



Johan Henrik Flatøy
Solberget 7
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/723 - 17/7431

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

Dato:
18.04.2017

Godkjenning - GBNR 1/3, Flatøy - Løyve til frådelling av parsell

Administrativt vedtak. Saknr: 108/2017

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 20.03.2017 har tiltakshavar Johan Henrik Flatøy søkt om løyve til frådelling av om lag 3000 m² frå gbnr 1/3 på Flatøy i Meland kommune. Formålet er oppretting av ny matrikkeleining for bustadformål i samsvar med reguleringsplanen/bebyggelsesplanen for eigedomen, sjå nedanfor.

VURDERING:

Nabovarsling:

Søknaden om frådelling vart nabovarsla rekommandert 18.03.2017 i samsvar med pbl § 21-3. Det er motteke merknader frå eigarane av gbnr 1/222. Tiltakshavar har kommentert merknadene.

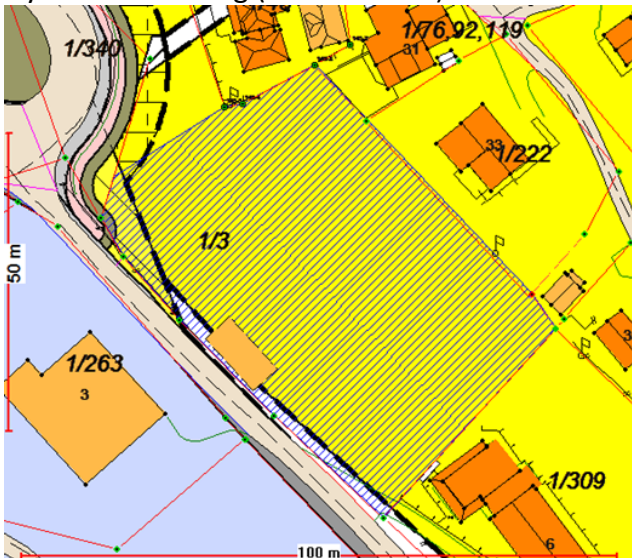
Omsøkt eigedom deler eitt grensepunkt med gbnr 1/253. Desse er ikkje varsla om søknaden. Kommunen finn etter ei konkret vurdering ikkje grunn til å krevje varsling, jf pbl § 21-3, 2. ledd. I samband med eventuell framtidig søknad om byggetiltak må òg denne eigedomen varslast.

Tiltakshavar har opplyst pr telefon at kvitteringane for rekommandert varsling dessverre ikkje blei lagt ved søknaden og at desse i ettertid er gått tapt. Administrasjonen finn ikkje grunn til å tvile på at nabovarsling er gjennomført som opplyst av tiltakshavar, noko som synast klart på bakgrunn av merknadene frå gbnr 1/222.

Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt areal er gjennom Reguleringsplan for Flatøy sør/aust og Bebyggelsesplan for Flatøy sør/aust (arealplanid 1256 1997 1015 og 1256 1997 1016) regulert til bustadformål (område B3). Delar av arealet er vist som vegareal og bevaringsområde for bygg og anlegg. Bebyggelsesplanen viser tomtegrenser og byggegrenser for omsøkt areal. Frådeling som omsøkt er i samsvar med bebyggelsesplanen og krev ikkje dispensasjon. Planføresegna til bebyggelsesplanen inneheld heller ikkje rekkefølgekrav eller anna som er til hinder for frådeling.

Ny matrikkeleining (blått område):



Utsnitt frå plankart:



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

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

Oppretting av ny grunneigedom som omsøkt kjem ikkje i konflikt med pbl §§ 26-1 eller 28-1 (byggegrunn, miljøtilhøve). Delingsløyve vil heller ikkje innebere at eigedomane blir endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller blir ueigna ved framtidig utnytting, jf pbl § 26-1.

Tilknytning til infrastruktur:

Ny grunneigedom kan ikkje opprettast til bustadformål før eigedomen er sikra tilkomst, vassforsyning og bortleing av avlaupsvatn i samsvar med pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Administrasjonen finn den omsøkte parsellen vil vere sikra tilkomst og tilknytning til VA-anlegg i samsvar med pbl. §§ 27-1, 27-2 og § 27-4. Det ligg avkjørsel til kommunal veg på eigedomen i dag og bebyggelsesplanen viser tilkomst til eigedomen frå kommunal veg.

Når det gjeld VA-leidningar er situasjonen i dag at det ligg kommunale leidningar over gbnr 1/3. Det er òg tilkoplingspunkt i direkte tilknytning til omsøkt areal på gbnr 1/340, som er eigd av kommunen. Det blir stilt som vilkår for godkjenning av søknaden at rett til tilkopling til, og bruk av, eksisterande VA-leidningar blir dokumentert og tinglyst i samband med matrikkelføring av ny parsell.

Vurdering av nabomerknader:

Eigarane av gbnr 1/222 har gitt uttrykk for at dei ikkje ønskjer bygging på omsøkt areal. Dette som følgje av moglege naboulempar, til dømes tap av sol, utsikt og verditap på eigen eigedom. Tiltakshavar har kommentert merknadene og opplyst at søknaden berre gjeld frådeling av arealet i samsvar med gjeldande plangrunnlag. Gjennom framtidig byggesaksbehandling vil ein måtte avklare utbygging og tilhøvet til naboeigedomane.

Omsøkt frådeling er i samsvar med plangrunnlaget og stettar elles krava i plan- og bygningslova. Utgangspunktet er i ein slik situasjon at tiltakshavar har eit rettskrav på å få godkjent søknaden. Vurdering av naboulempar må gjerast i ein eventuell framtidig byggesaksbehandling. Rammene for framtidig utnytting av parsellen er gitt gjennom Bebyggelsesplanen for Flatøy sør/aust og føresegna til denne planen.

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne blir godkjent som omsøkt, jf vedlagt situasjonsplan journalført motteke 20.03.2017. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

VEDTAK:

«Meland kommune godkjenner i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m, søknad om løyve til deling og oppretting av ny matrikkeleining med storleik på om lag 3000 m² på gbnr 1/3. Det blir vist til situasjonsplan journalført motteke 20.03.2017. Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

- Ved oppretting av ny matrikkeleining, og før tinglysning, skal tiltakshavar dokumentere rett til tilkopling og bruk av eksisterande VA-leidningar ved tinglyst erklæring eller på annan måte som kommunen godtek som tilfredsstillande.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal, blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedomsregistrering, jf pbl § 21-9.»

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement. Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke.

Gebyr for sakshandsaminga blir ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift, og det kan difor ikkje klagast over at det blir kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Sindre Bjugn og Jannicke Grøttveit Flatøyvegen 33 5918

FREKHAUG