknadar, for å sørgje for reell moglegheit for medverknad og kontradiksjon, jf. pbl § 5-1.
2. Merknadsstillar viser til at det i planarbeidet Dalstø-Mjåtveitstø er vurdert eit alternativ til ny hovudtilkomst som går vest for prosjektet til Mjåtveitmarka B16, der det i dag er gang og sykkelveg. Dei legg difor til grunn at dette er bakgrunnen for kommunen sitt varsel av 18.12.2018, sjølv om dette ikkje kjem fram av brevet. Merknadsstillar motset seg ei slik løysing, som vil få store konsekvensar for pågåande byggeprosjekt på B5 i form av dårleg bukvalitet og betydeleg økonomisk tap. Det vil også kunne få betydelege konsekvensar for eksisterande tomteareal, B1-B3, som følgje av inngripen i terrenget og dårleg tilkomst til området og dermed begrensa utnytting og høgare kostnader. Merknadsstillar meiner difor det er ein fordel om veg Sveåsen vert behalde som intern gang- og sykkelveg for en eksisterande bustadstrukturen, då åtskilt frå anna trafikk.

Veg Mjåtveitmarka har ei langt betre standard og breidde enn Sveåsen. Det vil difor vere ei langt gunstigare løysing om eksisterande tilkomst til Mjåtveitmarka vert oppgradert og forlengja mot område B8, med dimensjonering av nytt kryss mot fv564 Rosslandsvegen. Ei slik løysing antar ein vil vere mindre kostnadskrevjande en oppgradering av Sveåsen, og den løysinga som best ivaretek beståande veg- og planstruktur. Denne løysinga vil også best ivareta tilkomsten til område B1-B3, utan arealinngrep og konsekvensar for regulerte byggetomter, som elles vil måtte erstattast iht pbl § 15-3.

Rygír Tomteutvikling AS (saman med Alvergruppen AS) er positive til å diskutere konkrete løysingar for felt B1-B3 og B7 som ledd i planprosessen. Eit overordna mål må då vere at

eksisterande regulert byggeareal ikkje vert beslaglagt.

3. For pågåande byggeprosjekt på Mjåtveitmarka B5 kjem kommunen sitt varsel på eit svært ugunstig tidspunkt. Av dei fem leilighetsbygga som skal oppførast, har kommunen allereie gitt ramme- og igangsettingløyve til bygg A og B. Desse er også solgt. Prosjektering er gjennomført for samtlege fem bygg. Grunnarbeid for heile utomhusplanen er igangsatt og medgåtte kostnader for prosjektering og utomhusarbeid mv må fordelast over alle fem bygg. Konsekvensen av eit forbod vil dermed vere at heller ikkje bygg A og B kan gjennomførast som føresett. I yttarste konsekvens vil tilhøve vere ein bristane føresetnad for utbygginga, med den følgje at avtalar om allereie solgt leilegheiter må terminerast. Eit forbod for felt B5 framstår difor som uforholdsmessig, ettersom det føreligg alternativ.

Merknadsstillar oppmodar difor om at B5 ikkje vert omfatta av eit bygge- og deleforbod. Subsidiært oppmodar dei om at kommunen samtykkjer til at omsøkte tiltak kan godkjennast som føresett, jf. pbl § 13-1 tredje ledd.

4. Merknadsstillar gjer kommunen merksam på at kommunen i eit tilfelle som dette har eit mogleg objektivt erstatningsansvar for forspilte prosjekteringsutgifter. Det framstår som uklart om eit erstatningsansvar er eit aspekt som kommunen v/planmynde har vurdert før varselet av 18.12.2018, eller i planarbeidet for øvrig. Det vert difor anmoda at ein utset saken til spørsmålet er utreia og førelagt politisk beslutningsmynde før avgjerd om mellombels bygge- og deleforbod.

Det vert vist til brevet frå Harris AS, datert 18.1.2019, i si heilheit.

Vurdering:

Førehandsvarsel:

Advokatfirmaet Harris AS meiner at førehandsvarsel frå kommunen, datert 18.12.2018, ikkje er tilstrekkeleg grunngeve med tanke på tiltaksforbodets formål, eller kva konkrete omsynet forbodet eventuelt skal ivareta for foreståande planarbeid. Han stiller difor spørsmål ved om varslinga er forsvarleg og i samsvar med fvl § 17, samt pbl § 5-1.

Fvl § 17 set krav til at forvaltningsorganet skal sjå til at saka er så godt opplyst som mogleg før vedtak vert treffe. Føresegna må sjåast i saman med fvl § 16 om førehandsvarsel, og parten sin anledning til kontradiksjon.

Når det gjeld fvl § 16 set andre ledd krav til innhaldet i eit førehandsvarsel. Dette inneber at ein i varselet skal gjere greie for kva saka gjeld og elles innehalde *«det som anses påkrevd for at parten på forsvarlig måte kan vareta sitt tarv.»*

I førehandsvarsel datert 18.12.2018 orienterte rådmannen om dei aktuelle eigedomane som vil inngå i ein områdeplan som er under regulering, og viste til kart med plangrenser. Vi viste også til at vi i perioden fram til områdereguleringsplanen er godkjent ikkje kan legge opp til utbygging som kan vere til hinder for ei best mogleg planlegging, og at vi på bakgrunn av det ville vurdere å fatte vedtak om mellombels forbod mot tiltak til planen er godkjent. Vi viste også til heimelen for å leggje ned

forbod, som er pbl § 13-1 første ledd, og at ein kan søkje om samtykke til gjennomføring av enkelte tiltak som ikkje står i fare for å gjere planlegginga vanskeleg, jf. tredje ledd.

Rådmannen har etter dette opplyst om dei faktiske føresetnadane for å leggje ned mellombels forbod. Noko meir grunngjeving ut over dette kan vi ikkje sjå at det var grunnlag for i førehandsvarselet, jf. fvl § 16. Vi finn difor ikkje grunnlag for å førehandsvarsele på nytt, med ny frist, før vi tek stilling til vedtak om eit mogleg bygge- og deleforbod.

Når det gjeld pbl § 5-1 som Advokatfirmaet Harris AS viser til, så legg føresegna til grunn at ein kvar som fremjar planforslag, skal leggje til rette for medverknad. Kommunen skal sjå til at dette er oppfylt i planprosessar som vert utført av andre offentlege organ eller private. Etter andre ledd har kommunen eit særleg ansvar for å sikre aktiv medverknad frå grupper i samfunnet. Rådmannen er einig med marknadsstillar i at ein må sikre medverknad i planprosessen i samsvar med pbl § 5-1, og vi føreset at dette vert ivareteke. Vi kan likevel ikkje sjå at føresegna har betydning for vurdering av mellombels forbod mot tiltak under planprosessen.

Erstatningskrav:

Advokatfirmaet Harris AS varslar erstatningskrav for vedtak som kan medføre spilte prosjekteringsutgifter for felt B5, og meiner at sak som gjeld bygge- og deleforbod må utsettast til kommunen har utreda spørsmål om erstatningsansvar og forelagt dette til politisk beslutningsmynde for avgjerd.

Eit mellombels bygge- og deleforbod vil utsetje sakshandsamingsfristen for blant anna søknad om rammeløyve for hus C, D og E innanfor Mjåtveitmarka B5. Eit vedtak om mellombels bygge- og deleforbod får ingen konsekvensar for utnyttinga av eigedomane innanfor planområdet, i motsetning til planprosessen og det endelege planvedtaket.

På bakgrunn av dette kan ikkje rådmannen sjå at det er grunnlag for å vurdere eit mogleg erstatningsansvar på noverande tidspunkt. Vi er likevel einige i at eit slikt ansvar må vurderast før ein tek stilling til kor infrastruktur og liknande skal plasserast, viss den aktuelle plasseringa kjem i konflikt med planlagt utbygging i området.

Rådmannen finn i den samanheng grunnlag for å kommentere at utbyggjar har ei plikt til å avgrense ein mogleg skade, slik at den ikkje aukar i omfang. Vi viser til at utvida plangrense for områdeplanen vart varsla 11.7.2018, med merknadsfrist 7.8.2018. Då var Rygir Tomteutvikling AS varsla, som grunneigar av bl.a B1, B3 og B5. Tysseland Arkitektur AS sendte inn søknad om rammeløyve for opparbeiding av utomhusarealet og oppføring av to bygningar på B5 den 29.6.2018. Fordi søknadane var mangelfulle vart ikkje rammeløyva godkjent før 19.9.2018, altså etter at plangrensa var endra. Det vart likevel søkt om løyve til igangsetting, noko som vart gitt i vedtak datert 23.11.2018, DS-316/2018. Til tross for at kommunen i møte den 28.11.2018 varsla at vi må vurdere eit mellombels forbod mot tiltak innanfor planområdet, valte utbyggjar her å gå i gang med prosjektet.

Lov- og plangrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd at:

«Finner kommunen (...) at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eigedom eller tiltak etter pbl § 1-6 og andre tiltak som kan

vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»

Formålet med eit mellombels forbod er å gje reguleringsmynde tid og moglegheit for å vurdere den framtidige arealdisponeringa i området utan å måtte gje løyve til søknadar som kan vere vanskeleg for det framtidige reguleringsarbeidet.

Grunnvilkåret for å leggje ned mellombels forbod mot tiltak etter pbl § 13-1 er at plan- og bygningsmynde finn at eit område bør planleggjast i form av regulering eller rullering av arealdelen til kommuneplanen.

I dette tilfellet er det starta regulering av området Mjåtveit-Dalstø som vist på kartet tidlegare i saksframlegget. Det geografiske området er dermed tilstrekkeleg definert, og rådmannen finn at grunnvilkåret for å vedta mellombels forbod mot tiltak innanfor området, er oppfylt.

