

Saksframlegg

Sakshandsamar: Svein Ålhus
Arkivsaksnr.: 18/4491-5

Arkiv: MTR 22/1

Klage på løyve til frådelling av uregistrert festetomt frå g/bnr 22/1, BD-sak 494/18

* Tilråding:

Forvaltningsutvalet stadfestar vedtak i BD-sak 494/18, då det ikkje ligg føre opplysningar som gjev grunnlag for endring. Klagen vert sendt Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

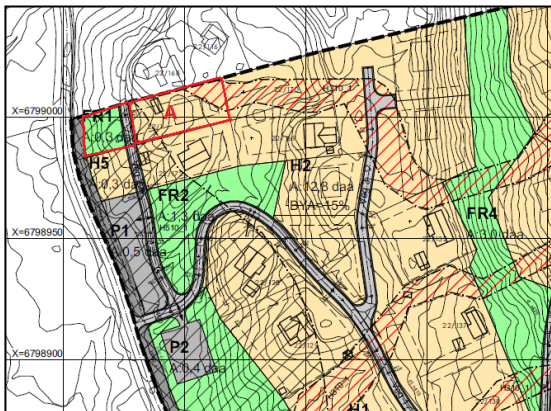
1. Klage på løyve til frådelling av parsell på g/bnr 22/1
 - a. Utsnitt av reguleringskart
2. Løyve til frådelling av tomt til fritidsføremål frå g/bnr 22/1 (BD-sak 494/18)
3. Søknad om at festetomt skiljast ut frå g/bnr 22/1
 - a. Opplysninger gitt i nabovarsel og nabovarsel
 - b. Kart
 - c. Kjøpekontrakt
 - d. Avvikling av festekontrakt
 - e. Fullmakt
 - f. Kartvedlegg

Saksutgreiing:

Bakgrunn:

Kristoffer Brinchmann søkte på grunnlag av fullmakt frå grunneigar av g/bnr. 22/1, løyve til å dele frå ca. 750 m² (areal oppgitt i søknaden). I søknaden var det opplyst at parsellen skal nyttast til ei *sjølvstendig brukseining* med føremål *fritidshus*. Det er i søknadsskjemaet kryssa av for at delinga er i samsvar med reguleringsplan.

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for Nærestad med verknad frå 08.09.2016, med føremål fritidsføremål, vegføremål og friområde. I vedtak av 19.12.2018 i BD-sak 494/18 vart det gjeve løyve til frådelling for det areal som er regulert til fritidsføremål (område A, sjå kartutsnitt under). Arealet utgjer ca. 722 m² frå g/bnr. 22/1. Resterande areal som gjeld vegføremål og friområde vart halde utanfor og ikkje godkjent frådelt.



Grunneigar Sameige Rutlin v/ Stig Rutlin har i brev av 07.01.2019 klaga på vedtaket. Det vert bedt om at vedtaket blir gjort om slik at utskilt hyttetomt får same areal som festekontrakten som er opplyst å vere ca. 1184 m². Det blir bl.a. vist til tilsvarande innløyising for nabotomten på g/bnr. [22/172](#).

Historikk:

Noverande g/bnr 22/172 vart i 1978 godkjent som ei festetomt med eige målebrev og festenummer 22/1/3. Heile tomten vart regulert til fritidsføremål i tidlegare reguleringsplan for område vedteke i 1987. Frådelling til eige g/bnr vart gjennomført 28.08.2014 i samsvar med

gjeldande reguleringsplan frå 1987.



Arealet (A) som i noverande reguleringsplan frå 2016 er avsett til fritidsfremål, var i tidlegare plan frå 1987 avsett til friområde på lik line med arealet mellom fylkesveg og stølsvegen. Ei endring frå friområde til fritidsfremål i reguleringsplan av 2016, var ein konsekvens av forvaltningsutvalet sitt vedtak om dispensasjon i FU-sak 65/14 av 28.08.2014 (arkivsak 14/2174). Det var grunneigarane ved Stig Rutlin mfl. som var forslagsstillar til ny detaljreguleringsplan der arealet mellom stølsvegen og fylkesvegen vart oppretthalde som friområde.

I dispensasjonssaka vart det gjeve løyve til å flytte ei mindre hytte frå [g/bnr. 22/168](#) inn på friområdet på g/bnr. 22/1 og løyve til å bygge ny hytte på g/bnr. 22/168. Hytta på 22/1 skulle no fungere som anneks for den nye hytta på 22/168. Ut frå dette vil godkjent frådelt tomt frå 22/1 på ca. 722 m² sjåast i samanheng med tomte på 22/168 på 345 m², dvs. ei samla hyttetomt på 1067 m².

