



Bjørn Steffen Thorsen
Løypetona 37
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/925 - 17/10642

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

Dato:
29.05.2017

Godkjenning - GBNR 23/3 og 23/528 - Løyve til arealoverføring på vilkår

Administrativt vedtak. Saknr: 141/2017

Søklar: Gripsgård Eiendom AS / Bjørn Steffen Thorsen
Søknadstype: Søknad om løyve til arealoverføring, jf pbl § 20-1 bokstav m

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 08.05.2017 har Gripsgård Eiendom AS og Bjørn Steffen Thorsen, søkt om løyve til arealoverføring av om lag 245 m² frå eigedomen gbnr 23/3 til eigedomen gbnr 23/528, jf pbl § 20-1 bokstav m. Arealet skal inngå i bustadeigedomen 23/528, og inneber ei klargjering av eigedomstilhøva på søraust for den regulert tilkomstveg til byggeområda innanfor reguleringsplanen for Løypetona, sjå nedanfor under planstatus.

VURDERING:

Nabovarsling:

Søknaden blei nabovarsla 07.04.2017 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3, 1. ledd. Eigar av gbnr 23/569 har gjennom epost journalført motteke 21.04.2017 hatt følgjande merknad:

«Som eier av gbnr 23/569 vil jeg påpeke at det var utført oppmålingsforregning den 09.05.16 av Meland kommune på eiendommen. Det ble nedsatt grensebolter og annen merking. Grensemerket med nummer 528-jl som grenser mot de eksisterende tomtegrensene gbnr 23/3 og 23/528 forsvant under utplanning av gbnr 23/528.

Det legges til grunn at grensemerkene blir satt opp igjen på riktig plass og eventuelle tiltak ikke blir utført på gbnr 23/569 før tillatelse blir gitt. Ellers har vi ingen merknader til arealoverføringen.»

Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt areal er gjennom Reguleringsplan for Løypetona bustadområde (arealplanid 1256 2007 0001) regulert delvis som bustad område og delvis som vegareal.

Administrasjonen vurderer at søknaden kan godkjennast uten dispensasjon på dei føresetnader og vilkår som går fram av vurdering og vedtak nedanfor.

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

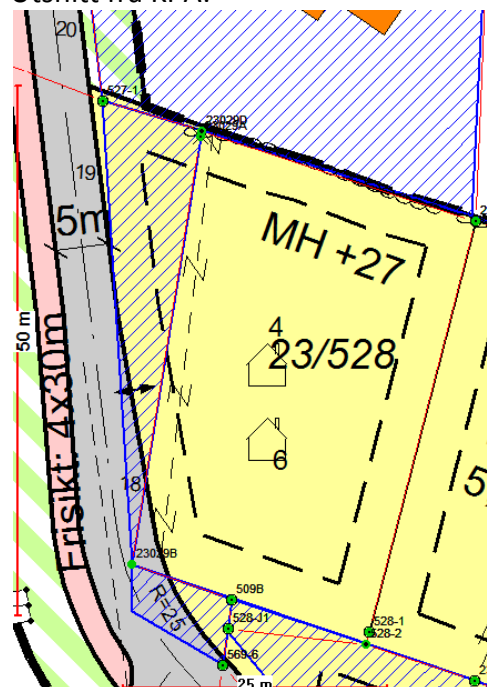
Arealoverføring er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-1 bokstav m. Det er ikkje krav til bruk av ansvarleg føretak, jf 20-1, 3. ledd, siste punktum. Arealoverføring som omsøkt kjem ikkje i konflikt med pbl §§ 26-1 eller 28-1 (byggegrunn, miljøtilhøve). Arealoverføringa, slik den blir godkjent av kommunen, inneber heller ikkje at eigedomane blir endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at parsellane blir ueigna ved framtidig utnytting, jf pbl § 26-1.

Overføring av areal regulert som veggrunn til ein regulert bustadeigedom vil vere i strid med reguleringsplanen. I det omfang søknaden omfattar slikt areal, kan søknaden ikkje godkjennast.