Vidare må ein ta stilling til kva tiltak som kan møtast med mellombels forbod, jf. pbl § 13-1 første ledd. Føresegna viser til oppretting og endring av eigedom eller tiltak etter § 1-6 «*og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet.*» Pbl § 1-6 viser til tiltak i form av oppføring, riving, endring, medrekna fasadeendring, endra bruk og andre tiltak knytt til bygningar, konstruksjonar og anlegg, samt terrenginngrep og oppretting og endring av eigedom. Som tiltak «*regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.*»

Rådmannen kan ikkje sjå at eit vedtak om mellombels forbod skal omfatte søknad om følgjande, under føresetnad av at det er på eigedom som allereie er bebygd med bustad eller fritidsbustad:

- Tilbygg/påbygg, jf. pbl § 20-1 bokstav a)
- Fasadeendring, jf. pbl § 20-1 bokstav c)
- «*Mindre tiltak*», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b)
- Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1.

Rådmannen finn at søknad om øvrige tiltak etter pbl § 1-6 «*kan vanskeliggjøre planarbeidet,*» jf. pbl § 13-1 første ledd. Vi viser i den samanheng særleg til at den tekniske infrastrukturen i området ikkje er avklart, og at dette må avklarast før det kan opnast for meir bygging i området.

Det er lagt fram forslag, som Advokatfirmaet Harris AS, viser til, om ei plassering vest for Mjåtveitmarka B5. Plassering av hovudtilkomst, samt teknisk infrastruktur generelt i feltet, skal avklarast etter ein trafikkanalyse. Premissane for analysen er klar, men kven som skal utarbeide analysen er ikkje avklart på noverande tidspunkt. Når analysen er klar, vil rådmannen legge opp til ei politisk handsaming, der ein tek stilling til kva infrastruktur ein vel for området.

Viss marknadsstillar har innspel til vurderinga om val av hovudtilkomst, må dette spelast inn i planprosessen, og er dermed ikkje tilhøve som skal vurderast i samband med vedtak om bygge- og deleforbod.

Rådmannen har allereie i møte, med grunneigarar og utbyggjarar innanfor områdereguleringsplanen, den 28.11.2018 varsla utbyggjarar i området om at vi må vurdere å leggje ned bygge- og deleforbod for området viss det kjem inn nye byggjesøknadar. Søknad frå Mjåtveitmarka B16 AS om rammeløyve til oppføring av bygg C, D og E, journalført motteke 12.12.2018, utløyste dermed ei vurdering av om det bør leggjast ned bygge- og deleforbod for området inntil områdeplanen er vedteke. Eit vedtak

om mellombels forbod vil utsetje fristar for handsaming av byggjesøknadane.

Ettersom arealet skal inngå i ein områdereguleringsplan, kan ein også stille spørsmål ved om kommunen har plikt til å leggje ned mellombels forbod mot tiltak som kan vere i strid med ønska arealdisponering innanfor området. Når plan- og bygningslova har satt kommunen til å sørgje for at arealbruken skjer i samsvar med det som til ei kvar tid står fram som ønskjeleg ut ifrå eit samfunnsmessig perspektiv, kan ein ikkje la vere å bruke den kompetanse til å leggje ned mellombels forbod som lova har gitt.

- Merknad frå Bygghuset Utvikling AS v/Stian Gripsgård, om gbnr. 22/82:

Gripsgård viser til at det ikkje er ønskjeleg med mellombels forbod mot tiltak på eigedomen, då dei vil byggje tre einebustadar på den no.

Rådmannen viser til at eigedomen både skal inngå i områdereguleringsplanen og i detaljreguleringsplan for Tonesmarka, gnr. 22 bnr. 4 m.fl. Det er pr i dag ikkje ein gjeldande reguleringsplan for eigedomen, og rådmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å opne for bygging i form av fortetting, jf. føresegn 2.1.1 a) til KPA. Eigedomen må regulerast før ein kan søkje om utbygging, og infrastruktur må avklarast i områdeplanen. Vi finn difor ikkje grunnlag for å unnta eigedomen frå eit mellombels byggje- og deleforbod.

- Merknad frå Arkoconsult AS, på vegne av Gripsgård Bygg/Bygghuset Utvikling AS, om gbnr. 22/13:

Eigedomen er omfatta av Reguleringsplan for Mjåtveitstø, planid: 125620150005, og var godkjent 13.12.2017. Det er utarbeida plan for tilkopling til kommunalt vatn og avlaup, som er godkjent av kommunen. Søknad for opparbeiding av utomhusarealet og første bustadprosjekt er snart klart.

Reguleringsplanen som gjeld for eigedomen er ny, og utbyggjar er gjort merksam på at det kan skje endringar for tilkomsten til prosjektet på grunn av områdereguleringa. Ved å bygge ut no vil ein dermed pådra seg kostnader med opparbeiding av infrastruktur, på grunn av regulerte rekkefølgekrav, som vil kunne bli endra ved seinare utbygging i området.

For di ein ikkje har avgjort kor infrastrukturen kjem i det nye feltet, kan rådmannen likevel ikkje sjå at det er grunnlag for å opne for utbygging på eigedomen før plassering av infrastrukturen er bestemt. Vi finn difor at byggje- og deleforbodet må gjelde også for denne eigedomen, men at utbyggjar kan søkje om fritak frå forbodet når plassering av infrastrukturen innanfor områdeplanen er vedteke. Som nemnt over vil rådmannen leggje opp til ei politisk handsaming av plassering av infrastrukturen når denne er avklart.

- Merknad frå Advokatfirmaet Harris AS v/advokat Olav Pedersen, på vegne av Rygir Tomteutvikling AS og Mjåtveitmarka B16 AS, eigar og utbyggjar innanfor Mjåtveitmarka B1, B3 og B5:

Merknadane er vurdert undervegs i saksframlegget. Rådmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å fritta Mjåtveitmarka B1, B3 eller B5 frå eit mellombels bygge- og deleforbod.

Tiltakshavar for byggetiltaka innanfor område B5 har opplyst at eit mellombels forbod vil få som konsekvens at heller ikkje bygg A og B, som har godkjente byggeløyve, kan gjennomførast som planlagt. Rådmannen meiner likevel at det er rett å vedta eit forbod som gjeld heile området inntil

trafikkanalysen er gjennomført og arealbehov avklart. Som vist til Arkoconsult AS i merknaden over kan tiltakshavar søke om løyve til fritak frå bygge- og deleforbodet når infrastrukturen er avklart, under føresetnad av at plassering av infrastrukturen ikkje kjem i konflikt med gjeldande reguleringsplan.

Konklusjon:

Ettersom området frå Mjåtveit til Dalstø er under områderegulering, finn rådmannen at vilkåra for å vedta mellombels bygge- og deleforbod etter pbl § 13-1 første ledd er oppfylt.

Forbodet skal gjelde for alle tiltak etter pbl § 1-6, innanfor angjeve område på kart tidlegare i saksframlegget, med unntak av følgjande tiltak på bebygd eigedom:

- Tilbygg/påbygg, jf. pbl § 20-1 bokstav a)
- Fasadeendring, jf. pbl § 20-1 bokstav c)
- «Mindre tiltak», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b)
- Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1.

Etter ei vurdering av innkomne merknadar, finn ikkje rådmannen grunnlag for å fritta enkelte eigedomar frå forbodet, men viser til at det kan søkjast om fritak frå forbodet når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endeleg avgjort, jf. pbl § 13-1 tredje ledd.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen vedtek mellombels forbod mot tiltak etter pbl § 13-1 første ledd, skal alle grunneigarar som vedtaket gjeld for ha tilsendt vedtaket, slik at dei kan vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling vedtek mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd.

Forbodet skal gjelde for alle tiltak etter pbl § 1-6, innanfor angjeve område på kart tidlegare i saksframlegget, med unntak av følgjande tiltak på bebygd eigedom:

- Tilbygg/påbygg, jf. pbl § 20-1 bokstav a)
- Fasadeendring, jf. pbl § 20-1 bokstav c)
- «Mindre tiltak», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b)
- Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1.

Når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endeleg avgjort, kan grunneigarar søkje om fritak frå forbodet, jf. pbl § 13-1 tredje ledd. Fritak vil bli gitt viss det er avklart at omsøkt bygging ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i området.»

Utval for drift og utvikling - 16/2019

UDU - behandling:

Fredrik Seliussen, H hadde varsla at han ville ha sin habilitet vurdert då han er dagleg leiar i Furefjellet AS som i eit privat-offentleg samarbeid saman med Meland kommune utviklar områdeplan for Dalstø-Mjåtveitstø .

Fredrik Seliussen gjekk frå ved handsaming av habilitetsspørsmålet.

Terje Larsen tok sete.

Avrøysting:

Med tilvisning til forvaltningslova § 6 e, pkt. 2 vart Fredrik Seliussen samrøystes erklært inhabil.

Terje Larsen tok del i handsaming av saka.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling vedtek mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd.

Forbodet skal gjelde for alle tiltak etter pbl § 1-6, innanfor angjeve område på kart tidlegare i saksframlegget, med unntak av følgjande tiltak på bebygd eigedom:

- Tilbygg/påbygg, jf. pbl § 20-1 bokstav a)
- Fasadeendring, jf. pbl § 20-1 bokstav c)
- «Mindre tiltak», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b)
- Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1.

Når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endeleg avgjort, kan grunneigarar søkje om fritak frå forbodet, jf. pbl § 13-1 tredje ledd. Fritak vil bli gitt viss det er avklart at omsøkt bygging ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i området.

VEDL 4.

Innsyn - Journalpost 4 i sak 18/2808

Rita C. Kvalheim Sætre <Rita.Satre@meland.kommune.no>

ti. 03.12.2019 14:27

Til: advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com <advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com>

Kopi: Merethe Tvedt <Merethe.Tvedt@meland.kommune.no>

📎 6 vedlegg (4 MB)

Tilbakemelding på førehandsvarsel GBNR 2282.pdf; Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering.pdf; Varsel - Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø - Dalstø, i samband med områderegulering.pdf; Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø - Dalstø - Meland kommune.pdf; Tilbakemelding.pdf; Varsel om midlertidig forbud mot tiltak, Mjåtveitstø - Dalstø.pdf;

Sjå vedlegg.



Amalie Hagen Skauge
Mjåtveitstø 34
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2808 - 18/26158

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
18.12.2018

Varsel - Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø - Dalstø, i samband med områderegulering

Som grunneigar innanfor området Mjåtveitstø – Dalstø, vert du med dette varsla om følgjande:

Eigedomen din inngår i eit område som er under områderegulering. Dette inneber at det skal lagast ein heilskapleg plan for bruk av arealet innanfor området. Kartet på neste side viser området som inngår i planlegginga, skravert med blå farge.

