



Asle Seljelid Austegard
Flatøyvegen 144
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1944 - 19/22423

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

Dato:
09.11.2019

Godkjenning - GBNR 1/204 og 1/346 - Løyve til arealoverføring - Flatøy

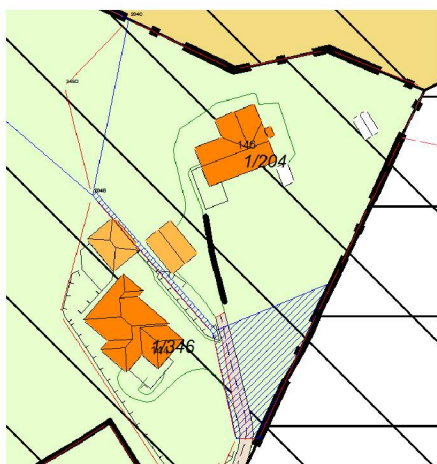
Administrativt vedtak. Saknr: 267/2019

Tiltakshavar: Asle Seljelid Austegard
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Det er søkt om løyve til overføring av eit areal på om lag 460 m² frå gbnr. 1/204 til gbnr. 1/346 på Flatøy.



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 26.9.2019.

VURDERING:

Nabovarsling:

Søknaden har ikkje vore nabovarsla, men administrasjonen finn ikkje grunnlag for å krevje nabovarsling i dette tilfellet, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl §§ 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m). Tiltaket må vere i samsvar med pbl med tilhøyrande forskrifter, kommuneplan og reguleringsplan for å kunne iverksetjast, jf. pbl 1-6 andre ledd.

Eigedomen som arealet skal overførast frå, gbnr. 1/204, er ein bygd bustad eigedom med status som LNF-spreidd bustad i tab. 9.1 til arealdelen til kommuneplanen (KPA) si føresegn 3.2.3. Det same gjeld for gbnr. 1/346 som ein ønskjer å overføre arealet til.

Areal på over 200 m² kan i utgangspunktet ikkje overførast mellom eigedomane utan dispensasjon frå LNF-formålet, jf. føresegn 3.2.1 til KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 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.

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. 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».

For at det skal kunne gis løyve til frådeling til uendra bruk utan dispensasjon må følgjande vilkår vere oppfylt:

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

Gbnr. 1/204 vart frådelt frå gbnr. 1/12 i 1969. Arealet har kunne vore nytta til hage i heile perioden. I søknaden er det opplyst at arealet har blitt nytta som snuplass, parkeringplass og til lagring av ved for gbnr. 1/346 i 10-15 år.

På bakgrunn av det ovennevnte er det administrasjonen si vurdering at det omsøkte arealet kan overføres fra gbnr. 1/204 til gbnr. 1/346 som omsøkt, i samsvar med læra om frådelling til uendra bruk. Dette inneber at tiltaket ikkje er avhengig av dispensasjon frå arealformålet LNF og frå områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel.

Tilkomst:

Pbl § 27-4 set krav til tilkomst til eigedom. Arealoverføring som omsøkt inneber at gbnr. 1/204 treng vegrett over gbnr. 1/346. Administrasjonen føreset at det vert tinglyst vegrett i samband med oppmålingsforretninga.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m), løyve til overføring av areal frå gbnr. 1/204 til gbnr. 1/346 som omsøkt og vist på vedlagte situasjonskart.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Det vert stilt følgjande vilkår for arealoverføringa:

- I samband med oppmålingsforretninga må det tinglyst vegrett til gbnr. 1/204 over gbnr. 1/346.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikellova.

Løyyet 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 størrelsen 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

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart og målebrev

Mottakere:

Asle Seljelid Austegard
Yngve Seljelid Austegard

Flatøyvegen 144 5918
Nordåsvegen 112 5235
A

FREKHAUG
RÅDAL