



Fylkesmannen i Buskerud

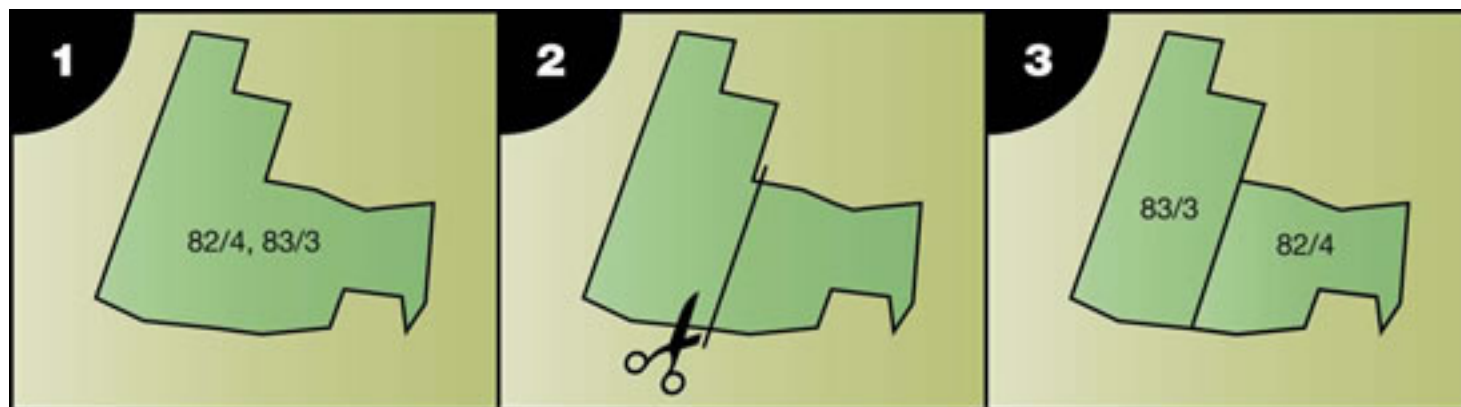
Fradeling til uendret bruk

Rune Fredriksen



Fradeling

- Opprettelse av ny grunneiendom



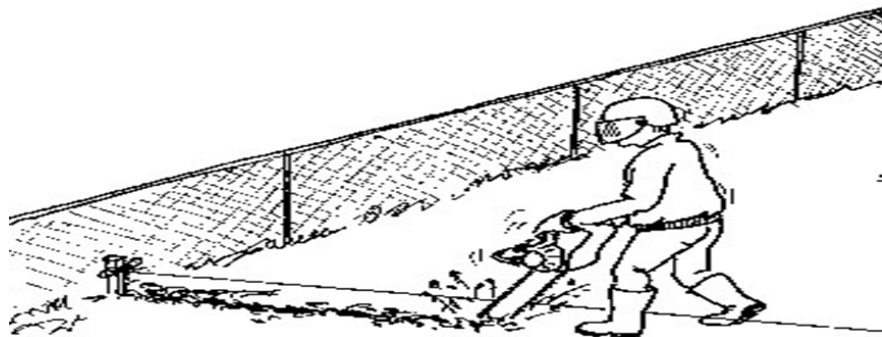
- Omfattes av plan- og bygningsloven
- Søknadspliktig tiltak



§ 26-1

- Må være i samsvar med pbl, forskrift eller plan
- Må ha egnet størrelse, form og plassering

Hvis vilkårene er oppfylt skal søknaden innvilges





Fradeling til uendret bruk

Rettslig utgangspunkt pbl § 11-6 og 12-4

- Arealplaner styrer fremtidig bruk av området
 - Ikke bruk etablert før planen



Vilkår for fradeling til uendret bruk

- Bruken er etablert før regulering
- Bruken har vært lovlig
- Bruken har vært sammenhengende