I perioden fram til områdereguleringsplanen er godkjent, kan ikkje kommunen leggje opp til utbygging som kan vere til hinder for ei best mogleg planlegging. På bakgrunn av dette må kommunen no vurdere om vi skal leggje ned mellombels forbod mot byggetiltak til planen er godkjent. Vi viser til følgjande i plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd:

«Finner kommunen (...) at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eigedom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»

Sjølv om kommunen legg ned mellombels forbod mot tiltak i perioden, kan vi samtykke til gjennomføring av enkelte tiltak viss det ikkje vil gjere planlegginga vanskeleg, jf. pbl § 13-1 tredje ledd. Eit slikt samtykke krev ei konkret vurdering i kvar enkelt sak.

Som grunneigar har du rett til å uttale deg før vi vurderer å fatte vedtak om å leggje ned mellombels forbod mot tiltak etter pbl § 13-1 første ledd. Frist for å kome med tilbakemelding til kommunen vert sett til måndag 14. januar 2019.

Postadresse
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegan 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. 851 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no



Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Møttråkere:			
Amalie Hagen Skauge	Mjåtveitstø 34	5918	FREKHAUG
Amund Jarle Brakstad	Rosslandsvegen 343	5918	FREKHAUG
Anita Henanger	Mjåtveitstø 33 B	5918	FREKHAUG
Anne-Bente Haaland	Dalstøvegen 25	5918	FREKHAUG
Anne-Karin Sunnevåg	Kjerneby 2 A	2413	
Aslaug Haugland	Mjåtveitstø 35	5918	FREKHAUG
Astrid Askeland	Rosslandsvegen 293	5918	FREKHAUG
Bent Nybøe	Mjåtveitstø 7	5918	FREKHAUG
Bente Andvik Aasgard	Høylandsvegen 222	5915	HJELMÅS
Björg Oddrun Ølmheim	Mjåtveitstø 30	5918	FREKHAUG
Bjørn Frode Flataker	Mjåtveitstø 6	5918	FREKHAUG
Bjørn Vidar Sørgerd Dale	Bennetters Gate 12	4024	STAVANGER
Bjørnar Jensen	Mjåtveitstø 36	5918	FREKHAUG
Bygghuset Utvikling AS	Mjåtveitflaten 1A	5918	FREKHAUG
Bård Karstein Sunnevåg	Bergavegen 22	5360	KOLLTVEIT
Camilla Henanger	Øvre Sagstad 110	5919	
Cato Sagstad	Indre Sagstad 60	5919	
Chris William Dale	Rosslandsvegen 337	5918	FREKHAUG
Cornelia Barbu Jensen	Mjåtveitstø 36	5918	FREKHAUG
Dagfinn Skare	Øvre Sagstad 93	5919	
Dale Brakstad Eiendom AS	Kjedalen 21A	5918	FREKHAUG
Drømmehagen barnehage AS	Floghaugane 61	5918	FREKHAUG
Edith Irene Rasmussen	Fjellveien 102 B	5019	BERGEN
Edvin Rosslund	Brønndalen 16	5176	LODDEFJORD
Egil Tellevik	Sophus Pihls Gate 10	5034	BERGEN
Elin Sofie Hidle	Tertnesflaten 47	5114	TERTNES
Elin Sunnevåg	Henrik Ibsens Gate 4	4319	SANDNES
Elisabeth Sætre	Radøyvegen 47	5911	ALVERSUND
Erling Skare	Mjåtveitstø 23	5918	FREKHAUG
Frank Hjalmar Sætre	Dalstøvegen 56	5918	FREKHAUG
Frank Rune Hopland	Dalstøvegen 53	5918	FREKHAUG
Fredrik Vidar Albrechtsen	Rosslandsvegen 345	5918	FREKHAUG
Furefjellet Invest AS	Myrtveitvegen 39	5919	FREKHAUG
Geir Handeland	Dalstøvegen 19	5918	FREKHAUG
Gjermund Skare	Dalstøvegen 49	5918	FREKHAUG
Grethe Røyrbotn Thorstensen	Sagstadvegen 114	5919	
Gunnar Atle Jespersen	Dalstøvegen 58	5918	FREKHAUG
Helge Henanger	Øvre Sagstad 110	5919	
Helge Inge Mjåtveit	Furehaugen 2	5314	KJERRGARDEN

Mottakere:

Henning Andersen	Mjåtveitstø 32	5918	FREKHAUG
Hilde Liv Gunvor Eriksen	Mjåtveit 28	5918	FREKHAUG
Hkh Bygg og Eiendom AS	Mjåtveitstø 33A	5918	FREKHAUG
Hms Holding AS	Forskjønnelsen 7	5022	BERGEN
Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN
Hrafnhildur Hrafnisdottir	Sveåsen 1	5918	FREKHAUG
Ingunn Bjørg Benjaminson	Verdens Ende 80	5455	HALSNØY KLOSTER
Ingunn Sunnevåg	Risavegen 73	4056	TANANGER
Ingvald Eilert Sagstad	Dalstøvegen 68	5918	FREKHAUG
Irene Mjåtveit Halvorsen	Sveåsen 5	5918	FREKHAUG
James Shields Johnsen	Fjellveien 102 B	5019	BERGEN
Jan Audun Sagstad	Indre Sagstad 47	5919	
Jan Erik Sagstad	Dalstøvegen 29	5918	FREKHAUG
Jarl Totland	Dalstøvegen 12	5918	FREKHAUG
John-Olav Aasgard	Høylandsvegen 222	5915	HJELMÅS
Jon Eirik Sunnevåg	Skjoldhøgda 91	5222	NESTTUN
Jorun Lunde Gullaksen Myhr	Mjåtveitstø 22	5918	FREKHAUG
Kim Andre Dale	Torvdalsveien 4 B	5151	STRAUMSGREND
Kjell Arne Eide	Brørakastet 37	5911	ALVERSUND
Kjell Ingvar Sagstad	Øvre Sagstad 10	5919	
Kjell Jostein Sunnevåg	Cappes vei 12 A	5018	BERGEN
Kjetil Dalseide	Mjåtveitflaten 60	5918	FREKHAUG
Kjetil Tufte	Rosslandsvegen 336	5918	FREKHAUG
Knut Henanger	Mjåtveitstø 33 A	5918	FREKHAUG
Kristine Thorkildsen Marheim	Rosslandsvegen 291	5918	FREKHAUG
Kurt Ove Glinje	Bjørkelien 55	5164	LAKSEVÅG
Kvalitetshjem AS	Mjåtveitstø 33A	5918	FREKHAUG
Larissa Golovina	Peer Gynts vei 15	5142	FYLLINGSDALEN
Lars Frank Hille	Kolbeinhaugane 12	6065	ULSTEINVIK
Leiv Jan Fosse	Fosse 146	5919	
Lilli Irene Baarøy	Rosslandsvegen 281	5918	FREKHAUG
Magnar Askeland	Rosslandsvegen 293	5918	FREKHAUG
Magne Grønhaug	Mjåtveitstø 17	5918	FREKHAUG
Margunn Hopland	Sagstadvegen 182	5919	
Marit Erstad Henanger	Mjåtveitstø 33 A	5918	FREKHAUG
Marius Haugland	Rosslandsvegen 295	5918	FREKHAUG
Martin Hopland Bøhn	Sagstadvegen 184	5919	
Meland kommune	Postboks 79	5906	FREKHAUG
Mjåtveit Næringspark AS	Grønmyrvegen 2	5353	STRAUME
Mjåtveit Terrasse AS	Burkhovdane 1	5914	ISDALSTØ

Mottakere:			
Morgan Atle Sagstad	Indre Sagstad 21	5919	
Morten Kvamme	Dalstøvegen 25	5918	FREKHAUG
Nina Helene Eriksen	Mjåtveit 20	5918	FREKHAUG
Odny Aud Roksvåg Hellemann	Søreidneset 28	5251	SØREIDGREN
Olaf Røyrbotn Thorstensen	Sagstadvegen 114	5919	
Per Atle Sæle	Sagstadvegen 165	5919	
Per Leonhard Søfteland	Dalstøvegen 54	5918	FREKHAUG
Reidar Sagstad	Øvre Sagstad 60	5919	
Reidun Dale Sagstad	Dalstøvegen 68	5918	FREKHAUG
Roger Myhr	Mjåtveitstø 22	5918	FREKHAUG
Ronald Schjelderup	Mjåtveitstø 14	5918	FREKHAUG
Rudi Fureli		6973	SANDE I SUNNFJORD
Rune Rading	Ukjent Adresse		
Rune Vaksdal	Harald Hårfagres Gate 3	5007	BERGEN
Runnee Silakhajee	Rosslandsvegen 343	5918	FREKHAUG
Rygir Tomteutvikling AS	Postboks 250	4066	STAVANGER
Sigrun Margrete Grønhaug	Mjåtveitstø 17	5918	FREKHAUG
Siv Carina Selland-Dalseide	Mjåtveitflaten 60	5918	FREKHAUG
Siv Christin Hopland Bøhn	Sagstadvegen 184	5919	
Statens vegvesen region Vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER
Leikanger Kontorsted			
Stein Håvard Sunnevåg	Tranevegen 195	5238	RÅDAL
Svein Egil Grønhaug	Mjåtveitstø 13	5918	FREKHAUG
Synnøve Ina Glinje	Skorvatjørno 52	5217	HAGAVIK
Terje Gunnar Eriksen	Mjåtveit 20	5918	FREKHAUG
Terje Marheim	Dalstøvegen 86	5918	FREKHAUG
Terje Olav Solberg	Hjortlandsvegen 127	5135	FLAKTVEIT
Thomas Gudmundsen	Mjåtveitstø 33 B	5918	FREKHAUG
Thorbjørn Eeg Ustad	Peer Gynts vei 15	5142	FYLLINGSDALEN
Tina Margrethe Thorsen	Flatevad 16	5118	ULSET
Tom Sturle Hansen	Glasskaråsen 29	5106	ØVRE ERVIK
Tor Arild Sunnevåg	Rødovre vei 7	1474	NORDBYHAGEN
Tor Arild Sæther	Storhammeren 21	5145	FYLLINGSDALEN
Tor-Erik Vaksdal	Breivikstølen 5 B	5179	GODVIK
Torill Sunnevåg	Solbergarmen 7	4051	SOLA
Torunn Elin Solberg	Utløbakken 73	5260	INDRE ARNA
Trude Kyrkjebø	Dalstøvegen 122	5918	FREKHAUG
Trygve Halvorsen	Sveåsen 5	5918	FREKHAUG
Unni Glesnes	Dalstøvegen 49	5918	FREKHAUG
Ørnulf Odd Lillestøl	Dalstøvegen 122	5918	FREKHAUG
Øyvind Undal	Rosslandsvegen 341	5918	FREKHAUG
Åge Mjåtveit	Mjåtveit 58	5918	FREKHAUG
Åse Marit Walgermo	Rosslandsvegen	5918	FREKHAUG

