



Dag Albert Sudmann
Hjelten 45
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/803 - 19/9995

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

Dato:
07.05.2019

Godkjenning - GBNR 1/6 - Søknad om oppretting av grunneigedom - Flatøy

Administrativt vedtak. Saknr: 107/2019

Tiltakshavar:

Ansvarleg søkjar:

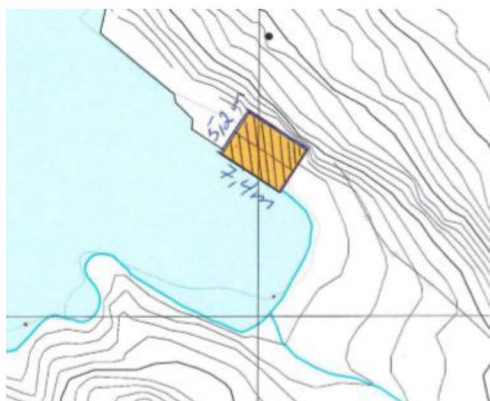
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Dag Albert Sudmann har i søknad journalført motteke 28.3.2019 søkt om løyve til oppretting av grunneigedom med eksisterande naust på gbnr. 1/6, Flatøy.

Det omsøkte arealet er på 38,5 m².



Det vert vist til søknad med vedlegg i si heilheit.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Nabovarsling:

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Ettersom tiltaket på grunn av plasseringa ikkje får betydning for naboar, finn ikkje administrasjonen grunnlag for å krevje varsling, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

VURDERING:

Plan og lovgrunnlag:

Oppretting av ny grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl § 20-2, jf. § 20-1 bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold i strid med denne lov, forskrift eller plan.»

Det omsøkte arealet er satt av til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF-formål) i kommuneplanen sin arealdel. Frådeling som omsøkt er i utgangspunktet i strid med arealformålet LNF, jf. Pbl § 11-6 andre ledd, og krev dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare ligg parsellen innanfor sone H810, med krav om felles planlegging, jf. føresegn 1.2.2 til kommuneplanen sin arealdel. Frådeling som omsøkt er dermed i utgangspunktet også i strid med områdeplankravet, jf. pbl § 11-6 andre ledd, og krev dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

I tillegg er frådelinga i utgangspunktet i strid med byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8 andre ledd, og krev dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Kommuneplanen sin arealdel er bestemmande for framtidig arealbruk for eit område, jf. pbl § 11-6 første ledd. Dette inneber frådeling som inneber ei bruksendring av ein bygning vil vere i strid med planen. Så lenge bygningen har vore lovleg etablert og samanhengande i bruk før gjeldande arealformål vart vedteke, kan det gis løyve til frådeling til uendra bruk utan dispensasjon. Læra om frådeling til uendra bruk er ulovfesta, men utvikla gjennom domstols- og forvaltningspraksis. Følgjande vilkår må vere oppfylt:

- Bruken må vere etablert før regulering.
- Bruken har vore lovleg.
- Bruken har vore samanhengande.

Gbnr. 1/6 er ein landbrukseigedom som vart etablert i 1878 og som består av åtte bygningar, under dette fire naust. Søknad om frådeling er basert på ein gamal rett, frå om lag år 1890-1893, som gav Anders Johnsen og John Knudtsen naustrett på gbnr. 1/6. No har etterkommarar ønskje om å setje naustet i stand.

Naustet viser på ortofoto frå 1966, sjå bilete under. Dette inneber at naustet var lovleg etablert før arealet vart satt av til LNF i kommuneplanen sin arealdel. Grunneigar har opplyst for kommunen om at naustet har vore jamnleg i bruk gjennom åra. Administrasjonen vurderer det dermed slik at vilkåra for å kunne gje løyve til frådeling til uendra bruk er oppfylt.



På bakgrunn av det ovannevnte er det ikke nødvendig å vurdere om det er grunnlag for å gi dispensasjon fra arealformålet LNF, fra byggeforbudet i strandsona og fra plankravet i kommuneplanen sin arealdel.

Tilkomst:

Pbl § 27-4 set krav om tilkomst. I søknaden er det opplyst at gbnr. 1/16 har vegrett over gbnr. 1/6, men at rettigheten ikke er tinglyst. Administrasjonen føreset at det vert tinglyst vegrett til den frådeltte parsellen over gbnr. 1/6 i samband med oppmålingsforretninga.

Parkering:

Tabell 4 i føresegn 1.6.9 til kommuneplanen sin arealplan set krav til parkering. I følge den skal naust med eiga gbnr. ha 1 parkeringsplass. Administrasjonen føreset at det vert tinglyst erklæring om rett til parkering i samband med oppmålingsforretninga. Grunneigar og nausteigar må sjølv bli einige om kor det skal tinglystast ein parkeringsrett.

Andre tilhøve:

På grunn av storleiken på den omsøkte parsellen føreset administrasjonen at grunneigar gjev nausteigar rett til vedlikehald av naustet frå gbnr. 1/6.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m), løyve til frådelling av naust på gbnr. 1/6, som vist på vedlagte situasjonskart. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Det vert stilt følgjande vilkår for delinga:

- *I samband med oppmålingsforretninga må det tinglystast vegrett til den frådeltte parsellen over gbnr. 1/6.*
- *I samband med oppmålingsforretninga må det tinglystast ein parkeringsplass til naustet.*

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på parsellen 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 Vestland, jf. fvl. §§ 28-36. 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 blir 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, jf. fvl. § 27b.

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 derfor ikkje klagast over at det blir kravd gebyr, eller over størrelseen 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

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart

Kopi til:

Geir Andersen	Flatøyvegen 90	5918	FREKHAUG
Johan Alv Andersen	Flatøyvegen 78	5918	FREKHAUG
Ståle Andersen	Flatøyvegen 102	5918	FREKHAUG
Åshild Iden	levegen 129 A	5917	ROSSLAND

Mottakarar:

Dag Albert Sudmann	Hjelten 45	5918	FREKHAUG
--------------------	------------	------	----------