Utsnitt frå situasjonsplan:



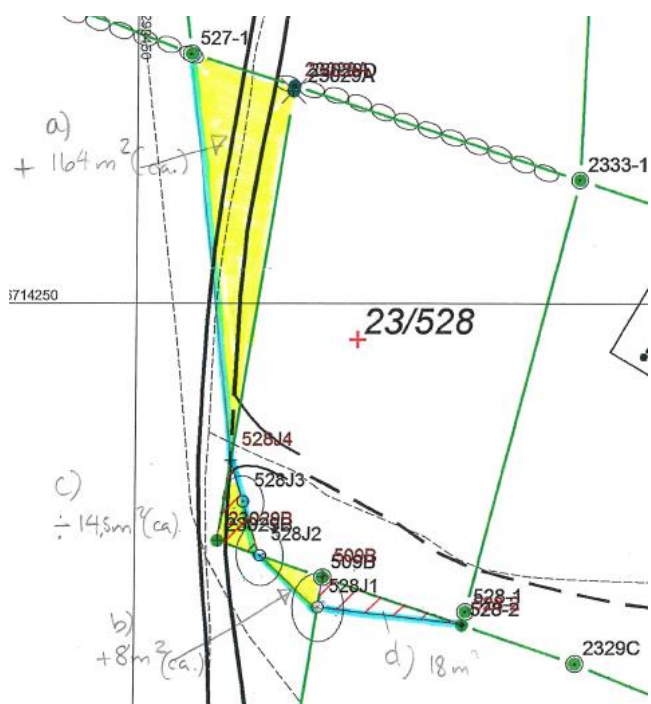
Utsnitt frå KPA:



Av protokoll frå oppmålingsforretning som blei halde 07.08.2013 over gbnr 23/258 (grensejustering etter matrikkellova), framkjem følgjande opplysningar:

Ved oppmålingsforretninga som vart halde 07.08.2013 vart det konstaterat at det sørvestre grensepunktet til 23/528 kom litt ut i den nye tilkomstvegen til Løypetona. 02.10.2013 var det synfaring der Svein Ove Warhuus møtte for 23/528, Tor Stensaker og Cornelius von der Leyen møtte for 23/509 og Per Atle Sæle frå Meland kommune. Her vart det sett på muligheten til å justera grensene slik at grensa for 23/528 ikkje kjem ut i den nye tilkomstvegen. Warhuus har i etterkant gitt tilbakemelding om at løysinga som vart skissert på møtet 02.10.13 er ok så lenge 23/528 får akseptabel tilkomst frå den nye vegen. 19.02.14 var det synfaring der Warhuus møtte saman med Sæle frå Meland kommune. 25.02.2014 vart det sett ned tre nye grensemerker. Oppmåling syner at ved justeringa får 23/528 overført 18m² frå 23/509 og avgir 14,5m² til vegareal på 23/3. Før kommunen kan matrikkelføra grensejusteringa, må partane godkjenna justeringa med underskrift på protokollen. Grensepunkta er innmålt med Topcon Hiper GNSS og tilfredsstillir krava til nøyaktighet som er sett i eigedomsstandard. I samsvar med matrikkellova §46 og reglane i forvaltningslova kap IV - VI kan det klagast på grensejusteringa. Klagefristen er tre veker.

Utsnitt frå kartvedlegg til protokollen:



I samsvar med Reguleringsplanen for Løypetona bustadområde og protokoll for oppmålingsforretning etter grensejustering over gbnr 23/528, blir føreliggjande søknad om arealoverføring godkjent på følgjande vilkår:

- Overført areal må ikkje omfatte regulert veggrunn i samsvar med føresetnaden i protokoll frå oppmålingsforretning halde 07.08.2013 og *Reguleringsplanen for Løypetona bustadområde*. Netto arealauke av gbnr 23/528 blir om lag 137,5 m².
- 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 arealoverføring av om lag 137,5 m² frå gbnr 23/3 til gbnr 23/528. Det gjeld følgjande vilkår for godkjenninga:

1. Overført areal må ikkje omfatte regulert veggrunn i samsvar med føresetnadene i protokoll frå oppmålingsforretning halde 07.08.2013 og *Reguleringsplanen for Løypetona bustadområde*. Netto arealauke av gbnr 23/528 blir om lag 137,5 m².
2. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

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 offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen.

Gebyr for sakshandsaminga blir ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. 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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.