Mottakere:

341



Plan og byggesak

Advokatfirmaet Sigrun Pedersen
Postboks 168
5873 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/438 - 20/16577

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
26.03.2020

Fristforlenging GBNR 322/45 Mjåtveit

Tiltak: Arealoverføring
Byggjestad: Gbnr: 322/45
Tiltakshavar: Rune Rading
Ansvarleg: Advokatfirma Sigrun Pedersen
søkjær:

Vi viser til søknad om fritak frå bygge-og deleforbod samt arealoverføring på gbnr. 322/45 datert 31.10.2019 og sist supplert 28.01.2020.

Fristforlenging

Hovudregelen er at saksbehandlingsfristane skal haldast, men fristen vert likevel avbroten dersom søknaden ikkje er komplett. Den tida det tek ansvarleg søkjær/tiltakshavar å senda inn tilleggsinformasjon fil søknaden vert ikkje rekna med i sakshandsamingstida.

Det kan i den enkelte sak avtalast lengre frist.

På grunn av kommunesammanslåing og stor saksmengde har vi trong for å forlengje sakshandsamingsfristen fram til neste politisk møte som er **29.04.2020**, jf. pbl § 21-7 siste ledd.

Vi ber om orsak for eventuelle ulemper forlenging av fristen kan medføre.

Gebyr

Alver kommune
Postboks 4, 5906 Frekhaug
Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

post@alver.kommune.no
www.alver.kommune.no

Konjonummer: 13207 29 30559
Organisasjonsnummer: 920 290 922

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig handsama.
Det vert gjort merksam på at gebyr skal betalast sjølv om søknaden vert avslått.

Regelverk

- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) kapittel 7, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-7.
- Lengre frist kan avtalast, jf. pbl § 21-8.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Rune Rading

Postboks 40

5906

FREKHAUG

Mottakarar:

Advokatfirmaet Sigrun Pedersen

Postboks 168

5873

BERGEN

8

Gbnr. 20/438

Hanne Marie Evensen <hanne.marie.evensen@alver.kommune.no>

to. 26.03.2020 15:28

Til: advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com <advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com>

Hei

For å svare på spørsmålene dine. Vedr. klage så har jeg aldri opplevd at politikere har gjort om vedtak der administrasjonen har vært positiv. Men dersom det skjer så blir det klagesak der Miljø og tilsyn behandler klagen og tar den opp politisk til klagebehandling før den evt. går videre til Fylkesmannen.

I denne saken bør søknad om fritak, dispensasjon fra plankrav og arealoverføring behandles samlet. Anbefaler dere derfor om å sende inn en søknad om dispensasjon fra plankrav som nevnt i brev sendt 17.12.2019 slik at alt kan behandles samtidig i politisk møte 29.04.2020. Dispensasjonen må begrunnes.

Hanne Marie Evensen | Juridisk rådgjevar byggjesak

Telefon: 56 17 11 69

Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

www.alver.kommune.no



ALVER
KOMMUNE

9

Ad: Gnr. 322 bnr. 45 og bnr. 97 i Alver kommune. Grunneier Rune Rading.

Sigrun Pedersen <advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com>

ti. 07.04.2020 17:07

Til: post@alver.kommune.no <post@alver.kommune.no>; Hanne Marie Evensen
<hanne.marie.evensen@alver.kommune.no>

📎 1 vedlegg (373 kB)

20200407173304019.pdf;

Hei.

Se vedlagte brev av dags dato.

Som det fremgår har Rune Rading søkt om dispensasjon fra plankrav føresegn 1.2.1.

Da fristen for fremsettelse av slik søknad etter det opplyste er innen 2. påskedag - dvs innen 14.04.20 - for at søknad om arealoverføring, dispensasjon fra midl. delingsforbud samt dispensasjon fra plankrav skal kunne behandles samlet på møte 29.04.2020 ber jeg om at jeg får en omgående tilbakemelding dersom det er merknader.

Med vennlig hilsen

Sigrun Pedersen
Advokat

Fra: skanner.advokatsp@gmail.com <skanner.advokatsp@gmail.com>

Sendt: tirsdag 7. april 2020 17:33

Til: Sigrun

Emne: Message from "RNP002673577F68"

Advokatfirmaet
Sigrun Pedersen
M.N.A.
Forctaksnummer: 980 337 413



Driftskontnr.: 9235.22.58581
Klientkontnr.: 9235.22.58662

Alver kommune
P.B. 4
5906 FREKHAUG.

Nyborg, 07.04.2020

Att.: Juridisk rådgiver Hanne Marie Evensen.

Sendt pr. e-post post@alver.kommune.no og hanne.marie.evensen@alver.kommune.no

AD: SØKNAD OM FRITAK FRA MIDLERTIDIG DELINGSFORBUD IFM

SØKNAD OM AREALOVERFØRING FRA EIENDOMMEN GNR. 322 BNR. 45 TIL

GNR. 322 BNR. 97 I ALVER KOMMUNE.

GRUNNEIER: RUNE RADING. DERES REF.: 19/2154 – 19/26331.

Jeg viser til:

- Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til gnr. 22 bnr. 97 i dav. Meland kommune fra Rune Rading v/undertegnede til Meland kommune av 13.12.19.
- Brev fra Meland kommune v/Dem til undertegnede av 18.12.19 med vedlegg.
- E-post fra undertegnede til Meland kommune v/Dem av 07.01.20.
- Telefonsamtale med Dem av 08.01.20.
- Brev fra Rune Rading v/undertegnede til Alver kommune v/Dem av 24.01.20 med vedlegg.
- Brev fra Alver kommune v/Dem til undertegnede av 26.03.20.
- Telefonsamtale med Dem av 26.03.20 og etterfølgende e-post fra Dem av d.s.
- Telefonsamtale med Alver kommune v/Marianne Ådland Sandvik av 03.04.20.

* * * * *

Etter det opplyste fra Alver kommune pr. e-post og pr. telefon av hhv 26.03. og 03.04.d.å tilrådes det at søknad om arealoverføring, søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud og dispensasjon fra plankrav behandles samlet.

BESØKSADR.: LITLEÅSVG. 49, INNG. C. 3. ETG., 5132 NYBORG POSTADR.: P.B. 168, ULSET, 5873 BERGEN
TELEFON 55 18 86 00 TELEFAX 55 19 53 80 E-MAIL: advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com

Rune Rading fremsatte den 31.10.19 søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i dav. Meland kommune, jfr. bil. nr. 1 til mitt brev til Alver kommune av 24.01.20 med vedlegg.

Den 13.12.19 søkte Rune Rading v/undertegnede om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til gnr. 22 bnr. 97 i dav. Meland kommune.

Det vises videre til brev herfra til Alver kommune av 24.01.20 med utdypende merknader samt vedlegg.

I samsvar med tilråding fra Alver kommune av 26.03. og 03.04.20 fremsettes herved også søknad om dispensasjon fra plankrav

Det fremgår av brev fra tidl. Meland kommune til Rune Rading av 17.12.19 i første avsnitt, 2. setning, sitat:

«Eigedomen din er også omfatta av eit plankrav i føresegn 1.2.1 til kommuneplanen sin arealdel.»

Det fremgår av føresegn 1.2.1 til kommuneplanen sin arealdel, sitat:

«1.2.1. Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder massedeponi og masseuttak etter pbl § 11-7 nr. 1, noverande bustader, noverande fritidsbustader, noverande naust, framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2 og til framtidige/noverande småbåthammer/flytebryggjer etter pbl § 11-7 nr. 6, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-2, jf § 20-1 vert tillate, med mindre anna er sagt under det ein skilde planføremål. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11-9 nr. 1. For unntak frå plankravet, sjå punkt 2.1.1a og 2.1.1b.»

I punkt 2.1.1.b fremgår det bl.a., sitat:

«Kravet om reguleringsplan etter 1.2.1 og 1.2.2 er ikkje til hinder for tiltak på eigedom med eksisterande bygningar i område for bygg og anlegg, for:

** Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6.*

.....

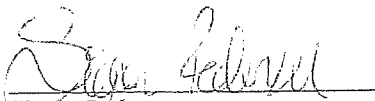
Tiltaket kan ikkje utgjere ny bueining eller medføre bruksendring.»

I pbl. § 20-4, 1. ledd, bokstav d er det vist til «opprettelse av grunneiendom m.v. som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m» - som bl.a. omhandler arealoverføring.

Tiltak i form av arealoverføring utgjør ingen ny boenhet og medfører heller ingen bruksendring.

Under henvisning til ovenstående søkes det således også om dispensasjon fra plankrav.

Med vennlig hilsen



Sigrun Pedersen
Advokat

c.c.: Rune Rading

10

1

Advokatfirmaet
Sigrun Pedersen
M.N.A.
Foretaksnummer: 980 337 413



Driftskontonr.: 9235.22.58581
Klientkontonr.: 9235.22.58662

Alver kommune
P.B. 4
5906 FREKHAUG.

Nyborg, 08.04.2020

Att.: Juridisk rådgiver Hanne Marie Evensen.

Sendt pr. e-post post@alver.kommune.no og hanne.marie.evensen@alver.kommune.no

AD: SØKNAD OM FRITAK FRA MIDLERTIDIG DELINGSFORBUD IFM

SØKNAD OM AREALOVERFØRING FRA EIENDOMMEN GNR. 322 BNR. 45 TIL

GNR. 322 BNR. 97 I ALVER KOMMUNE.

