



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Haugesund kommune
v/ Siri Hammerstad
Postboks 2160
5504 HAUGESUND

Deres ref

Vår ref

Dato

23/3733-2

14. september 2023

Spørsmål om arealoverføring til veggrunn

Vi viser til e-post 14. juli 2023 med spørsmål om arealoverføring til veggrunn.

I deres henvendelse stilles det spørsmål knyttet til regelverket om arealoverføring av veggrunn der opparbeidet veg avviker fra reguleringen, og hvor stort avvik som eventuelt kan aksepteres.

Konklusjon

- **Adgangen til å foreta «mindre avvik» etter matrikkelloven § 33 tredje ledd kan ikke gå ut over areal- og volumgrensene angitt for grensejustering i matrikkelforskriften § 34 tredje ledd med de unntakene som framgår av sjuende ledd.**
- **Tillatt avvik i forbindelse med arealoverføringer beregnes som en tenkt grensejustering mellom de to matrikkelenhetene ut fra situasjonen etter den planlagte arealoverføringen.**
- **Spørsmålet om et eiendomstiltak er i tråd med planens arealformål og bestemmelser, må vurderes konkret ut fra den foreliggende planen og er i prinsippet uavhengig av areal- og volumgrensene angitt i matrikkelforskriften § 34.**

Vi gjør oppmerksom på at departementet uttaler seg på generelt grunnlag, og kan ikke ta stilling til konkrete saker som ikke ligger til behandling i departementet.

I utgangspunktet er arealoverføring et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m. Det finnes imidlertid en rekke unntak fra søknadsplikten. I dette tilfellet er byggesaksforskriften (SAK 10) § 4-3 første ledd bokstav a aktuell. Bestemmelsen gir unntak fra søknadsplikten for offentlige veganlegg som anlegges etter bestemmelser gitt i

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kdd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kdd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 858

Avdeling

Saksbehandler
Veslemøy Faafeng
22 24 59 40

eller med hjemmel i vegloven så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan. Forutsetningen om at tiltaket må være avklart i reguleringsplan, innebærer at for en arealoverføring som ikke er i tråd med planen, må det søkes om tillatelse og eventuelt dispensasjon etter plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-2. Søknader om tillatelse og dispensasjon vil være opp til plan- og bygningsmyndigheten å avgjøre.

Departementet har i vedlagte brev av 30. mars 2023 uttalt seg i en sak vedrørende søknadsplikt ved fradeling av vegarealer, jf. plan- og bygningsloven § 20-6 og byggesaksforskriften § 4-3. Byggesaksforskriften fastsetter, som nevnt ovenfor, at *anleggelse* av offentlige veganlegg er unntatt fra søknadsplikten. Spørsmålet i saken var om *eiendomsutformingen* er omfattet av unntaket. Departementet uttalte i saken at fradeling til anleggelse av offentlige veganlegg som utgangspunkt ikke er omfattet av unntaket fra søknadsplikt, med mindre fradelingen er detaljert avklart i reguleringsplanen. Uttalelsen vil gjelde tilsvarende for arealoverføring. Uttalelsen gjelder ikke grensejustering som ikke omfattes av oppregningen av søknadspliktige eiendomstiltak, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m.

Matrikkelloven § 33 tredje ledd åpner for at landmåleren under oppmålingsforretningen kan foreta «mindre avvik» ved fastsettingen av de endelige grensene:

«I ei forretning som gjeld oppretting av ei ny matrikkeleining eller ei arealoverføring, skal dei nye grensene merkjast i marka i samsvar med kommunalt løyve etter plan- og bygningsloven. Nye grenser for uteareal til eigarseksjon skal merkjast i samsvar med vedtaket om dette etter eierseksjonsloven. Den som utfører forretninga kan samtykkje i mindre avvik, for å kunne få ei gagnleg grense ut frå tilhøva i terrenget.»

