



Egil Jordgeir Gripsgård
Riplevikvegen 22
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1356 - 18/12454

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

Dato:
08.06.2018

Godkjenning - GBNR 36/108, Ådland - Løyve til arealoverføring

Administrativt vedtak. Saknr: 124/2018

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 16.05.2018, har Egil Gripsgård søkt om løyve til arealoverføring av om lag 240 m² frå bustadeigedomen 36/108 til bustadeigedomen gbnr 36/107. Omsøkt areal kjem fram av utsnitt av kommuneplanen sin arealdel, registrert av matrikkelførar (blå skravering og raud prikk):



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

Plan- og lovgrunnlag:

Arealoverføring er eit søknadspliktig tiltak utan krav til ansvarsrettar, jf pbl § 20-1 bokstav m.

Det aktuelle arealet er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) avsett innanfor område SB_26, som er eit spreidd bustadområde på Ådland.

Føresegn 3.2.1 til KPA opnar for arealoverføring av inntil 200 m² til eigedomar som ligg i spreidd-områda. Tilsvarande regel gjeld formelt òg i eit tilfelle som føreliggande, der begge eigedomane ligg innanfor spreidd-området. Omsøkt areal er noko større enn dette (om lag 40 m²) og krev difor i utgangspunktet dispensasjon. Omsøkt areal har i lengre vore brukt som opparbeid hage-og parkeringsareal for bustaden på gbnr 36/107, dette fordi tiltakshavar har vore eigar av begge eigedomane. Situasjonen har vore slik frå om lag 1990. Bruken av arealet blir uendra.

Arealoverføringa krev i utgangspunktet dispensasjon, med på nokre vilkår gjeld det unntak frå dette ved fradeling til uendra bruk.

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 fradeling 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, men i korte trekk er vilkåra at bruken har vore lovleg etablert og vidareført samanhengande utan avbrudd eller opphør. På bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar vurderer administrasjonen at vilkåra for fradeling til uendra bruk er oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere tiltakshavar sin bruk av arealet på gbnr 36/108 som hage- og parkeringsareal som ulovleg. Denne eigedomen blei frådelt i 1982 som bustadeigedom.

Nabovarsling:

Tiltakshavar har ikkje nabovarsla tiltaket med den grunngjeving at det ikkje påverkar interessane 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.

Vilkår for fradeling 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 16.05.2018. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal blir 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 areal vist på vedlagt situasjonskart journalført motteke 16.05.2018 frå gbnr 36/108 som tilleggsareal til gbnr 36/107. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

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 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 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

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart

Mottakere:

Egil Jordgeir Gripsgård

Riplevikvegen 22 5918

FREKHAUG