GRUNNEIER: RUNE RADING. DERES REF.: 19/2154 – 19/26331.

Jeg viser til:

- Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til gnr. 22 bnr. 97 i dav. Meland kommune fra Rune Rading v/undertegnede til Meland kommune av 13.12.19.
- Brev fra Meland kommune v/Dem til undertegnede av 18.12.19 med vedlegg.
- E-post fra undertegnede til Meland kommune v/Dem av 07.01.20.
- Telefonsamtale med Dem av 08.01.20.
- Brev fra Rune Rading v/undertegnede til Alver kommune v/Dem av 24.01.20 med vedlegg.
- Brev fra Alver kommune v/Dem til undertegnede av 26.03.20.
- Telefonsamtale med Dem av 26.03.20 og etterfølgende e-post fra Dem av d.s.
- Telefonsamtale med Alver kommune v/Marianne Ådland Sandvik av 03.04.20.
- Brev fra Rune Rading v/undertegnede til Alver kommune v/Dem av 07.04.20.
- Telefonsamtale med Alver kommune v/Marianne Ådland Sandvik av d.d.

* * * * *

En vil få foreta følgende presisering ifm mitt skriv av i går til Alver kommune dat. 07.04.20:

BESØKSADR.: LITLEÅSVG. 49, INNG. C, 3. ETG., 5132 NYBORG POSTADR.: P.B. 168, ULSET, 5873 BERGEN
TELEFON 55 18 86 00 TELEFAX 55 19 53 80 E-MAIL: advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com

I mitt skriv av i går 07.04.20 ble det vist til føresegn 1.2.1 til kommuneplanen sin arealdel, jfr. pkt. 2.1.1.b. På dette grunnlag ble det anført at det ikke er krav til reguleringsplan for det aktuelle tiltak; arealoverføring fra gnr. 322 bnr. 45 til gnr. 322 bnr. 97 med ca. 350 kvm, kfr. pbl. § 20-4, 1. ledd, bokstav d som igjen viser til pbl. § 20-1, første ledd bokstav m – som bl.a. omhandler arealoverføring.

Subsidiært vil en få anføre at dersom det likevel må søkes om dispensasjon fra plankrav etter pbl. §§ 19-1 og 19-2 gjelder omsøkte tiltak overføring av areal fra gnr. 322 bnr. 45 til gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune; som pr. i dag har sammenfallende grenser og hvor grunneier av begge tomter er Rune Rading.

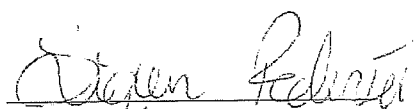
Formålet med arealoverføringen er å få en hensiktsmessig tomt på totalt 650 kvm, som oppfyller kommunens vilkår for arealkrav til boligtomt og som er i samsvar med muntlig avtale med interessenter/et ektepar inngått i 2019 om salg av et tomteareal bestående av gnr. 322 bnr. 97 samt ca. 350 kvm fra gnr. 322 bnr. 45 i dav. Meland kommune, nå Alver kommune – se brev herfra av 24.01.20.

En arealoverføring fra gnr. 322 bnr. 45 til gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune er ikke avhengig av reguleringsplan, idet det kun er tale om å flytte grensene mellom de 2 gnr./bnr., og som for øvrig har samme eier.

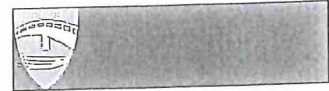
Fordelen med en arealoverføring som omsøkt er å få en hensiktsmessig tomt, som vil oppfylle kommunens vilkår for arealkrav til boligtomt på 650 kvm.

Det foreligger ingen ulemper med omsøkte arealoverføring.

Med vennlig hilsen


Sigrun Pedersen
Advokat

c.c.: Rune Rading



11

Advokatfirmaet Sigrun Pedersen
Postboks 168
5873 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/438 - 20/20455

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.no

Dato:
22.04.2020

Informasjon om sak som skal opp i APM

Vi viser til søknad om dispensasjon som skal behandles i APM- areal, plan og miljø, den 29. april 2020.

Møtet startar kl 0900 og vil bli streama på kommunen si heimeside og på Facebook.

Dersom det er naudsynt med synfaring vil leiar av Arealforvaltning Siril Therese Sylta ta kontakt.

Med helsing

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar
Plan og byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Rune Rading

Postboks 40

5906

FREKHAUG

Mottakarar:

Advokatfirmaet Sigrun Pedersen

Postboks 168

5873

BERGEN

Alver kommune

Postboks 4, 5906 Frekhaug

Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

post@alver.kommune.no

www.alver.kommune.no

Kontonummer: 13207 29 30559

Organisasjonsnummer: 920 290 922

12


ALVER
KOMMUNE

Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Plan og byggesak	Hanne Marie Evensen
Avgjerselemynde:	Arkivnr.:	20/438
	Klassering:	

Søknad om dispensasjon frå plankrav, søknad om fritak frå bygge- og deleforbod og søknad om løyve til arealoverføring - GBNR 322/45 Mjåtveit

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 i tredje ledd fritak frå mellombels bygge- og deleforbod, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for arealoverføring til gbnr. 322/97, som omsøkt.

Vidare gir utval for areal, plan og miljø i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland, for overføring av areal frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.

Utval for areal, plan og miljø gir også, i medhald av pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. 20-1 bokstav m), løyve til arealoverføring på 350 m² frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreininga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Viss arealoverføring ikkje er gjennomført innan 3 år etter at vedtaket er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen for klagevurdering.

Saksopplysingar

Eigedom: Gbnr. 322/45

Adresse: Mjåtveitstø 16

Tiltakshavar/eigar: Rune Rading

Ansvarleg søkjar: Advokatfirmaet Sigrun Pedersen M.N.A

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan, jf. føresegn 1.2.1 til

kommunedelplan for Meland og søknad om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod innanfor område Mjåtveitstø til Dalstø, som er under områderegulering, for løyve til arealoverføring på om lag 350 m² frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97. Det er også søkt om løyve til arealoverføring etter pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. 20-1 bokstav m).

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første ledd. Rådmannen vurderer at omsøkt tiltak i liten grad rår interessene til naboar og gjenboere og legg til grunn at varsel kan unnlatas, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

Tilknytting til infrastruktur

Eksisterande infrastruktur på gbnr. 322/45, medrekna veg, vatn og avlaup, får ikkje betydning for arealoverføring som omsøkt.

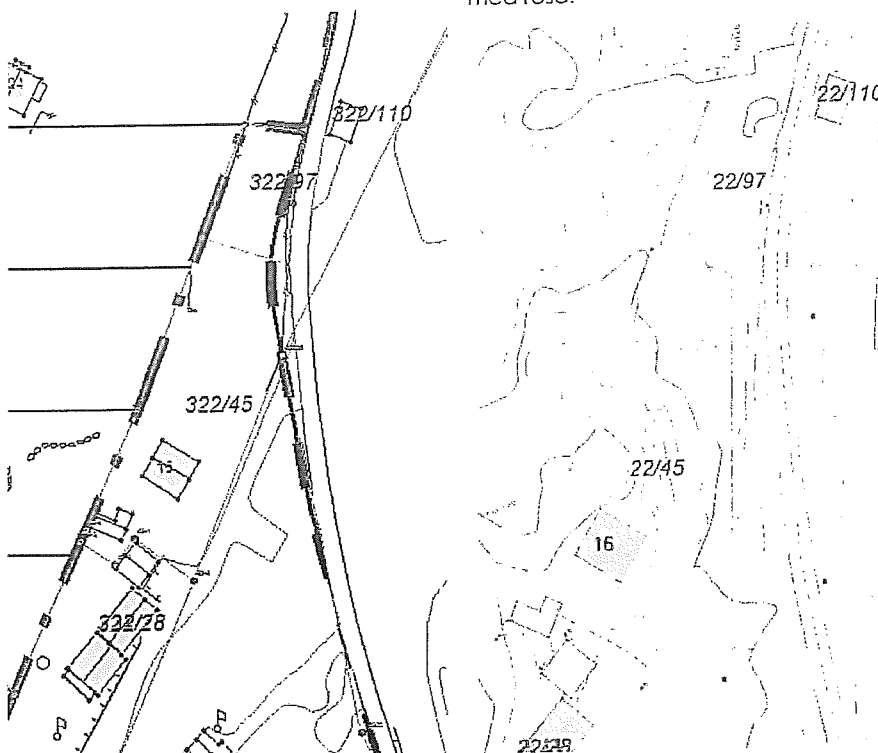
Planstatus

Både gbnr. 322/45 og gbnr. 322/97 ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland er definert som bustads formål, men begge eigedomene er registrert i matrikkelen som fritidseigedomar. Arealoverføring som omsøkt er difor i samsvar med arealformålet i kommunedelplan for Meland.

Kart/Foto

Kartutsnitt av KDP for Meland:

Innsendt situasjonskart, omsøkt område merka med rosa:



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå krav om reguleringsplan som følgjer av føresegn 1.2.1 i kommunedelplan for Meland, samt fritak frå bygge- og deleforbødet med følgjande grunngiving. I korte trekk:

- En arealoverføring er ikkje avhengig av reguleringsplan, idet det kun er tale om å

- flytte grensene mellom dei to eigedomene, og som for øvrig har same eigar.
- Tiltakshavar har inngått munnleg avtale med eit ektepar om sal av gbnr. 322/97 som er ubebygd, samt eit areal på om lag 350 m² frå gbnr. 322/45.
- Eftersom tiltakshavar bor i Spania deler av året er ikkje varsel om at kommunen vurderte å legge ned midlertidig bygge- og deleforbod kome fram til han, og dermed har ikkje tiltakshavar hatt anledning til å kome med merknadar innan 14.01.2019 som angitt i varselbrevet datert 18.12.2018. Tiltakshavar vart dermed heller ikkje informert om vedtak frå Meland kommune datert 19.02.2019 om midlertidig bygge- og deleforbod.
- Formålet med arealoverføringa er å få ein hensiktsmessig tomt på totalt 650 m², som oppfyller kommunen sitt arealkrav til bustader, og som er i samsvar med inngått munnleg avtale.

