



## MELAND KOMMUNE

Komm.avd. for natur - næring og tekniske tenester

Nordhordland Folkehøgskule/ NH Indremisjon  
Holtermannsvegen 2

5918 FREKHAUG

Dykkar ref. Journalp.ID 12/2523 Dato 21.02.2012  
Vår ref. OCB ArkivsakID 2011001817  
Arkiv nr. GBNR-23/1, N-505

### AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRÅDELING AV PARSELL PÅ FREKHAUG, GNR 23 BNR 1.

Saka er behandla etter delegert mynde frå kommunestyret.

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Delegasjonsvedtak Komm.avd. for natur, næring, tekn.tenester	21.02.2012	OCB	074/12

#### Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dat	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	I	26.10.2011	Nordhordland Folkehøgskule/ NH Indremisjon	SØKNAD OM FRÅDELING AV EIGEDOM TIL BUSTAD- GNR 23 BNR 1
2	I	31.10.2011	Dan Erik Johannesen og Beate Eknes	MERKNADER VEDK. FRÅDELING.
4	I	02.11.2011	Ole Kristian Fjeldstad og Elisabeth Helle	MERKNAD VEDR FRÅDELING AV GRUNNEIGEDOM GNR 23 BNR 1, FREKHAUG.
5	I	06.11.2011	Paul Walter og Sissel Johannesen	MERKNAD VEDR FRÅDELING AV GRUNNEIGEDOM GNR 23 BNR 1, FREKHAUG.
3	I	07.11.2011	Paul Walter Johannesen og Sissel Johannesen	VS: MERKNAD TIL NABOVARSEL OM FRÅDELING.
6	U	11.11.2011	Nordhordland Folkehøgskule/ NH Indremisjon	MERKNAD TIL SØKNAD OM FRÅDELING- GNR 23, BNR 1 PÅ FREKHAUG
7	I	23.11.2011	Dan Erik Johannesen og Beate Eknes	VEDK. FRÅDELING AV GRUNNEIGEDOM GNR 23 BNR 1
8	I	03.02.2012	Plan Vest Bergen AS	VEDK. SØKNAD OM FRÅDELING.
9	U	21.02.2012	Nordhordland Folkehøgskule/ NH Indremisjon	AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRÅDELING AV PARSELL PÅ FREKHAUG, GNR 23 BNR 1.

**Adresse**  
Postboks 79  
5906 Frekhaug  
Besøksadr. Havnevegen 41A  
postmottak@meland.kommune.no

**Telefon:**  
56 17 10 00

**Telefaks:**  
56 17 10 01  
avd. 56 17 11 61

**Bankkonto:**  
1503.18.83722

**Heimeside:**  
www.meland.kommune.no  
**Kartinformasjon:**  
www.nordhordlandskart.no

## Saksutgreiing:

### Omsøkte tiltak

Nordhordland folkehøgskule / Nordhordland Indremisjon har i søknad stempla motteke 27.10.2012 søkt om å få dele frå ein parsell i Galtenesvegen, frå eigedommen Gnr 23 / Bnr 1. Parsellen er tenkt nytta til bustad.

Parsellen er på 1666m<sup>2</sup>. Den ligg nordaust for privat veg fram til Gnr 23 / Bnr 218, Galtenesvegen 112, og tilkomst til parsellen er forutsatt over område regulert til parkering lengst sørvest på parsellen.

Vann og avløpsanlegg ligg i Galtenesvegen like ved parsellen.

Gnr. 23 bnr. 1 er i hovudsak utmark langs Mjåtveitelva og dyrka mark sør for Folkehøgskulen.

Parsellen som er søkt frådelt er ein skogkledd kolle og eit areal opparbeid til hage av nabo. Parsellen ligg i hovudsak innanfor 100-meters grensa frå sjø.

### Plan og lovgrunnlag

Administrasjonen har i brev 11.11.2011 peika på at tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka plan.id. 125619780310 "§5 Busetnaden skal leggjast innafør dei regulerte byggjeavstandsgrensene og skal plasserast som synt på planen...".

Søkar, ved Plan Vest Bergen AS, har i brev 03.02.2012 bedt kommunen ta opp saka til handsaming utan søknad om dispensasjon, då ein meiner det ikkje er grunnlag for kravet. Som grunngjeving for dette skriv Plan Vest Bergen AS:

*"Vi viser her til planen der ingen av tomtene har byggegrenser slik at denne paragrafen ikkje har vore fylgt i nokon av byggesakene i denne planen"*

Det er ikkje rett at området for bustader i planen ikkje viser byggegrenser. Planen viser byggegrenser mot veg. Tomta som er søkt skilt frå vil ikkje vera i strid med byggegrenser mot veg, så frådelinga er ikkje i strid med denne delen av paragrafen.

Føresegna slår vidare fast at bustader skal plasserast som vist i planen. Det ikkje er vist plassering av bustad på tomta som er søkt frådelt.

