

Bærum kommune
Postboks 700
1304 Sandvika

Sendt per e-post: post@baerum.kommune.no

Org nr. 880 636 502 MVA
Driftskonto: 1800 05 25339
Klientkonto: 1800 16 63700

Lillestrøm, 5.09.2018
Saksnr. 8682 MK/MK

Ansvarlig advokat:
Morten Kokkim
mk@mageli.no

SØKNAD OM AREALOVERFØRING FRA GNR. 44, BNR. 1 TIL GNR. 44, BNR. 632

1. Innledning

Vi viser til avslått søknad om arealoverføring, deres ref. nr. 18/18446-18/164235/KMADSE. Det det bes med dette om at vedtaket omgjøres.

Etter klagers syn tar kommunen feil når det i vedtaket legges til grunn at bruken av det arealet som i dag er regulert til friområde vil bli endret ved at arealet overføres til bnr. 632. Som det fremgikk av søknaden skal det være uendret bruk på det arealet som overføres. Nedenfor følger den nærmere begrunnelsen for klagen.

2. Det rettslige utgangspunktet

I utgangspunktet skal det gis tillatelse til søknader, herunder søknad om arealoverføring, som ikke er i strid med plan- og bygningsloven (pbl.), jf. pbl. § 12.4 og § 26-1.

Ovennevnte er bl.a. konkretisert i rettspraksis ved at bl.a. fradeling til uendret bruk ikke kan nektes, jf. dom fra Borgarting lagmannsrett, LB-1999-129.

3. Nærmere om den omsøkte arealoverføringen

Søker er innforstått med at arealet som søkes overført til bnr. 632 er regulert både av en reguleringsplan fra 1986 og en avtale med kommunen fra samme tid. En overføring vil ikke endre på dette, og allmennhetens tilgang til arealet vil være det samme.

Det synes videre som at kommunen legger til grunn at flaggstangen som står ved bryggen er satt opp i den senere tid, og at en overføring vil bidra til å øke «privatiseringen». Dette er ikke riktig.

Ovennevnte brygge er regulert i avtalen av 1986, samt reguleringsplanen, og tilhører bnr. 632. Den nevnte flaggstangen har stått ved bryggen fra tiden før avtalen ble inngått og således også før reguleringsplanen vedtatt. I den grad flaggstangen virker som en «privatiserende» faktor på friområdet så er denne lovlig, og kan ikke, slik Natur og idrett legger opp til, kreves fjernet.

Bakgrunnen for søknaden om arealoverføringen er at det er innehaveren av bnr. 632 som eier bryggen, benytter adkomsten fra hytten og ned til bryggen over friområdet, og som er den som har interesse i og rent faktisk forestår skjøtselen av arealet mellom hytten og sjøen.

Tidligere var det samme eier til både bnr. 1 og bnr. 632 – og således samme innehaver av hytten og arealet mellom hytten og bryggen. Når det nå er to forskjellige eiere til hhv. bnr. 632 og arealet ned til bryggen er det naturlig at dette arealet overføres til nettopp denne eiendommen, og ikke adskiller bryggen fra eiendommen som denne bryggen tjener.

Arealoverføringen vil ikke, slik kommunen synes å tro, medføre en økt privatisering av arealet og vil heller ikke være i strid med gjeldende reguleringsplan. Reguleringsstatus endres som kjent ikke.

Videre er det heller ikke korrekt, slik Natur og idrett synes å tro, at utnyttelsesgraden av bnr. 632 øker dersom det omsøkte arealet blir overført. Det omsøkte arealet vil fortsatt være et friområde for allmennheten på samme måte som i dag, og inngår ikke i beregningsgrunnlaget for utnyttelsesgraden av den delen av eiendommen som er fritidseiendom. Men dersom kommunen mener at det er bedre at det omsøkte arealet fradeles og får et eget bnr., så er dette uproblematisk for denne side.

4. Oppsummering – konklusjon

Begrunnelsen for den omsøkte arealoverføringen er at det er mer hensiktsmessig at dette arealet tilhører bnr. 632, all den tid det er innehaver av bnr. 632 som eier bryggen og som har interesse i å følge opp avtalen med kommunen for dette området.

Når da bruken av området ikke endres så kan ikke denne side se at det skal være grunnlag for å nekte arealoverføring.

Innehaver av bnr. 632 er, dersom kommunen aksepterer arealoverføringen, innstilt på å fjerne flaggstangen. Dette for å vise kommunen at overføringen ikke skjer som et ledd i å «privatisere» området.

Dersom kommunen fortsatt er av det syn at en overføring skal nektes, ber denne side om å få et møte med kommunen for å forklare nærmere om motivet for søknaden, og avklarte ev. misforståelser om bruken av arealet.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Mageli ANS



Morten Kokkim
advokat