



Anne Karin Moldekleiv  
Moldekleiv 52  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/1320 - 16/10681

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

Dato:  
30.05.2016

## Godkjenning - GBNR 27/100 - Løyve til arealoverføring frå gbnr 27/5 til uendra bruk

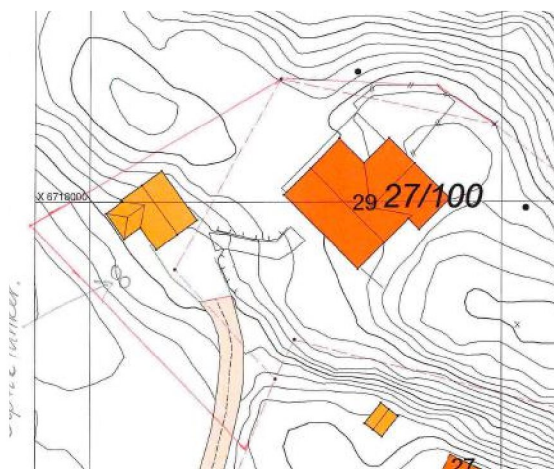
**Administrativt vedtak. Saknr: 164/2016**

**Tiltakshavar:** Anne Karin Moldekleiv  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til arealoverføring, jf plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 bokstav m

### SAKSUTGREIING:

#### Saka gjeld:

Ved søknad journalført 2.5.2016 har Anne Karin Moldekleiv, som grunneigar av gbnr 27/5, søkt om løyve til arealoverføring av eit areal som allereie i dag er nytta av bustadeigedomen gbnr 27/100 til biloppstillingsplass, plassering av septiktank og hageareal mv. Omsøkt areal er vist gjennom situasjonskart vedlagt søknaden (raud heiltrukken line):



Formålet med søknaden er å klarleggje grensene mellom eigedomane, slik at dei reelle tilhøva blir i samsvar med kartet.

## **VURDERING:**

### Nabovarsling:

Søknaden om arealoverføring ble nabovarsla i april-mai 2016. Det er ikkje motteke merknader. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg og i samsvar med pbl § 21-3. Søknaden gjeld frådeling til uendra bruk som ikkje har verknader for naboar, jf drøftinga nedanfor og pbl § 21-3, 2. ledd, første setning.

### Plangrunnlag:

Både avgjevareigedomen (gbnr 27/5) og mottakareigedomen (gbnr 27/100) er uregulerte eigedomar som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er vist som LNF-område. Sistnemnde eigedom er gjennom føresegn 3.2.3 til KPA gitt status som LNF-spreidd bustad (eksisterande bygd bustadeigedom), jf tabell 9.1

Frådeling som omsøkt krev etter administrasjonen sin vurdering ikkje dispensasjon, jf vurderinga nedanfor.

### Vilkår for frådeling:

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.

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.

Tiltakshavar har etter rettleiing frå administrasjonen gjort greie for bakgrunnen for søknaden gjennom skriv dagsett 26.4.16 og 30.4.16. På bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar vurderer administrasjonen at vilkåra for frådeling til uendra bruk er oppfylt.

Bustaden på gbnr 27/100 ble oppført 1977-78 og garasjen noko etter dette. Omsøkt areal har heile tida vore brukt til «plen, grunn til garasje og septiktank» for gbnr 27/100, og denne bruken var lovleg etablert før området ble avsett som LNF-område gjennom vedtaking av den første generalplanen for Meland kommune (1981). Bruken har korkje vore avbrutt eller opphørt. Arealformålet LNF er difor ikkje til hinder for arealoverføring og søknaden krev ikkje dispensasjon.

### Konklusjon:

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne blir godkjent som omsøkt, jf vedlagt situasjonsplan journalført motteke 2.5.2016. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal vert fastlagt 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 situasjonskart journalført motteke 2.5.2016 frå gbnr 27/5 til gbnr 27/100 i samsvar med søknad journalført 2.5.2016. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal vert fastlagt 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 byggjesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Situasjonskart

**Mottakere:**

Anne Karin Moldekleiv

Moldekleiv 52

5918

FREKHAUG