Vurdering:

I følgje plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-4 er oppretting av ny grunneigedom eller festetomt søknadspliktig. Når ei bebygd festetomt som 22/1/3 er godkjent etter plan- og bygningslova, kan plan- og bygningsmyndigheitene ikkje nekte frådeling ved oppretting av eige g/bnr. Som følgje av registrert tomtefeste for 22/1/3 for fritidsfremål med vedtak frå 1978, vart heile denne tomte regulert til fritidsfremål i 1987. Søknad om frådeling for heile tomte i 2014 var då i samsvar med plan.

Denne søknaden om frådeling gjaldt ein uregistrert festeavtale som er av rein privatrettsleg karakter mellom eigar og leigar. Det følgjer altså ingen rettigheit med ein slik avtale om godkjenning av frådeling etter plan- og bygningslova.

Søknad om frådeling med løyve i BD-sak 494/18 er avvikande på fleire punkt. Det blir oppgitt at arealet er på ca. 750 m², samtidig som det ligg ved kart som viser ynskje om frådeling heilt ned til fylkesveg, oppgitt av klagar til å vere 1184 m². Vidare er det i søknaden vist til at den er i samsvar med reguleringsplan, samtidig som det er opplyst at tomten skal nyttast til fritidshus, noko som er i strid med plan.

Plan- og bygningsmyndigheitene tilrår ikkje å dele frå areal til friområde som del av ei privat hyttetomt, då dette ikkje er sameint med reguleringsplanen sine føresetnader med arealfremålet. Vi meiner her at eit mindre privat friområde som del av ei hyttetomt på sikt medfører privatisering og vil skape presedens for tilsvarende saker. Vi ser heller ingen grunn til at det skal vere del av denne hyttetomte, då det ikkje er mogleg å nytte den til bygningar eller tiltak, både som følgje av arealfremålet og som følgje av byggegrensene i området.

I område avsett til landbruksfremål i kommuneplan og seinare omregulert til hytteområde, vil normalt restareala mellom tomten bli avsett til friområde eller framleis stå som landbruksareal. I dette hytteområdet er det fleire delfelt som er avsett til friområde. Det er ikkje krav til grunneigar å halda dette arealet særskilt vedlike etter reglane i plan- og bygningslova. Argumentasjonen om at dette eine arealet blir betre ivareteke ved at det blir tillagt denne hyttetomten, vert derfor ikkje tillagt særleg vekt i vår vurdering av klagen.

Ettersom det alt er etablert hyttetomter utanfor gjeldande plan og heilt i grensa til denne planen, kan det på sikt bli aktuelt å vidareføre hytteområde nordover. Det vil då vere relevant å vidareføre eit friområde langs fylkesvegen og dette friområde vil då få ein naturleg forlenging.

Frådeling av tomt til «fritidshus» som er omfatta av areal regulert til friområde er i følgje pbl § 12-4 i strid med plan- og bygningslova.

3. OPPLYSNINGAR OM OMSØKT TILTAK; BRUK, TILKOMST, VASSFORSYNING OG AVLØP:			
Parsellen(ane) skal nyttast til	<input checked="" type="checkbox"/> Sjølvstendig brukseining	<input type="checkbox"/> Tilleggsareal til	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.
	<input type="checkbox"/> Bustadhus	<input type="checkbox"/> Offentleg verksemd	<input type="checkbox"/> Offentleg friluftsområde
	<input checked="" type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Landbruk/Fiske	<input type="checkbox"/> Offentleg veg
	<input type="checkbox"/> Industri/Bergverk	<input type="checkbox"/> Naturvern	<input type="checkbox"/> Kommunikasjonsareal/tekn. anlegg
	<input type="checkbox"/> Varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant		

Utsnitt frå opplysningar i søknaden.

Vi har vedteke frådeling for eit areal som er i samsvar med ca. oppgitt areal i søknad og i samsvar med føremål i reguleringsplan. Inngått kjøpekontrakt på grunnlag av ein privatrettsleg festeavtale for ei hyttetomt, gjev ikkje rettskrav til frådeling av same areal. Løyve til frådeling for naboeigedom g/bnr. 22/172 er heilt og fullt i samsvar med plan og kan ikkje samanliknast. Rådmannen tilrår på bakgrunn av dette at klagen ikkje vert teken til følgje.

Sogndal 24.01.2019

Jostein Aanestad
rådmann