



Rune Einar Gaustad
Gaustad 51
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1822 - 18/17383

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

Dato:
22.08.2018

Godkjenning - GBNR 39/24 m.fl. - Løyve til arealoverføring av tilleggareal til fritidseigedom (uendra bruk)

Administrativt vedtak. Saknr: 211/2018

Tiltakshavar: Rune Einar Gaustad
Søknadstype: Søknad om løyve til arealoverføring, jf plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 bokstav m

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 05.07.2018 har Rune Einar Gaustad, som grunneigar av gbnr 39/28 og 39/29, søkt om løyve til arealoverføring av om lag 580 m² til fritidseigedommen gbnr 39/24. Arealet søknaden gjeld er allereie i dag nytta som inngjerda hageareal av gbnr 39/24.

VURDERING:

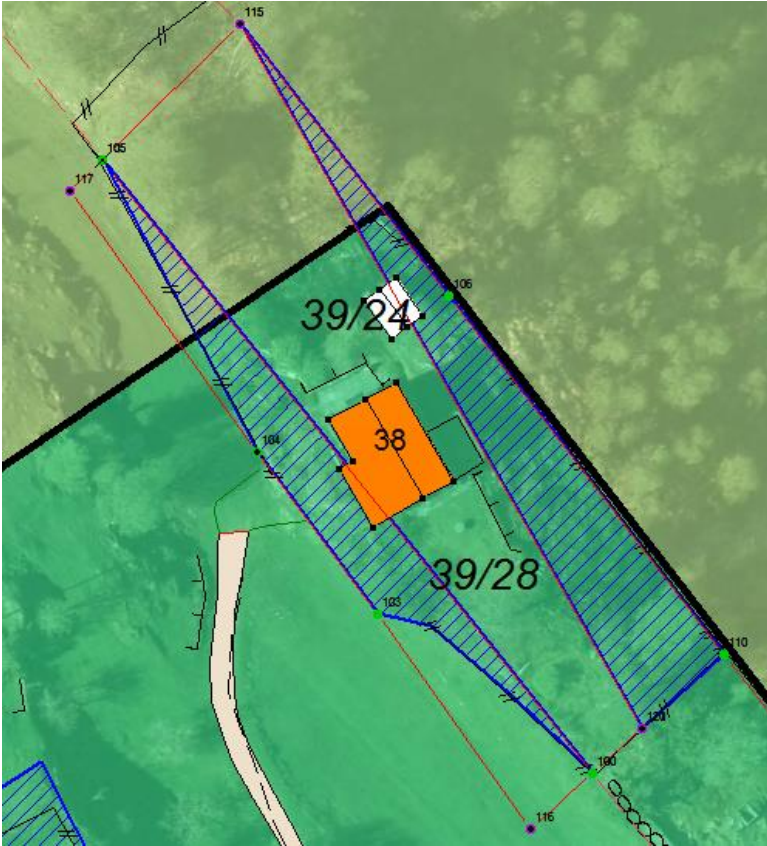
Nabovarsling:

Tiltaket berører ikkje andre eigedomar enn dei involverte i arealoverføringa.

Plangrunnlag:

Både givareigedomane (39/28 og 39/29) og mottakareigedommen (gbnr 39/24) er uregulerte eigedomar som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) ligg i område avsett som LNF-spreidd bustadområde (SB_6, Gausdal). Ein mindre del av arealet ligg i LNF-område. Frådeling som omsøkt krev etter administrasjonen sin vurdering ikkje dispensasjon, jf vurderinga nedanfor, fordi det er tale om frådeling til uendra bruk. Formålet med søknaden er å klarleggje grensene mellom eigedomane, slik at dei reelle tilhøva blir i samsvar med kartet.

Areal vist gjennom utsnitt av KPA, omsøkt areal med blå skravering:



Vilkår for fradeling:

Arealoverføring er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-1 bokstav m. Det er ikkje krav til bruk av ansvarleg føretak, jf 20-1, 3. ledd, siste punktum. 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 parsellane blir ueigna ved framtidig utnytting, jf pbl § 26-1.

Arealoverføring frå LNF-eigedom til bustadeigedom krev i utgangspunktet dispensasjon.

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 "frådeling 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.

Den 18.06.2018 blei det avvikla oppmålingsforretning for klarlegging av eksisterande eigedomsgrenser for gbnr 39/24. I protokollen for oppmålingsforretninga er følgjande opplyst:

39/24 er oppretta ved skyldskifte i 1963. Det vart konstatert at oppført gjerde står delvis utanfor grensene som er skildra i skyldskiftet for 39/24. På vestsida står gjerde inne på 39/28 og på austsida står gjerde på 39/29. 39/28 og 39/29 vart frådelt ved skyldskifte i 1964 og var den gongen meint som tilleggsareal til 39/24, men det vart ikkje skrive skøyte.

Rune Gaustad og Birger Litangen er samde om at ein skal søkja om arealoverføring frå 39/28 og 39/29 til 39/24, slik at det arealet som Litangen har nytta til hage rundt hytta inngår i 39/24.

På bakgrunn av opplysningane i oppmålingsforretninga vurderer administrasjonen at vilkåra for frådeling til uendra bruk er oppfylt. Fritidseigedommen 39/24 blei lovleg etablert i 1963, og det aktuelle arealet har vore samanhengande i bruk som hage-/uteareal for denne eigedommen. Bruken var lovleg etablert i 1964 og har korkje vore avbrutt eller opphørt.

Konklusjon:

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne blir godkjent som omsøkt. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m, løyve til arealoverføring av om lag 580 m² frå gbnr 39/28 og 39/29 til 39/24, jf vedlagt søknad med situasjonskart. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedsregistrering, 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 grunnjevast. 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 difor 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:
0884_001

Mottakere:

Birger Litangen
Rune Einar Gaustad
Solveig Litangen

Vestlivegen 30 J 5260
Gaustad 51 5918
Vestlivegen 30 J 5260

INDRE ARNA
FREKHAUG
INDRE ARNA