



Monrad og Berit Boge
Ådlandsvegen 1060
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/4496 - 14/20412

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

Dato:
02.01.2015

Godkjenning - Søknad om arealoverføring frå gbnr 36/1 til gbnr 36/27

Administrativt vedtak. Saknr: 378/2014

Saksutgreiing:

Ved søknad journalført 25.11.2014 har Monrad og Berit Boge søkt om overføring av eit areal på ca 600 m² frå gbnr 36/1 til gbnr 36/27, jf pbl § 20-1 bokstav m. Det er vidare rekvirert oppmålingsforretning.

Vurdering:

1. Nabovarsling:

Søknaden vart nabovarsla 20. og 23.11.2014. Administrasjonen finn at nabovarslinga er tilstrekkeleg, jf pbl § 21-3.

2. Lov og plangrunnlag:

Både avgjevareiegdomen (bnr 1) og mottakareiegdomen (bnr 27) er uregulerte eigedomar som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er vist som LNF-område. I forslag til ny kommuneplan er arealet vist som areal for fritidsbustader. Bnr 27 er i matrikkelen registrert som fritidseigedom med oppført fritidsbustad. Både fritidseigedomen bnr 27 og omsøkt tilleggsareal ligg innafør 100-metersbeltet frå sjø. Bnr 1 er ein landbrukseigedom med eit matrikelregistrert areal på ca 808 daa.

3. Vilkår for frådelling – Vurdering av trong for dispensasjon:

Arealoverføring (deling av eigedom) er eit søknadspiktig tiltak etter pbl § 20-1 bokstav m. Dersom det ved deling av eigedom oppstår «forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan», kan den ikkje gjennomførast utan dispensasjon, jf pbl § 26-1, jf pbl § 19-2. På denne anna side vil frådelling ikkje kunne nektas dersom det ikkje oppstår tilhøve som nemnd.

I LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel er det i utgangspunktet berre tillate med tiltak som har direkte tilknytning til stadbunden næring. Den omsøkte arealoverføringa skal tene fritidsbustadføremål, og er følgjeleg som utgangspunkt avhengig av dispensasjon frå rettsverknadene av KPA, jf pbl § 11-6.

Forbodet mot tiltak i strandsona etter pbl § 1-8 gjeld òg «opprettelse og endring av eigedom», jf pbl § 1-6 første ledd første punktum, jf pbl § 20-1 bokstav m. I utgangspunktet er arealoverføringa avhengig av dispensasjon også frå dette forbodet.

Den sentrale problemstillinga i saka er om omsøkt tiltak likevel ikkje krev dispensasjon fordi saka gjeld frådelling av tilleggsareal til uendra bruk, jf nedanfor.

Det er soleis to aktuelle regelverk kommunen må vurdere i høve til trong for dispensasjon:

- Kommuneplanen sin arealdel – Frådelling frå landbrukseigedom til fritidseigedom
- Forbodet mot tiltak til strandsona, jf pbl § 1-8.

3.1 Nærare om tilhøvet til kommuneplanen sin arealdel:

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 lære om såkalla "frådelling til uendra bruk" er seinare praktisert og nyansert gjennom domstols- og forvaltningspraksis. Administrasjonen ser ikkje grunn til å gjere greie for dette i detalj i føreliggjande sak.

Tiltakshavar har gjort greie for bakgrunnen for søknaden i skriv dagsett 29.10.2014. Administrasjonen forstår tilhøva slik at tilleggsarealet – heilt frå den gong fritidseigedomen gbnr 36/27 vart oppretta i 1969 – fysisk har framstått å vere ein del av denne eigedomen. Tilleggsarealet er opparbeid hageareal og er inngjerda som ein del av bnr 27. I 2012, i samband med overgang av eigedomen bnr 27 ved arv, vart det oppdaga at grensene i kommunen sitt kartverk ikkje var i samsvar med den fysiske gjerdeplasseringa på staden. Føreliggjande søknad om arealoverføring skal rette opp i dette, slik at de formelle grensene vert i samsvar med tilhøva på staden. Bruken av arealet vert soleis uendra.

Fritidseigedomen gbnr 36/27 vart lovleg etablert i 1969. Dette var før vedtaking av generalplan eller kommuneplan for Meland kommune. Administrasjonen legg til grunn at faktisk bruk av tilleggsarealet frå 1969 har vore hageareal for fritidseigedomen bnr 27. Dette faktum er ikkje bestridt og arealet har heile tida vore inngjerda og i bruk som ein del av denne eigedomen. Det har ikkje vore opphør i bruken og arealet har heller ikkje vore nytta til anna føremål.

Administrasjonen kan på denne bakgrunn ikkje sjå at det er grunnlag for å krevje dispensasjonshandsaming av søknaden i høve til kommuneplanen sin arealdel.

3.2 Nærare om trong for dispensasjon for deling i strandsona

I «Plan- og bygningsloven med kommentarer», gjev Frode A. Inngjord uttrykk for at det i strandsona *ikkje* gjeld noko generelt unntak for fradeling til uendra bruk. Det er vist til Pedersen mfl.: Plan- og bygningsrett (2000) s 336, der dette er drøfta i tilknytning til den tidlegare føresegna i pbl (1985) § 17-2.

Fradeling ved innløyning av bebyggd festetomt etter tomtefestelova er direkte unntatt i pbl § 1-8, men det er ikkje situasjonen i føreliggjande sak.

På rettleiingssidene til Kommunal- og moderniseringsdepartementet (regjeringen.no) har det tidlegare Miljøverndepartementet uttalt følgjande:

«Byggeforbudet i 100-metersbeltet etter pbl. 85 § 17-2 gjaldt bare for fradeling av ubebyggd tomt, slik at spørsmålet om fradeling av bebyggd 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 bebyggd 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].»

Administrasjonen finn på bakgrunn av departementet sin uttale ikkje heller grunnlag for å krevje dispensasjon i saka i høve til forbodet i pbl § 1-8.

4. Konklusjon:

Administrasjonen søknaden som tilstrekkeleg opplyst for godkjenning. Tilleggsarealet utgjer ca 600 m². Grensene mellom eigedomane vert formelt fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Vedtak:

«Meland kommune godkjenner i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m, søknad om arealoverføring av om lag 600 m² frå gbnr 36/1 til gbnr 36/27 i samsvar med søknad journalført 25.11.2014 og som vist på situasjonskart motteke same dato og stempla godkjent 2.1.2015. Nøyaktige grenser vert fastlagd ved oppmålingsforretning. 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 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 vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

GBNR 36-1 og 36-27 - Arealoverføring

Mottakere:

Monrad og Berit Boge

Ådlandsvegen
1060

5918

FREKHAUG