Planen viser plassering av bygningar på nummererte tomter i planen. Planen er i hovudsak fylgt, men på tomt 23/356 er det i 1991 gitt løyve til firemannsbustad på to tomter som er vist som tomter for småhus, og på gnr23 / bnr359 er det i 1991 gitt løyve til fleirfamiliebustad med seks bueiningar på to tomter der det er vist to småhus.

Plan Vest Bergen AS skriv vidare: *"At omsøkt areal ikkje er synt med bustadhus i reguleringskartet er riktig, men dette er ikkje den einaste tomta der det er synt bygningar. Vi syner her til området regulert til Institusjon for barn. Dette arealet vart seinare omregulert til to bustadtomter. Heller ikkje i denne omreguleringa vart det vist plassering av bygg, men her hadde ein tatt med byggegrenser."*

Planen viste ikkje plassering av bustad på denne område sett av til institusjon for barn, då den ikkje var regulert til bustadtomt. I samband med omregulering av området er det vist byggegrenser og gitt føresegner som gir klare rammer for plassering og utforming av to einebustadar.

Omreguleringa av dette området er soleis ikkje relevant i høve handsaming av bygging på andre tomter i planen der det ikkje er vist plassering av bygg.

Det er ikkje bygd bustadar på tomter der det ikkje er vist bustad i plankartet utover dette tilfellet, som då er endra gjennom omregulering.

Tomta er vist som bustadområde i planen. Det kan difor argumenterast med at *frådelinga* av tomta ikkje er i strid med planen, men ei framtidig *bygging* på parsellen vil vere i strid med planen. Føremålet med frådelinga er slik å leggja til rette for bygging i strid med planføresegn. Administrasjonen kan på dette grunnlaget ikkje stilla seg bak søknaden. Føresegna opnar for at bygningsrådet kan tillata ei anna plassering, men at dette må vurderast i kvart einskild høve.

Administrasjonen held på dette grunnlaget fast ved at frådeling av tomta ikkje er i tråd med reguleringsplanen, og har difor ikkje høve til å gi løyve til frådelinga.

### Nabomerknader

Det er mottatt fire merknader frå naboar til søknaden.

Merknadane er kommentert av planleggjar i brev 03.02.2012.

Merknadane omhandlar i hovudsak fire forhold:

- Omsyn til friluftsområdet vest for tomta
- Belastning på eksisterande vegnett
- Tilkomst til tomta over parkeringsanlegg.
- Forringing av eksisterande busetnad og friområde.

Planleggjar svarer ved å visa til at:

- tomta er sett av til bustadområde i planen, og at Nordhordland indremisjon av den grunn har rett til å bygge ut tomta.
- utbygging vil føre til opprusting av vegen.
- nabo har tatt seg til rette på tomta med etablering av hage.

Dan-Erik Johannesen og Beate Eknes har i brev 23.11.2011 sett fram krav om at saka må vurderast i politisk utval for vedtak.

Administrasjonen vurderer ikkje at det er trong til å legge saka fram for politisk utval når administrasjonen gir avslag på søknaden. Ved ein eventuell klagehandsaming på vedtaket vil saka bli lagt fram for politisk utval.

### **Vurdering:**

Det er søkt om løyve til frådeling av ein parsell som i reguleringsplanen er sett av til bustadområde men der det ikkje er høve til oppføring av bustad etter planen. Det er klart at føremålet med frådelinga er å leggje til rette for bustadbygging på tomta. Frådelinga er difor i strid med plan- og bygningsloven §26-1.

### ***”§ 26-1. Opprettelse og endring av eiendom***

*Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eigedomsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i*

*første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov. ”*

Plan- og bygningslova §1-6 seier: ”Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse.”

Tilkomst til tomta vil vera over areal som er sett av til felles parkeringsplassar for dei regulerte bustadane i planen.

#### Samla konklusjon

Føremålet med fråskiljinga er å leggja til rette for bustadbygging på ei tomt som i reguleringsplanen er avsett til bustadføremål, men der det ikkje er vist bustad. Det er ikkje lagt til rette for tilkomst til tomta i planen, ved at tilkomst til tomta vil vera over areal som er sett av til felles parkeringsplass. Arealet er eigd av søkar.

Administrasjonen held på dette grunnlaget fast ved at frådeling av tomta ikkje er i tråd med reguleringsplanen, og har difor ikkje høve til å gi løyve til frådelinga.

#### **VEDTAK**

##### Avslag

”Meland kommune gjev avslag på søknad om å få dele frå ein parsell på 1666m<sup>2</sup> frå gnr 23 bnr. 1, i Galtenesvegen. Grunngjevinga er at tomta som vert delt frå er ueigna for bustad då bustadbygging på tomta er i strid med føresegn §5 i reguleringsplan for området. Administrasjonen vurderer at bygging av bustad på tomta ikkje er heimla i plan og difor vil vera i strid med Pbl §1-8 Forbod mot tiltak mv langs sjø og vassdrag.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Gebyr for handsaming følger vedlagt.”

*Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.*

Kommunalavdeling for natur, næring og tekniske tenester

Anny Bastesen  
kommunalsjef

Ole Christian Børtveit  
Byggjesakskonsulent

#### **Kopi til:**

Plan Vest Bergen AS