Det vert elles vist til søknaden i sin heilskap med vedlegg, journalført molteke 31.10.2019, og supplerl 13.12.2019, 24.01.2019, 07.04.2020 og 08.04.2020.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast til sektormyndede for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Historikk

Utval for drift og utvikling (UDU) gav i vedtak datert 19.02.2019, i sak 16/2019, mellombels bygge- og deleforbod for heile området som er under regulering. Grunngeving for vedtaket var at det var frong for avklaring av arealbehov for teknisk infrastruktur i området, og konsekvensane dette kunne få for allereie regulert felt.

Det vart gitt følgjande vedtak:

«Utval for drift og utvikling vedtek mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd.

Forbodel skal gjelde for alle tiltak etter pbl § 1-5, innanfor angjeve område på kart tidlegare i saksframlegget, med unntak av følgjande tiltak på bebygd eigedom:

- Tilbygg/påbygg, jf. pbl § 20-1 bokstav a)
- Fasadeendring, jf. pbl § 20-1 bokstav c)
- «Mindre tiltak», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b)
- Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesøksforskrifta (SAK10) § 4-1.

Når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endeleg avgjort, kan grunneigarar søkje om fritak frå forbodel, jf. pbl § 13-1 tredje ledd. Fritak vil bli gitt viss det er avklart at omsøkt bygging ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i området.»

Vurdering:

Søknad om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod

På bakgrunn av saksutgreiing og vurdering til vedtak datert 19.02.2019, i sak 16/2019, vedtok UDU i tidlegare Meland kommune mellombels bygge- og deleforbod som vist til over.

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd at:

«Finner kommunen (...) at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter pbl § 1-6 og andre tiltak som kan

vanskeliggjøre planarbeidet, ikkje kan settas i gang før planspørsmålet er endelig avgjort».

Kommunen kan med dette samtykke til at tiltak etter § 1-6 blir gjennomført «hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen».

Kompetansen til å samtykke til tiltak innanfor området som inngår i bygge- og deleforbodet ligg hos det organet som la ned forbodet. I Alver kommune er dette Utval for areal, plan og miljø.

Cowi AS har i samband med områderegulering av Mjåtveitstø- Dalstø utarbeida ein trafikkanalyse etter bestilling frå rådmannen.

Analysen viste fire ulike alternativ for tilkomst inn til området. Formannskapet tok i møte den 19.06.2019 stilling til kva tilkomst som skal leggjast til grunn for det vidare planarbeidet.

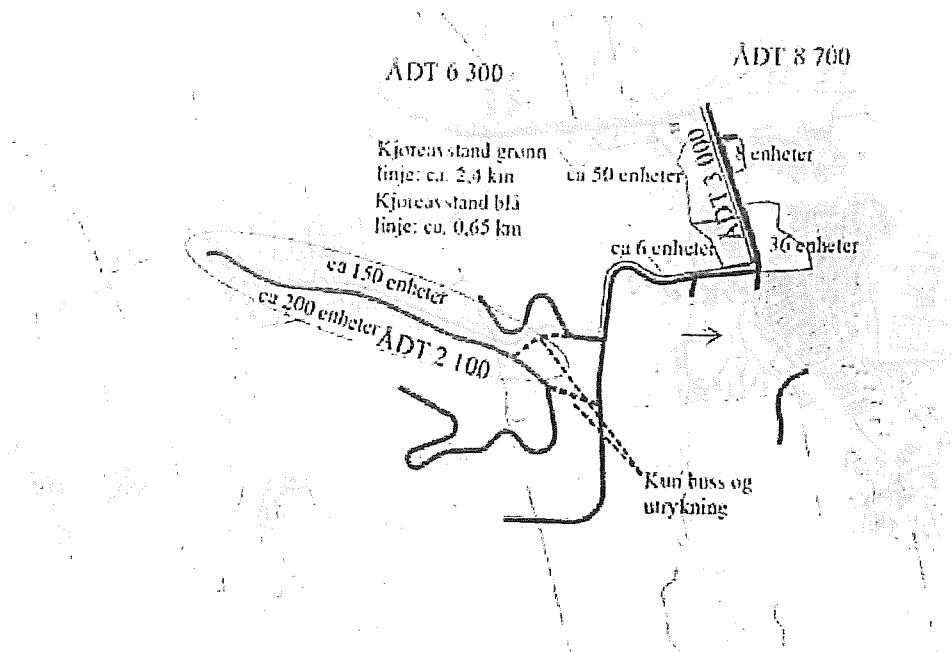
Formannskapet beslutta følgjande:

Anbefalinga i trafikkanalysen frå Cowi (kombinasjon av prinsipp 2 og 3) skal leggjast til grunn for det vidare planarbeidet med områdeplanen
 og er å setje til grunn for trafikkanalyse frå Cowi

Det må sikrast tilkomst til gbnr. 322/190 gjennom dialog med lara grunneigarar

Formannskapet forventar at alle grunneigarar blir til ra god medverkning i det vidare planarbeidet

Følgjande skal leggjast til grunn for det vidare planarbeidet:



Val av tilkomst til områdeplanen kan få konsekvensar for gbnr. 322/190, B5, i form av at eksisterande veg inn til Mjåtveitmarka må utvidast. Rådmannen kan ikkje sjå at omsøkt arealoverføring vil få konsekvensar for gjennomføring av områdereguleringsplanen. Område for omsøkt arealoverføring er markert med svart pil på kartet over.

På bakgrunn av det ovannevnde, foreslår rådmannen at det blir gitt fritak frå bygge- og deleforbodet, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for arealoverføring av om lag 350 m² frå

gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97 som omsøkt.

Fritak eller dispensasjon frå plankrav

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland at areal sett av til noverande bustader/fritidsbustader skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krevje søknad og løyve etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1, kan tillatast.

Vidare opnar føresegn 2.1.1 b) for fritak frå plankravet for tiltak på eigedom med eksisterande bygningar for mellom anna tiltak som fell innanfor reglane i pbl § 20-4, der arealoverføring feil innunder bokstav d). Ettersom arealoverføringa i denne saka skal skje til ei ubebygd tomt, kan ikkje fritaket i denne føresegna nyttast.

I føresegn § 2.1.1 c) er det åpna for fritak for arealoverføring og frådeling av tilleggsareal, men det er sett ei avgrensing på maks 200 m². I denne saka er det søkt om arealoverføring på om lag 350 m² og det kan difor ikkje gjevast fritak i medhald av denne føresegna heller.

Arealoverføring som omsøkt er difor ikkje i samsvar med plankravet i føresegn 1.2.1 til KDP. Skal det gis løyve til omsøkt arealoverføring må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå plankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, eiter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Plankravet skal sikre at areal ikkje blir utbygd utan ein planprosess. I dette tilfellet skal arealet leggjast til naboeigedomen gbnr. 322/97, som er ein ubebygd fritidseigedom. Som det framgår av vurderinga om det kan gis fritak frå bygge- og deleforbodet, så vil ikkje ein arealoverføring gje negative konsekvensar i høve infrastruktur. Ansvarleg søkjar har og opplyst at formålet med arealoverføringa er at gbnr. 322/97 skal tilfredsstille krav til tomtestørleik i kommunedelplanen slik at ein får ein meir hensiktsmessig utnytting av den eigedomen.

Det omsøkte arealet inngår i ein pågåande områdeplanprosess, og utnytting av eigedomen skal detaljregulerast. Rådmannen kan difor ikkje sjå at omsynet bak plankravet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon til arealoverføring som omsøkt. Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltakshavar får organisert eigarforma allereie no og slik at ny grunneigar kan medverke til vidare planarbeid. Rådmannen kan ikkje sjå på noverande tidspunkt at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. Vi finn likevel grunnlag for å gjere merksam på at det ikkje kan påreknast utbygging på eigedomane før dei er detaljregulert. Vilkåra for å kunne gje dispensasjon i dette tilfellet er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Løyve til frådelling

Under føresetnad av at Utval for areal, plan og miljø gir fritak frå gjeldande bygge- og deleforbod og dispensasjon frå gjeldande plankrav, finn rådmannen at det kan gis løyve til arealoverføring på om lag 350 m² som omsøkt og vist på vedlagte kart, jf. pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. 20-1 bokstav m).

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følger av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
6. Krav til avfallsplan følger av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følger av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Kart (546373)		1336058	17.04.2020
Søknad om frådelling av tilleggssareal - GBNR 22/45		1336057	18.04.2020
Søknad om fritak		1344752	18.04.2020
Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring - gbnr 322/45 Mjåtveit		1371665	18.04.2020
Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring - gbnr 322/45 Mjåtveit		1371666	18.04.2020
Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring fra eiendommen GBNR 322/45 til GBNR 322/97 Mjåtveit		1371485	18.04.2020

Vedlagte saksdokument:
E-postmelding

1371486

18.04.2020

13

1

Advokatfirmaet
Sigrun Pedersen
M.N.A.
Foretaksnummer: 980 337 413



Driftskontor: 9235.22.58581
Klientkontor: 9235.22.58662

Nyborg, 27.04.2020

Alver kommune
P.B. 4
5906 FREKHAUG.

Att.: Juridisk rådgiver Hanne Marie Evensen.

Sendt pr. e-post post@alver.kommune.no og hanne.marie.evensen@alver.kommune.no

AD: SØKNAD OM FRITAK FRA MIDLERTIDIG DELINGSFORBUD IFM
SØKNAD OM AREALOVERFØRING FRA EIENDOMMEN GNR. 322 BNR. 45 TIL
GNR. 322 BNR. 97 I ALVER KOMMUNE.
GRUNNEIER: RUNE RADING. DERES REF.: 19/2154 – 19/26331.

