



Anne Betty Hodneland
Nattlandsveien 92a
5094 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4289 - 22/46682

Saksbehandlar:
Kjartan Medaas
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:
24.06.2022

Løyve til arealoverføring - gbnr 40/8 Hodneland

Administrativt vedtak: Saknr: 719/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 150m² frå gbnr 40/8 til gbnr 40/58.

Grunngjeving for avslaget går fram av saksutgreiinga.

VURDERING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om arealoverføring av om lag 200 m² frå gbnr 40/8 til gbnr 40/58. Det er same eigar på begge eigedomane.

Gbnr 40/8 er registrert med eit areal på omlag 28 daa i matrikkelen. Gbnr 40/58 med 1014.1m². Gbnr 40/8 er ein liten landbrukseigedom og gbnr 40/58 er ein fritidseigedom.

Aktuelt areal er i klassifisert som fulldyrka jord og skog i NIBIO sitt gardskart.

Sakshandsamar var på synfaring 23.06.2022. Det vart teke nokre kontrollmålingar av eksisterande og omsøkte grenser.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteken 24.05.2022.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til fritidsformål i kommunedelplan (KDP) for Lindås.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er ikkje sendt til uttale til annan styresmakt.

Jordlova

Arealet er sett av til fritidsbustad i KDP. Bruken er med det avklart i planprosessen og søknaden treng ikkje handsamast etter jordlova.

Dispensasjon

Tiltaket krev i utgangspunktet dispensasjon frå føresegnene til KDP punkt 2.2. Krav om at arealet skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg ikkje føre merknad frå eigar av gbnr 40/59. Merknaden går på at tilkomst på gamal sti til gbnr 40/59 går over omsøkt areal. Arealoverføring må ikkje hindre framkomst på stien. Søkjar har ikkje kommentert merknaden.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 16.04.2022.



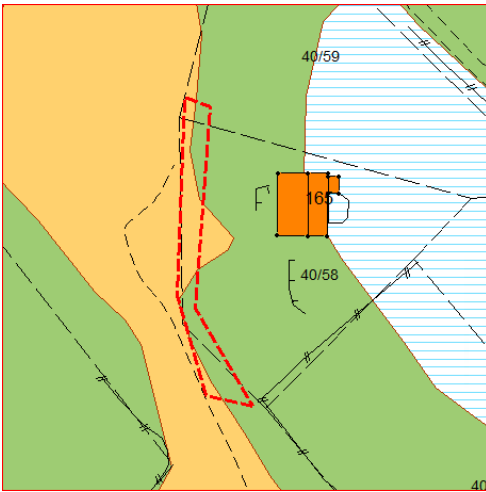
Situasjonsplan



Ortofoto 2020



Gardskart



Kontrollert søknad



Bilete mot nord 23.06.2022



Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Gbnr 40/59 har rett til tilkomst over avgjevar bruket. Eksisterande sti går over/ i grensa til aktuelt areal.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt

eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Søkjar opplyser at formålet med søknaden er å få areal som vert brukt av hyttetomta innlemma i tomta. Samt at oppsetting av gjerde vil verta lettare om grensa i nordvest vert trekt ned i kanten av myra(fulldyrka mark).

Etter synfaring og kontrollmåling syner det seg arealet søkjar ønskjer overført til hyttetomta er på omlag 150m². Grensene for gbnr 40/58 er ikkje oppmålte og ligg ikkje heilt rett i matrikkelkartet. Omlag 60m² av omsøkt areal er registrert som fulldyrka areal i NIBIO sitt gardskart. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Fulldyrka mark representerer den mest verdifulle landbruksjorda. Kommunen vurderer at det er uheldig å overføre slikt areal til ein fritidseigedom. Arealet er allereie oppstykket. Arealoverføringa slik den er vist vil ikkje ytterlegare splitte opp landbrukseigedomen.

Ved å trekka omsøkt grense i nordvest inn omlag 2 meter vil fulldyrka areal som går med verta vesentleg redusert. Det er ønskeleg at søkjar gjer dette.

Tilkomst til den nordre delen av det fulldyrka arealet vil ikkje verta hindra ved å dele frå omsøkt areal.

I følgje søkjar vert dyrka areal berre slått med plenklyppar/ beitepussar. Arealet vert brukt til beite for sau.

Fritidseigedomen gbnr 40/59 har tilkomst i same område som det no vert søkt om arealoverføring. I følgje kartet og eigar av gbnr 10/59 går det ein gamal sti over arealet. I følgje eigar av gbnr 40/59 vil denne stien vere tilkomst til tomta som ikkje er bygd på. I følgje skøyte på gbnr 40/59 har eigedomen vegrett over gbnr 40/8 «på ein lagleg stad». Det vil sei at det ikkje er bestemt at gbnr 40/59 har vegrett på omtalte sti.

I føresegnene til KDP punkt 2.2 er det krav om areal sett av til fritidsbustader skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til arealoverføring. Men det er opna for eit unntak for arealoverføring opptil 200m² dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering og/ eller vanskeleg gjer gjennomføring av plan.

Kommunen vurderer at omsøkt arealoverføring ikkje vil vera til hinder for framtidig regulering eller vil føra til vanskar for framtidig planlegging. Eventuell vegtilkomst til gbnr 40/58 og 40/59 vil truleg best kunna komma frå nord. Og arealet som vert overført til fritidseigedomen er lite. Ut frå dette vert det gjeve fritak frå krav om at arealet skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til arealoverføring, jf. punkt 2.2 og 2.2.1 i KDP.

Konklusjon

Kommunen gjev fritak frå krav om at arealet skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til arealoverføring jf. føresegnene til KDP punkt 2.2.1. Det vert gjeve løyve til arealoverføring av om lag 150 m² frå gbnr 40/8 til gbnr 40/58 slik vist på synfaring 23.06.2022.

Eventuelle hefte på avgjevareigedomen som kan vera til hinder for tinglysing av arealoverføringa bør ordnast før oppmålingsforretning vert halden.

Aktuelt regelverk

- Deling av eigedom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarling, jf. pbl. § 21-3.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Kommunen kan ikkje opprette eigedomar som ikkje er eigna til å bygge på, eller som er i strid med lov, forskrift, vedtekter eller plan, jf. pbl § 26-1.
- Delegerert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkelloa § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegerert mynde.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. 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 reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut.

Oppmåling

Saka vert send over til avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er 16 veker. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/4289

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

40-8-Revidert situasjonsplan

Kopi til:

Erik Hodneland

Steinsvikskrenten 95

5237

Rådal

Mottakarar:

Anne Betty Hodneland

Nattlandsveien 92a

5094

BERGEN

