



Harald Sundhordvik
Moldekleiv 93
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1619 - 18/14485

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

Dato:
28.06.2018

Godkjenning - GBNR 27/3 og 27/96 - Løyve til arealoverføring til uendret bruk

Administrativt vedtak. Saknr: 146/2018

Tiltakshavar: Harald Sundhordvik og Steinar Sunnhordvik
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 15.06.2018, har tiltakshavar søkt om løyve til arealoverføring av om lag 395 m² frå landbrukseigedomen gbnr 27/3 til bustadeigedomen gbnr 27/96 og tilbakeføring av om lag 142 m² frå 27/96 til 27/3. Netto tillegg til bustadeigedomen blir 253 m².

Tiltakshavar har søkt om dispensasjon frå LNFR-formålet i kommuneplanen. Denne søknaden blir ikkje behandla fordi administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje krev dispensasjon, jf vurderinga nedanfor under plangrunnlaget.

Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel over ortofoto vist nedanfor. Omsøkt tiltak med blå skravering, areal som blir tilbakeført til 27/3 er markert med raud prikk:

Postadresse

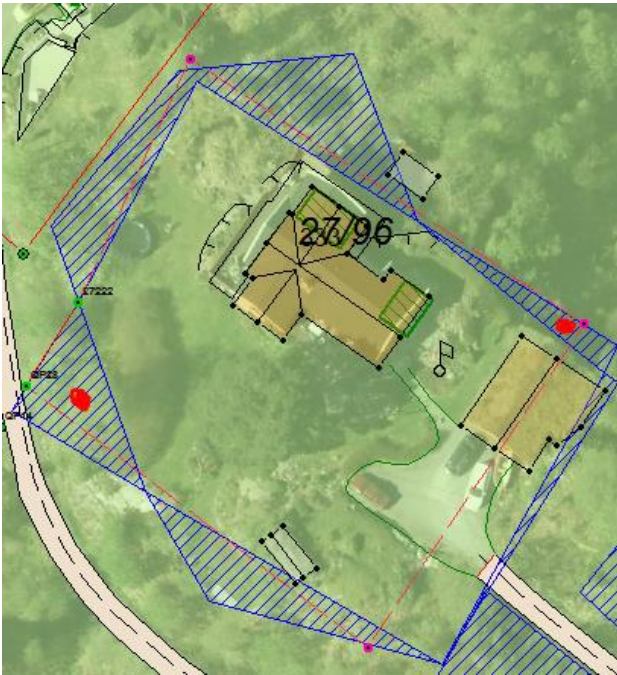
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

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



VURDERING:

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 til arealformålet landbruk-, natur- og friluftsområde. GBNR 27/96 er gjennom førstesegn 3.2.1 til KPA gitt status som LNF-spreidd bustad. Eigedomen blei etablert i 1976 og bebygd om slutten av 1970-talet.

Førseegn 3.2.1 til KPA opnar for arealoverføring av inntil 200 m² til eigedomar som ligg i spreidd-områda. Omsøkt areal er om lag 50 m² større enn dette, og krev difor i utgangspunktet dispensasjon. Delar av det omsøkte arealet som skal leggjast til gbnr 27/96 fungerer som hage-/utomhusareal for eigedomen, til dømes tilplanta med hekk mot naboiegdomen gbnr 27/139 og etablert uteplass på området sørvest mot vegen. Situasjonen har vore slik i lengre tid og bruken av arealet blir uendra. Dette blei gjort med samtykke frå gbnr 27/3.

Arealoverføringa krevsom nemnd 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 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 for delar av omsøkt areal, og at dette utgjer meir enn 50 m² av nettoarealet som arealoverføringa gjeld. Det er ikkje grunnlag for å vurdere tiltakshavar sin bruk av areala på gbnr 27/3 som ulovleg.

Administrasjonen vurderer med denne grunngeving at tiltaket ikkje krev dispensasjon.

Nabovarsling:

Tiltakshavar har ikkje nabovarsla tiltaket med den grunngeving 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 15.06.2018. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig størrelse 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 15.06.2018 frå gbnr 27/3 som tilleggsareal til gbnr 27/96. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig størrelse 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 størrelseen 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

Mottakarar:

Harald Sundhordvik
Steinar Kåre Sunnhordvik

Moldekleiv 93 5918
Ådlandsvegen 333 5918

FREKHAUG
FREKHAUG