Jeg viser til:

- Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til gnr. 22 bnr. 97 i dav. Meland kommune fra Rune Rading v/undertegnede til Meland kommune av 13.12.19.
- Brev fra Meland kommune v/Dem til undertegnede av 18.12.19 med vedlegg.
- E-post fra undertegnede til Meland kommune v/Dem av 07.01.20.
- Telefonsamtale med Dem av 08.01.20.
- Brev fra Rune Rading v/undertegnede til Alver kommune v/Dem av 24.01.20 med vedlegg.
- Brev fra Alver kommune v/Dem til undertegnede av 26.03.20.
- Telefonsamtale med Dem av 26.03.20 og etterfølgende e-post fra Dem av d.s.
- Telefonsamtale med Alver kommune v/Marianne Ådland Sandvik av 03.04.20.
- Brev fra Rune Rading v/undertegnede til Alver kommune v/Dem av 07.04.20.
- Telefonsamtale med Alver kommune v/Marianne Ådland Sandvik av 08.04.20 og brev herfra av d.s.
- Brev fra Alver kommune v/Dem av 22.04.20.

BESØKSADR.: LITLÉASVG. 49, INNG. C, 3. ETG., 5132 NYBORG POSTADR.: P.B. 168, ULSET, 5873 BERGEN
TELEFON 55 18 86 00 TELEFAX 55 19 53 80 E-MAIL: advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com

I anledning «Saksframlegg» fra Alver kommune v/Dem til Utvalg for areal, plan og miljø har en følgende merknader:

- I anledning saksframlegget på s. 3, annet strekpunkt vil jeg få vise til mitt brev til Alver kommune av 24.01.20 under pkt. 5. se særlig på s. 3, 1.-3. avsnitt hvor det fremgår, sitat:

«Ifølge Meland kommune skulle Rune Rading i egenskap av grunneier av eiendommene gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 i Meland kommune ha fått varsel om at kommunen vurderte å nedlegge midlertidig bygge- og delingsforbud frem til områdereguleringsplan er ferdig.

Av dokumentkopier som undertegnede mottok fra Meland kommune den 03.12.19 fremgår det bl.a. at Meland kommune sendte et brev med varsel til berørte grunneiere den 18.12.18 og med frist for berørte grunneiere til å komme med merknader innen 14.01.2019. I varselbrevet på s. 6 under «Mottakere» fremgår bl.a., sitat:

«Rune RadingUkjent adresse»

- *bil. nr. 3.*

Rune Rading opplyser at han ikke mottok varselet datert 18.12.18 og videre at vedtak fra Meland kommune datert 19.02.19 om midlertidig bygge- og delingsforbud var ukjent for ham frem til han mottok kopi av sistnevnte pr. e-post fra Meland kommune den 05.11.19, jfr. bil. nr. 2.»

- I anledning saksframlegget på s. 5, siste avsnitt, 3. setning vil jeg få vise til mitt brev til Alver kommune av 24.01.20 hvor det er redegjort for at Rune Rading i 2019 inngikk en muntlig avtale med interessenter/et ektepar om salg av et tomteareal bestående av gnr. 22 bnr. 97 samt ca. 350 kvm fra gnr. 22 bnr. 45 i dav. Meland, nå Alver kommune.

Da avtalen ble inngått var Rune Rading ikke orientert om at dav. Meland kommune den 19.02.19 hadde vedtatt et midlertidig bygge- og delingsforbud.

Rune Rading reiste fra opphold på Gran Canaria og hjem til Norge høsten 2019 for å ordne med formalitetene ifm salgsavtalen, herunder søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i dav. Meland kommune.

Den 31.10.19 fremsatte Rune Rading søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i dav. Meland kommune – bil. nr. 1/brev av 24.01.20.

I e-post fra Meland kommune v/fagansvarlig Geodata Anngunn M. Gullbrå av 05.11.19 ble det opplyst at Meland kommune hadde vedtatt midlertidig bygge- og delingsforbud 19.02.19, som omfattet R. Rading sine eiendommer – bil. nr. 2/brev av 24.01.20.

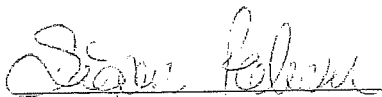
Rune Rading ble først da informert om vedtak om midlertidig bygge- og delingsforbud

Forutsetning for kjøperne av det aktuelle tomteareal er at det ikke hefter
hverken bygge- eller delingsforbud på det aktuelle tomteareal.

* * * * *

Skriftlig avtale om salg av et tomteareal bestående av gnr. 22 bnr. 97 samt ca. 350
kvm fra gnr. 22 bnr. 45 i dav. Meland, nå Alver kommune ble for øvrig inngått
mellom partene 22./25.11.19 i samsvar med tidligere inngått muntlig avtale mellom
partene og i samsvar med den fremgangsmåte/prosedyre som ble tilrådet av tidl.
Meland, nå Alver kommune.

Med vennlig hilsen


Sigrun Pedersen
Advokat

c.c.: Rune Rading

14


ALVER
KOMMUNE

Møteprotokoll for Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 29.04.2020
Møtestad: Teams
Møtetid: 09.00 - 14.50

Synfaringar:

Sak: 058/20 - Leiknes
Sak: 059/20 - Flatøy
Sak: 060/20 - Fløksand

Synfaringssakene vart vist digitalt via Teams.

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Malin Helene Andvik	KRF	Utvalsleiar
Jogeir Romarheim	KRF	Medlem
Anne Grete Eide	AP	Nestleiar
Vigdís Villanger	SP	Medlem
Ingrid Fjeldsbø	H	Medlem
Henning Fyllingsnes	H	Medlem
Ståle Hopland	FNB	Medlem
Sveinung Toft	V	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Heine Fyllingsnes	FNB	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Terje Sletten-Hansen	FNB	Heine Fyllingsnes

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Lennart Falkenberg-Arell, Marianne Aadland Sandvik, Silje Haukedal, Silje Haukedal, Ingrid Raniseth, Siril Sylta, Marte Eriksrud, Kristin Nåmdal, Hogne Haugsdal, Tove Mette Fyllingen.

Sakliste

Saknr	Tittel
054/20	Godkjenning av innkalling og sakliste
055/20	Godkjenning av møteprotokoll
056/20	Delegerte saker
057/20	Referatsaker
058/20	Klage på avslag - flytebryggje - gbnr 195/88 Leiknes
059/20	Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy
060/20	Klage på avslag om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/1, 25 og 63 Fløksand
061/20	Klage på APM sitt vedtak - gbnr 357/8 Sætre
062/20	Klage på vedtak om dispensasjon for opparbeiding av veg til naust - gbnr 338/76 Refskar
063/20	Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til bustad nr. 2 - gbnr 318/12 Sagstad Øvre
064/20	Klage på avslag på frådelling av bustadtomt - gbnr 24/3 Fammestad
065/20	Klage på løyve til ny bustad - gbnr 56/167 Hundvin
066/20	Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes
067/20	Søknad om dispensasjon frå plankrav, søknad om fritak frå bygge- og deleforbod og søknad om løyve til arealoverføring - GBNR 322/45 Mjåtveit
068/20	Søknad om fritak frå bygge- og deleforbod og søknad om løyve til arealoverføring - GBNR 322/71 Mjåtveit
069/20	Byggesak GBNR 349/5 lo - Søknad om dispensasjon frå plankrav, samt arealformål i sjø for utviding av eksisterande flytebrygge
070/20	Klage på avslag på dispensasjonssøknad naust , båtslipp, kai, internveg og terrengarbeider - gbnr 234/43 Eide ytre
071/20	Klage på oppmålingsforretning - Gbnr 91/1 Brundtland
072/20	Søknad om fritak frå forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - gbnr 318/18 og 318/73 Dalstø
073/20	Søknad om dispensasjon for oppretting av grunneigedom med påståande naust - gbnr 351/13 Landsvik
074/20	2.gongs handsaming - Detaljreguleringsplan Hamneset - Aurdal
075/20	Avklaring av planinitiativ - Detaljregulering for Snekkevika gnr. 464 bnr. 41 m.fl.

- 076/20 Plansak-Kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen-Planid 1263-201611-Plan for medverknad
- 077/20 Meldingar og orienteringar til APM - 29.04.2020

Vidare gir utval for areal, plan og miljø i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland, for overføring av areal frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.

Utval for areal, plan og miljø gir også, i medhald av pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. 20-1 bokstav m), løyve til arealoverføring på 350 m2 frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Viss arealoverføring ikkje er gjennomført innan 3 år etter at vedtaket er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 29.04.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 067/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå mellombels bygge- og deleforbod, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for arealoverføring til gbnr. 322/97, som omsøkt.

Vidare gir utval for areal, plan og miljø i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland, for overføring av areal frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.

Utval for areal, plan og miljø gir også, i medhald av pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. 20-1 bokstav m), løyve til arealoverføring på 350 m2 frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Viss arealoverføring ikkje er gjennomført innan 3 år etter at vedtaket er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

068/20: Søknad om fritak frå bygge- og deleforbod og søknad om løyve til arealoverføring - GBNR 322/71 Mjåtveit

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå mellombels bygge- og deleforbod, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for arealoverføring til gbnr. 322/247, som omsøkt.

Vidare gir utval for areal, plan og miljø i medhald av pbl § 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m) løyve til arealoverføring på 930 m² frå gbnr. 322/71 til gbnr. 322/247, i samsvar med søknad journalført motteke 17.02.2020.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreininga.

Bortfall av løyve

Om arealoverføring ikkje er gjennomført innan 3 år etter at vedtaket er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 29.04.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 068/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak

15



Mottakere ifølge liste

Deres ref.:

Vår ref.:

20/438 - 12 / MEHAEV

Dato:

07.05.2020

Vedtak til klagevurdering - GBNR 322/45 - Dispensasjon frå plankrav, fritak frå bygge- og deleforbod, samt løyve til arealoverføring - Mjåtveit

Tiltak: Dispensasjon frå plankrav, fritak frå bygge- og deleforbod, samt løyve til arealoverføring
Byggjestad: Gbnr: 322/45
Tiltakshavar: Rune Rading
Ansvarleg Advokaffirmaet Sigrun Pedersen M.N.A
søklar:

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan, jf. føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland og søknad om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod innanfor område Mjåtveitstø til Dalstø, som er under områderegulering, for løyve til arealoverføring på om lag 350 m² frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97. Det er også søkt om løyve til arealoverføring etter pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. 20-1 bokstav m).

