



Aslaug Oddny Odland
Fantoftvegen 30
5072 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1919 - 18/17812

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

Dato:
28.08.2018

Godkjenning - GBNR 55/39 og 55/13 - Løyve til arealoverføring

Administrativt vedtak. Saknr: 219/2018

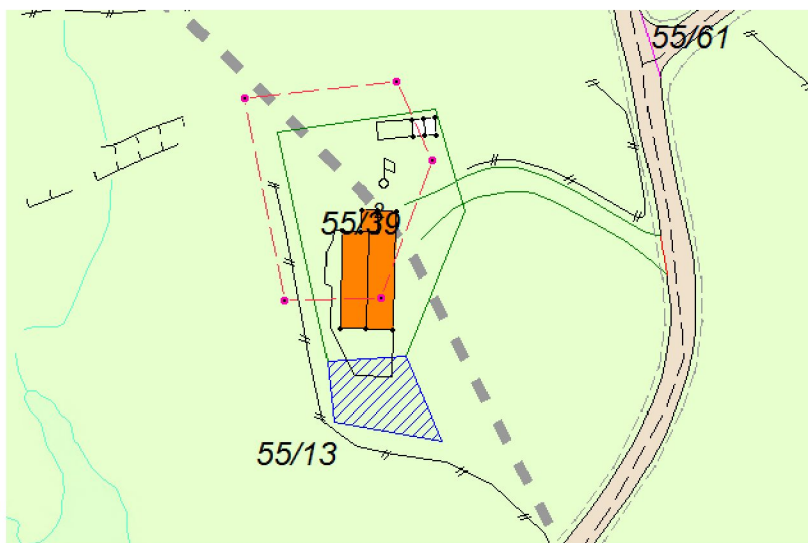
Tiltakshavar: Torstein Røssland og Aslaug Odland
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 27.07.2018 har grunneigarane av gbnr 55/13 og 55/39 søkt om løyve til arealoverføring av om lag 200 m² frå eigedomen gbnr 55/13 til fritidseigedomen gbnr 55/39, jf pbl § 20-1 bokstav m. Administrasjonen har kontrollmålt arealet som i realiteten utgjer om lag 97 m².

Omsøkt areal (blå skravering) over KPA:



VURDERING:

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:

Tiltakshavar har ikkje nabovarsla tiltaket med den grunngeving at det ikkje påverkar interessene til andre enn dei eigedomane som arealoverføringa direkte gjeld. Administrasjonen er samd i dette og finn ikkje grunn til i stille krav om nabovarsling, jf pbl § 21-3, 2. ledd.

Plangrunnlag:

Givareigedomen (bnr 13) er ein matrikelregistrert grunneigedom med eit areal på om lag 365,7 daa. Mottakareigedomen (bnr 39) er ein uregulert fritidseigedom som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er vist som LNF-område, men som gjennom føresegn 3.2.3 til KPA er gitt status som LNF-spreidd fritidseigedom (tabelleigedom).

Frådeling som omsøkt krev etter administrasjonen sin vurdering ikkje dispensasjon frå arealformålet landbruk-, natur- og friluftsmål. Grunnlaget for dette er at føresegn 3.2.1 til KPA opnar for arealoverføring av inntil 200 m² til tabelleigedomane i kommunen.

Arealet som skal overførast ligg innanfor 100-meters beltet mot sjø (om lag 80 meter frå sjø). I utgangspunktet er deling- og arealoverføring tiltak som ikkje kan gjennomførast utan dispensasjon frå det generelle forbodet mot tiltak i funksjonell strandsone, jf plan- og bygningslova § 1-8, 2. ledd.

Miljøverndepartementet har i Planjuss 1/2003 uttalt følgjande:

«Etter departementets oppfatning er hovedspørsmålet ved fradeling av tilleggsarealer til bebygd eiendom i LNF-områder om det dreier seg om fradeling til endret bruk. Fradeling til endret bruk, dvs. fradeling som medfører bruksendring, krever dispensasjon. Fradeling av mindre tilleggsarealer for å formalisere allerede etablert bruk kan være å anse som fradeling til uendret bruk. Slik fradeling vil normalt ikke være i strid med forutsatt arealbruk, og følgelig kreves ikke dispensasjon [administrasjonen sin understreking]. Det må foretas en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle av hvorvidt det faktisk skjer fradeling til endret bruk, og denne vurderingen kan i praksis være vanskelig».

Denne læra om såkalla "frådeling til uendra bruk" er seinare praktisert og nyansert gjennom domstols- og forvaltningspraksis. Bruken må ha vore lovleg etablert og vidareført samanhengande utan avbrot eller opphør.

Når det gjeld tilhøve til byggjeforbodet i strandsona, har det tidlegare Miljøverndepartementet uttalt følgjande:

«Byggjeforbudet i 100-metersbeltet etter pbl. 85 § 17-2 gjaldt bare for fradeling av ubebygd tomt, slik at spørsmålet om fradeling av bebygd tomt til uendret bruk ikke var aktuelt. Spørsmålet om fradeling til uendret bruk gjaldt bare for fradeling i LNF-områdene. Ny lov § 1-8 har et generelt fradelingsforbud i strandsonen, også for bebygd tomt. Departementet legger til grunn at læren om 'uendret bruk' gjelder både for fradelingen etter § 1-8 og for fradeling i LNF-områder, slik at det ikke er nødvendig med dispensasjon fra bestemmelsen så lenge kriteriene for 'uendret bruk' er oppfylt [administrasjonen sin understreking].»

På bakgrunn av opplysningane i søknaden, samt opplysningar i matrikkelen og ortofoto, vurderer administrasjonen at vilkåra for frådelling til uendra bruk er oppfylt. Arealet utgjer allereie i dag inngjerda hageareal for gbnr 55/39. Delar av arealet er terrassert. Eigedomen blei i følgje matrikkelen etablert i 1962, og bruken av arealet blir vurdert som lovleg etablert. Arealoverføring som omsøkt får ikkje negativ innverknad på strandsoneomsyn, men framstår som ei formalisering av etablert bruk.

Vilkår for frådelling etter plan- og bygningslova:

Arealoverføring som omsøkt kjem ikkje i konflikt med pbl §§ 26-1 eller 28-1 (byggegrunn, miljøtilhøve). Arealoverføringa inneber heller ikkje at eigedomane blir endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at eigedomane blir ueigna ved framtidig utnytting, jf pbl § 26-1. Arealoverføringa reiser ikkje problemstillingar knytt til veg-, vatn- og avlaup. Desse tilhøva blir uendra.

Konklusjon:

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne blir godkjent som omsøkt, jf vedlagt situasjonsplan journalført motteke 27.07.2018. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig størrelse på overført areal blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m, løyve til arealoverføring av om lag 97 m² frå gbnr 55/13 til gbnr 55/39 i samsvar med søknad journalført motteke 27.07.2018. Grunngevinga 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 eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedsregistrering, jf pbl § 21-9.»

Saka er behandla 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. 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 grunnjevast. 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 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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart.pdf

Mottakarar:

Aslaug Oddny Odland	Fantoftvegen 30	5072	BERGEN
Janne Iren Skjellanger	Liagardan 67	3540	NESBYEN
Torstein Rune Røssland	Fantoftvegen 30	5072	BERGEN