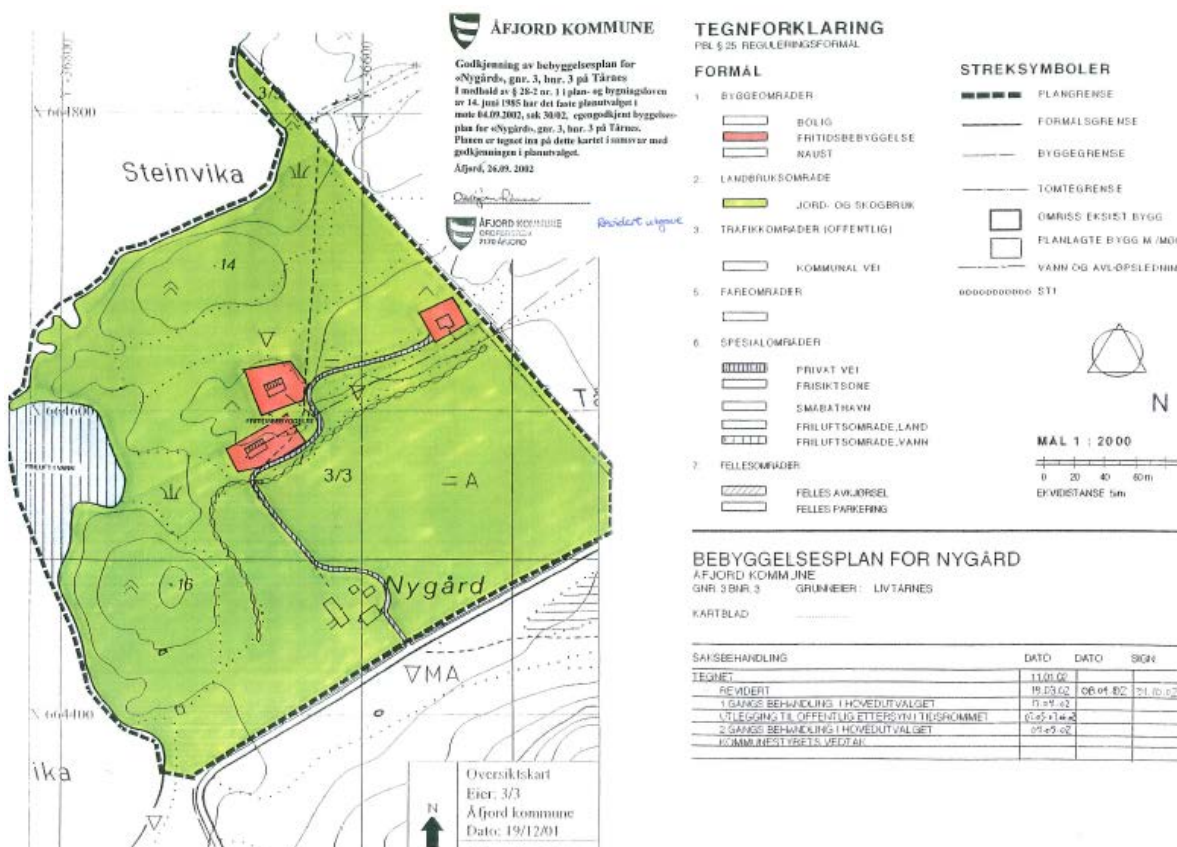
Sammenhengende bruk

Somb 2010/108

- Kommunen innvilget fradeling til uendret bruk
- Klage fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- Omgjort av settefylkesmannen
- Ikke sammenhengende bruk til fritidsformål
- I strid med arealformålet
- Klage til Sivilombudsmannen



Sammenhengende bruk forts.





**Fylkesmannen
i Buskerud**

Sammenhengende bruk forts





**Fylkesmannen
i Buskerud**

Sammenhengende bruk forts



Sammenhengende bruk forts



- Hvilken bruk?
- Bygningens tilstand?
- Dokumentasjon/undersøkelser
- Søkers egen forklaring



Hvilken betydning har arealformålet?

Kun LNF eller også andre områder?

- Uklart i teorien
- Uttalelser fra MD talte for at det kun gjaldt LNF



Fylkesmannen
i Buskerud

Hvilken betydning har arealformålet

Avklart etter SOM 2010/108

Jeg kan med andre ord på dette punkt ikke se at det er grunnlag for å skille «mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulerte områder» slik fylkesmannen har tatt til orde for i svarbrevet hit.



Hvor stor skal tomta være?

Som 2004/1533 og planjuss 1/2004

- Søkt om fradeling av tomt på ca 2000 m²
- Festetomt siden 1960
- LNF-område i kommuneplan
- Innvilget tomt på ca 1350 m²
- Klage til FM som stadfestet kommunens vedtak
- Klage til Ombudsmannen



Hvor stor skal tomta være forts.

Spørsmål fra ombudsmannen til FM

- Rettslig grunnlag for å begrense arealet
- Hva er forskjellen på om tomta eies eller festes?

MD ble bedt om å komme med sitt syn på saken



**Fylkesmannen
i Buskerud**

Hvor stor skal tomta være

MD - Konkret vurdering basert på:

- Størrelsen på lignende eiendommer
- Terrengmessige avgrensninger
- Faktisk bruk

Sivilombudsmannen:

Den faktiske lovlige bruken av området



Fylkesmannen
i Buskerud

Hvor stor skal tomta være?





Hvor stor skal tomta være?

Dom fra Kristiansand tingrett 27. juli 2011

- Innarbeidet og fast bruk i 20 år før regulering
- Sammenhengende bruk
- Vesentlig del av tomten bærer preg av opparbeidelse og bruk

Fradeling til uendret bruk – Vedtaket er ugyldig



Problemstilling

- Fradeling av utleiehytter i landbruket
- Fradeling av kårboliger
- Fradeling av stølsbu
- Fradeling av tilleggsareal til fritidsbolig



Fradeling av utleiehytter

- Hytte oppført før kommuneplanen
- Brukt til utleie – inntekt til landbruket
- Skal selges som vanlig hytte

Utleievirksomhetens omfang?

Behandles som «vanlige hytter»



Fradeling av kårbolig

- Hus nr to på gården
- Står på LNF-område
- Del av driftsenheten på gården



Fylkesmannen
i Buskerud

Fradeling av stølsbu/seterbu



SOM 2003 S. 287
Planjuss nr. 1/2012



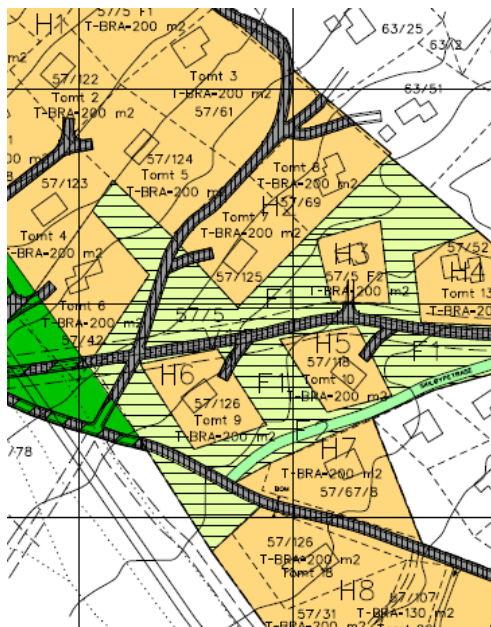
Fradeling av stølsbu

- Søkt om fradeling av 800m² med bygning
- Avslag dispensasjon
- Klage
 - Sterk tilknytning til hytta
 - Aldri vært seterbu
 - Ikke seterdrift i området de siste 80 år

Regulert til LNF – Ikke fradeling til uendret bruk



Tilleggsareal til fritidsbolig





Tilleggsareal til fritidsbolig

SOM 2010/2416

- Hva arealet fremstår som egnet til

«Selv om parsellen rettslig sett fortsatt vil være regulert til friluftsmål, vil sammenføyingen med fritidseiendommen — på sikt — kunne innebære en økt og/eller endret bruk av arealet. Jeg har på denne bakgrunn, men under noe tvil, ikke funnet tilstrekkelig grunnlag for å rette avgjørende rettslige innvendinger mot fylkesmannens avgjørelse.»



Uendret bruk i 100-metersbeltet

- § 1-8 gjelder både opprettelse og endring

Tolkningsuttalelse fra KMD 1. oktober 2014

Departementet har lagt til grunn at det ikke er ment noen endring fra tidligere



Oppsummering

Konkret vurdering av den faktiske situasjonen:

- etablert før området ble regulert
- Lovlig bruk
- Bruken må ha vært sammenhengende
- Gjelder ikke bare LNF-områder
- Tomtestørrelse? – Faktisk bruk