Politisk handsaming

Saka vart handsama politisk den 29.04.2020 der følgjande vedtak vart fatta:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå mellombels bygge- og deleforbod, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for arealoverføring til gbnr. 322/97, som omsøkt.

Vidare gir utval for areal, plan og miljø i medhold av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-3 første ledd, dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland, for overføring av areal frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.

Utval for areal, plan og miljø gir også, i medhold av pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. 20-1 bokstav m), løyve til arealoverføring på 350 m2 frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak. 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 vert 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.

Regelverk

- Du kan klage på vedtaket med grunnlag i forvaltningslova (fvl) §§ 28-36.
- Klage på vedtaket må vere nytta fullt ut før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar
Plan og byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Advokatfirmaet Sigrun Pedersen	Postboks 168	5873	BERGEN
Rune Rading	Postboks 40	5906	FREKHAUG

Vedlegg

Søknad om dispensasjon frå plankrav, søknad om fritak frå bygge- og deleforbod og søknad om løyve til arealoverføring - GBNR 322/45 Mjåtveit Karl (546373)	1367208	07.05.2020
Søknad om frådelling av tilleggsareal - GBNR 22/45	1336058	07.05.2020
Søknad om fritak	1336057	07.05.2020
Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring - gbnr 322/45 Mjåtveit	1344752	07.05.2020
Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring - gbnr 322/45 Mjåtveit	1371665	07.05.2020
Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring - gbnr 322/45 Mjåtveit	1371666	07.05.2020
Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring fra eiendommen GBNR 322/45 til GBNR 322/97 Mjåtveit	1371485	07.05.2020
E-postmelding	1371486	07.05.2020

Mottakere			
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Vestland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN

16

Ad: Deres ref.: 19/2154 - 19/26331. Gnr. 322 bnr. 45 og bnr. 97 i Alver kommune.

Sigrun Pedersen <advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com>

ti. 09.06.2020 16:07

Til: post@alver.kommune.no <post@alver.kommune.no>; Hanne Marie Evensen
<hanne.marie.evensen@alver.kommune.no>

Att.: Juridisk rådgiver Hanne Evensen.

Hei.

Jeg viser til tidligere korrespondanse og annen kontakt, senest til vedtak av 29.04.20 videresendt fra Alver kommune til mottakere iht liste og til telefonsamtale med Dem av igår den 8.d.m.

Etter det opplyste har Alver kommune ikke mottatt klager fra noen instanser over vedtak av 29.04.20.

Oppmåling av arealet vil bli foretatt 19.06.20 kl. 10.00.

Mvh

Sigrun Pedersen
Advokat



Protokoll frå oppmålingsforretning 322/45, 97

Per Atle Sæle <per.atle.sale@alver.kommune.no>

ti. 23.06.2020 10:27

Til: advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com <advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com>

📎 2 vedlegg (325 kB)

2020438-Protokoll.pdf; 2020438Kartvedlegg_1.pdf;

Hei

Sender som avtalt på telefon i dag protokoll frå oppmålingsforretninga som vart halde 19.06.2020.

Beste helsing

Per Atle Sæle | Avdelingsingeniør Kart og Oppmåling

E-post: per.atle.sale@alver.kommune.no | Telefon: +47 99 32 34 43
Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00 | Heimeside: www.alver.kommune.no



Protokoll for oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering (Matrikkellova)

Journalnr 2020438
Oppdragsnr

Matrikkeletat				
Kommune Alver Kommune	K.nr 4631	Adresse Postboks 4	Postnr 5906	Poststad Frekhaug

Matrikkeleining					
Gateadresse Mjåtveitstø 16	Gnr 322	Bnr 45	Fnr 0	Snr 0	Registrert eigar/festar Rading Rune (Hjemmelshaver)

Om oppmålingsforretninga

Forretninga avvikla:	Dato 19.06.2020	Kl 10.00	Stad På parsellen
-----------------------------	--------------------	-------------	----------------------

Forretninga gjeld oppretting av matrikkeleining

Grunneigedom Fest grunn Anleggseigedom Uteareal eigarseksjon

Forretninga gjeld registrering av eksisterande grunn

Grensejustering Klarlegging av eksisterande grense Nymerking av eksisterande grense Registrering av ureg. jordsameige Matrikulering av umatrikulert grunn

Arealoverføring Anna

Forklaring
Arealoverføring av omlag 350 m2 frå 322/45 til 322/97.

Saks-behandling	Løyvedato 29.04.2020	Dato for fullstendig rekvisisjon	Pårekna dato for fullført matrikulering
Rekvirent Rading Rune			Rekvisisjonsdato

Habilitet

Landmålararen sitt namn
Per Atle Sæle

Landmålar orienterte partane om det låg føre forhold av personleg eller økonomisk art som kunne tilseia inhabilitet.

Hadde nokon av partane merknader/innvending til gjennomføringa av forretninga? Nei Ja (jfr. vedlegg)

Varsling og oppmøte

Varslet om oppmålingsforretning inneheld ei liste over dei personane som var varsla, deira partsstilling, varslingsdato og varslingsmåte. Under forretninga vart det oppmoda om å stadfesta sitt fram møte ved underskrift på lista og framsyning av legitimasjon. (Jfr. vedlegg).

Ev. merknader til varslinga

Saksdokument - bakgrunn for forretninga

	Forklaring	Journalpost nr	Vedlegg nr	Urelevant
				X
Rekvisisjon av oppmålingsforretning				X
Varsel om oppmålingsforretning				X
Situasjonskart og situasjonsplan				X
Konsesjonsdokument				X
Servitutt				X
Uttalelse/tillatelse fra andre myndigheter				X
Avtaler				X

Omtale av grenser, grensemerke, inngåtte avtaler, skiltsdom, påstandar frå partane m.m.

Pkt.nr	Type merke	Status	Punkt godkj. av partane	Partspåstandar (journalpost/ vedl.nr.)	Skiltsdom/forlik (journalpost/ vedl.nr.)
45-5	Kors Nedsatt i: Fjell	Gjenfunnet			
45-6	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Fjell	Nytt grensemerke			
45-7	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Eksist. grense nedsatt på nytt			
45-8	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Eksist. grense nedsatt på nytt			
22823	Annen detalj Nedsatt i:	Gjenfunnet			
45-9	Umerket Nedsatt i:				
97-1	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jordfast stein	Nytt grensemerke			
97-2	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensemerke			
97-3	Kors Nedsatt i: Fjell	Gjenfunnet og nymålt			

Oppsummering og fråsegn frå landmålar

Landmålar vurderer og gjev ev. kommentarar til: • løyve • rekvisisjonen • varsel om oppmålingsforretninga • førebuing av oppmålingsforretninga • oppmålingsforretninga • måle- og berekningsarbeid • fakturering • etablering/sletting av rettar • matrikulering • tinglysing • utsending av matrikkelbrev • klagerett og fristar

Alver kommune har 29.04.2020 godkjent arealoverføring av omlag 350 m² frå gnr 322 bnr 45 til gnr 322 bnr 97. Rune Rading er heimelshavar av begge eigedomane.

Oppmålingsforretning vart halde 19.06.2020. Ved forretninga møtte Rune Rading for 322/45, 322/97 og 322/110. Eigarar av 322/13, 322/82 og 322/187 var også varsla, men møtte ikkje.

Eksisterande grense for 322/45 og 322/97 mot 322/13 er tidlegare oppmålt, og vart påvist. Grense mellom 322/97 og 322/110 langs vegen vart merka med nye grensemerker, grensepunkt 97-1, 97-2 og 45-8. Grensepunktet som er felles mellom 322/45, 82, 110 og 187 er tidlegare definert til å gå i portstolpe, grensepunkt 22823.

Rune Rading var opptatt av at 322/97 etter arealoverføringa hadde eit samla areal på 650 m² og at restarealet til 322/45 også vart over 650 m². Dette pga noverande krav i kommuneplanen om at nye sjølvstendige parsellar skal vera minst 650 m².

322/97 har i dag eit oppmålt areal på 273 m². For at parsellen skal verta stor nok, må arealet som skal overførast vera minst 377 m². Styrar har avklart med Marianne Aadland Sandvik på byggjesaksavdelinga på telefon 19.06.2020 at det er ok.

I forhold til omsøkt areal er grensa flytta 3m i søraustre hjørne til nytt umerka grensepunkt 45-9. I grensa mot 322/13 er det sett ned to nye grensemerker, grensepunkt 45-6 og 45-7.

Arealet som skal overførast frå 322/45 til 322/97 er oppmålt og utrekna til 379,6 m². Grensemålingane er utført med Topcon Hiper GNSS/CPOS og tilfredsstillar krava til nøyaktighet som er sett i eigedomsstandard.

Før kommunen kan matrikkelføra arealoverføringa og senda melding til tinglysing, må arealet som skal overførast, vera heftefritt. Eigar av 322/45 må ordna med pantefråfall på 380 m².

Når arealoverføringa er tinglyst, skriv kommunen ut nye matrikkelbrev for 322/45 og 322/97.

I samsvar med matrikkellova §46 og reglane i forvaltningslova kap IV - VI kan det klagast på utføringa av forretninga og på matrikkelføringa. Klagefristen er tre veker.

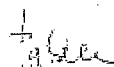
Sted

Frekhaug


Dato

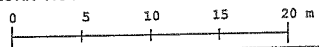
22.06.2020

Underskrift



Vedlegg (saksdokument som kjem til under oppmålingsforretninga)				
Relevant	Dokumenttype	Forklaring	Journalpost nr.	Vedlegg nr.
	Partsliste			
	Beregningsdokumentasjon			
	Fullmakt			
	Avtaler			
	Hjemmelsdokument (matrikkelbrev, ekspropriasjonsvedtak, andelsbevis, tinglyst skjøte)			
	Arealregnskap			
	Begjæring/tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
	Partspåstander			
	Forlik/voldgift			
	Kartvedlegg til protokoll			
	Kartvedlegg til protokoll			

Kartvedlegg til protokoll for oppmålingsforretning		Alver Kommune		
Eigedom 322/45	Saks nr 2020438	Oppdragnr		
	Forretningsdato 19/6/2020	Landmålar Per Atle Sæle		
Rekvirent Rading Rune		Målestokk 1:500		



Beskriving/avtalar:

