



Karstein Emil Furuskjæg
Fureskjeggvegen 7
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/2310 - 19/25255

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

Dato:
06.12.2019

Godkjenning - GBNR 40/2 - Søknad om oppretting av grunneigedom - Espetveit

Administrativt vedtak. Saknr: 297/2019

Tiltakshavar: Karstein Emil Furuskjæg og Arne Husa

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-4

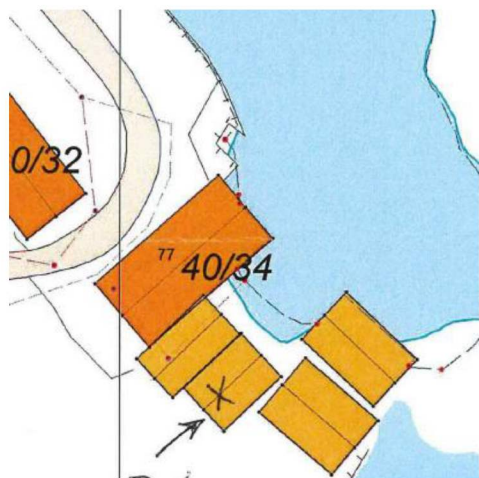
SAKSUTGREIING:

Tiltak

Karstein Emil Furuskjæg og Arne Husa har i søknad journalført motteke 27.11.2019 søkt om løyve til oppretting av grunneigedom med eksisterande naust på gbnr. 40/2, Espetveit.

Omsøkt frådelt naust er naustetomt til gbnr. 40/4. Dette er både Karstein Emil Furuskjæg, eigar av gbnr. 40/2 og Arne Husa, eigar av gbnr. 40/4, samde om.

Det omsøkte arealet er på om lag 30 m².



Det vert vist til søknad med vedlegg i si heilheit.

Nabovarsling

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Kommunen vurderer at det ikkje er grunnlag for å krevje varsling, jf. pbl § 21-3 andre ledd. Men ettersom naust mot nordvest tilhøyrar gardane i Gripen med gbnr. 35/1 og 35/2 vil vedtaket bli sendt på klagevurdering til desse. Vedtaket er difor ikkje gyldig før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 27.11.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl) § 21-7, SAK10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag

Oppretting av ny grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspiktig 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 eiendomsgrensar, må ikkje 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 arealmålet LNF, jf. pbl § 11-6 andre ledd, og krev dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

I tillegg er frådelinga i utgangspunktet i strid med byggjeforbodet 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 arealmål 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. 40/4 er ein landbrukseigedom som i følgje matrikkelen vart etablert i 1851. Søknad om frådeling er basert på ein gamal rett, frå om lag 1865-1866, som m.a. seier at: «Den på kartet avlagte plads Fureskjegget bliver etter den tidlige fattede beslutning felles for hele gården».

Ifølgje innsendte dokumenter vart plassen Fureskjegget gjort om til gbnr. 40/2 i 1887. Dette stemmer med det som er registrert i matrikkelen. Eigedommen består av sju bygningar, under dette fire naust.

I same dokument frå 1887/1888 er det sagt følgjande: «De nøstegrunde på Fureskjegget, hvorpå der nu er oppført nøst forbeholder selgerne seg som deres framtidige eigedom samt den same adgang til den på stedet værende havn og landgang som hittil». Tiltakshavar viser til at bygning på gbnr. 40/34, som vart sett opp etter krigen (1945) kalt «Røykeriet» er oppført på det som i dokument av 1887/1888 vart kalla, «Nøstegrunde», og at dette då er naustetomt til gbnr. 40/5.

Eksisterande naust, som er omsøkt frådelt, på gbnr. 40/2 vart sett opp i ca. 1959-1960 på tomte som i dokument frå 1887/1888 vart kalla «Nøstegrunde», og som då er eigd av eigar av gbnr. 40/4, Arne Husa.

Omsøkt naust viser på ortofoto frå 1966, sjå bilete under. Med tilvising til innsendt dokumentasjon og ortofoto, legg kommunen til grunn at naustet vart lovleg etablert før arealet vart satt av til LNF i kommuneplanen sin arealdel og at naustet høyrer til gbnr. 40/4. Kommunen har og forstått det slik at naustet har vore jamleg 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 ovannemnde er det ikkje naudsynt å vurdere om det er grunnlag for å gi dispensasjon frå arealformålet LNF eller frå byggjeforbodet i strandsona.

Parkering

Tabell 4 i føresegn 1.6.9 til kommuneplanen sin arealdel set krav til parkering. Ifølgje den skal naust med eiga gbnr. ha 1 parkeringsplass. Tiltakshavar har i søknaden opplyst at omsøkt frådelt naust vil ha parkeringsrett på gbnr. 40/4. Administrasjonen føreset at det vert tinglyst erklæring om rett til parkering i samband med oppmålingsforretninga.

Andre tilhøve

På grunn av storleiken på den omsøkte parsellen føreset administrasjonen at grunneigar gjev nausteigar rett til vedlikehald av naustet frå gbnr. 40/2.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m), løyve til frådeling av naust på gbnr. 40/2, 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 tinglysast ein parkeringsplass til naustet på gbnr. 40/4.

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».

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen, 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 sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert 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

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 3,28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert 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

Hanne Marie Evensen
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart

Kopi til:

Arne Husa

Helene Olli Sollid

Rune Gripsgård

Silje-Iren Suphammer

Fureskjeggvegen 9 5919

Gripavegen 86 5919

Gripavegen 72 5919

Gripavegen 72 5919

FREKHAUG

FREKHAUG

FREKHAUG

FREKHAUG

Mottakere:

Karstein Emil Furuskjeg

Fureskjeggvegen 7 5919

FREKHAUG