I forarbeidene vises det til reglene for grensejustering for vurderingen av hva som i denne forbindelsen menes med «mindre avvik», bl.a. i Prop. 148 L (2016–2017) s. 120:

«Tredje punktum gir høve til å gjere «mindre» avvik frå løyvet (eventuelt seksjoneringsvedtaket) dersom det under forretninga kjem opp forhold som gjer dette tenleg. Kva som skal reknast som tenleg, vil primært vere opp til heimelshavaren å avgjere, men landmålarer må ta sjølvstendig stilling til kva som er ei gagnleg grense. Kommunen skal primært kontrollere storleiken på avviket. I samsvar med gjeldande praksis vil «mindre» avvik som regel alltid vere kurante. Avviket kan ikkje gå ut over skrankane for grensejustering, jf. § 16, eller vere i strid med vedteken arealplan eller eventuell dispensasjon etter plan- og bygningslova. Kommunen kan i arealplanen eller i frådelingsløyvet presisere nærare kor store eller kva slags tilpassingar som kan gjerast innanfor løyvet, kor store eller kva slags avvik frå løyvet kommunen kan godta for kunne få ei gagnleg grense ut frå forholda i terrenget, og eventuelt kva for endringar som krev ny søknad eller dispensasjon. Desse rammene kan klarleggjast i ein eventuell førehandskonferanse».

Hva som kan regnes som et «mindre avvik», kan således aldri gå ut over areal- eller volumskrankene for en grensejustering. Skrankene framgår av matrikkelforskriften § 34 tredje ledd:

«Ved grensejustering kan arealet for involverte enheter økes eller reduseres med inntil 5 prosent, men maksimalt 500 m². En enhet kan likevel ikke avgi areal som i sum overstiger 20 prosent av enhetens areal før justeringen. For anleggseiendom kan volumet økes eller reduseres med inntil 5 prosent, men maksimalt 1000 m³.»

Skrankene gjelder ikke for matrikkelenhet som i sin helhet er regulert til samferdselsformål, når justeringen er i samsvar med vedtatt reguleringsplan, jf. matrikkelforskriften § 34 sjuende ledd.

Hvordan disse reglene skal anvendes for å beregne skrankene for «mindre avvik» i saker som gjelder arealoverføring, er ikke direkte angitt. En løsning kan være å ta utgangspunkt i situasjonen etter at arealoverføringen er gjennomført som forutsatt, og regne ut skrankene for en tenkt grensejustering basert på de involverte matrikkelenhetene. Løsningen åpner for å «utvide» arealoverføringen med et avvik som svarer til en etterfølgende full grensejustering.

Et eksempel kan illustrere dette: Grunneiendom A er på 700 m². Grunneiendom B er på 900 m². Ved en arealoverføring gir kommunen tillatelse til å overføre 300 m² fra A til B, og 600 m² fra B til A. Etter arealoverføringen blir A på 1000 m² og B 600 m². Et avvik kan derfor maksimalt innebære en netto endring for A på 50 m² og for B 30 m² (5 %). A kan heller ikke avvike mer enn 200 m² og B 120 m² (20 %).

Dersom A i sin helhet er regulert til samferdselsformål, vil arealoverføringen kunne komme inn under unntaket fra søknadsplikten, jf. SAK 10 § 4-3 første ledd bokstav a. Avvik ut over dette vil måtte antas at også omfatter areal som er regulert til et annet formål enn samferdselsformål. Unntaket for beregning av skranker for grensejustering etter matrikkelforskriften § 34 sjuende ledd kan da ikke anvendes. Skrankene blir i dette tilfellet derfor de samme som nevnt ovenfor.

Vi har vurdert i hvilken grad ordlyden i matrikkellova § 33 tredje ledd om «mindre avvik fra tillatelsen» er til hinder for å «utvide» arealoverføringen på denne måten med en etterfølgende tenkt grensejustering, og at avviket isteden må ta utgangspunkt i selve arealoverføringen. Vi mener at eiendomstiltaket primært gjelder den resulterende situasjonen og i mindre grad hvilke arealer som må overføres får å nå dette resultatet. En beregning som tar utgangspunkt i de overførte arealene, blir dessuten langt mer komplisert å anvende.

Vi har også vurdert i hvilken grad ordlyden er til hinder for å tillate avvik i saker som er unntatt fra søknadsplikten. Vi mener det meste taler for at en slik anledning foreligger. Det er vanskelig å se for seg at lovgiver har ment at det skal være strengere rammer for å gjøre praktiske avvik i slike tilfeller enn når det foreligger en tillatelse. Avviket må i slike tilfeller vurderes ut fra rekvisisjonen, jf. matrikkelforskriften § 27 femte ledd.

Landmåleren skal utføre forretningen i samsvar med god landmålerskikk, og kan ikke godta avvik som går ut over matrikkellovens krav eller som er i strid med gjeldende arealplan. Kommunen utfører sin kontroll med dette ved matrikkelføringen, jf. matrikkelforskriften § 27.

Med hilsen

Pål A. Frostad Lorentzen (e.f.)
avdelingsdirektør

Veslemøy Faafeng
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer