



Terje Fløysand
Fløksand 76
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2339 - 15/18712

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

Dato:
15.10.2015

Godkjenning - GBNR 5/7 og 5/14 - Løyve til arealoverføring til uendra bruk

Administrativt vedtak. Saknr: 375/2015

Tiltakshavar: Olav R Myrtvedt/Terje Fløysand
Søknadstype: Søknad om løyve til arealoverføring, jf plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 bokstav m

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 25.8.2015 har Terje Fløysand, som grunneigar av gbnr 5/7, søkt om løyve til arealoverføring av om lag 250 m² frå eigedomen gbnr 5/7 til fritidsdeigedomen gbnr 5/14, jf pbl § 20-1 bokstav m. Olav R Myrtvedt er matrikkelregistrert grunneigar av gbnr 5/14.

VURDERING:

Nabovarsling:

Søknaden om bruksendring vart nabovarsla 19.8.2015. Det er berre Meland kommune, som grunneigar av kommunal veggrunn på gbnr 5/4 som er nabovarsla. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg og i samsvar med pbl § 21-3, i det administrasjonen viser til at søknaden gjeld frådeling til uendra bruk som ikkje har verknader for naboar, jf drøftinga nedanfor og pbl § 21-3, 2. ledd, første setning. Det er ikkje motteke merknader frå Meland kommune.

Plangrunnlag:

Både avgjevareigedomen (bnr 7) og mottakareigedomen (bnr 14) er uregulerte eigedomar som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er vist som LNF-område. Bnr 14 er i matrikkelen registrert som fritidseigedom med oppført fritidsbustad. Både fritidseigedomen bnr 14 og omsøkt tilleggsareal ligg innafor 100-metersbeltet frå sjø. Bnr 7 er ein landbrukseigedom med eit matrikkelregistrert areal på ca 232854 daa fordelt over 4 teigar.

Omsøkt areal er kontrollmålt til om lag 300 m² av avdelingsingeniør i kommunen. Frådeling som omsøkt krev etter administrasjonen sin vurdering ikkje dispensasjon.

Vilkår for frådeling – Vurdering av trong for dispensasjon:

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 vert endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at parsellane vert ueigna ved framtidig utnytting, jf pbl § 26-1.

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 frådeling 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 fritidsbustadføre mål, 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 frådeling 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 – Frådeling frå landbrukseigedom til fritidseigedom
- Forbodet mot tiltak til strandsona, jf pbl § 1-8.

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 "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.

Eigar av bnr 14 har gjort greie for bakgrunnen for søknaden i skriv dagsett 10.8.2015. Følgjande er opplyst:

«Vi har i alle år forholdt oss til situasjonskartet og de oppmålte grensene som er vist der. Det kom som en overraskelse på oss at tomten hadde et mindre areal en oppgitt på situasjonskartet. Det er anlagt murer, trapper, uteplass, og bod etter grenser frå matrikelkartet. Topografien er av en slik karakter at denne grensen og utnyttelse av har vært en naturlig del av tomten. Den nye grensen vil dele tomten, uteplasser, uthus og opparbeidet hage som har vært i bruk siden 1920. Alt dette vil være utenfor tomtegrensen. Paragrafene (2-2) og (§7) om Hevd, vil etter min mening også gjelde i dette tilfelle.»

Administrasjonen forstår tilhøva slik at omsøkt areal – heilt frå den gong fritidseigedomen gbnr 5/14 vart oppretta i 1920 ved skylddeling – fysisk har framstått å vere ein del av denne eigedomen. Tilleggsarealet er opparbeid hageareal og ein naturlig del av bnr 14. Føreliggjande søknad om arealoverføring skal rette opp i tilhøva, slik at de formelle grensene vert i samsvar med tilhøva på staden. Bruken av arealet vert soleis uendra.

Fritidseigedomen gbnr 5/14 vart lovleg etablert i 1920. Dette var før vedtaking av generalplan eller kommuneplan for Meland kommune. Administrasjonen legg til grunn at faktisk bruk av tilleggsarealet frå 1920 har vore hage-/uteareal for fritidseigedomen bnr 14. Dette faktum er ikkje bestridt. 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.

Nærare om trong for dispensasjon for deling i strandsona

I «Plan- og bygningsloven med kommentarer», gir 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.

Frådeling ved innløyising av bebygd festetomt etter tomtfestelova 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 ubebygd tomt, slik at spørsmålet om fradeling av bebygd 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 bebygd 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.

Konklusjon:

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne vert godkjent som omsøkt, jf vedlagt situasjonsplan stempla godkjent 15.10.2015. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal vert 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 300 m² frå gbnr 5/7 til gbnr 5/14 i samsvar med søknad journalført 25.8.2015, og som vist på situasjonsplan stempla godkjent 15.10.2015. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal vert 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.»

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. Før det kan reisas 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 vert 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 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

Tore Johan Erstad
konsulent byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

GBNR 5-14 og 5-7 - Godkjent situasjonsplan - Arealoverføring til uendra bruk

Mottakere:

Terje Fløysand

Fløksand 76

5918

FREKHAUG