



Jarle Skår
Romarheimsneset 38
5994 VIKANES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/8235 - 22/93469

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

Dato:
24.08.2023

Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 217/7 Romarheim

Administrativt vedtak: Saknr: 876/23

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 oppretting av ny grunneigedom (frådeling) av tomt rundt eksisterande fritidsbustad på om lag 800 m² frå gbnr 217/7. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande fritidsbustad. Det er søkt om frådeling etter læra om frådeling til uendra bruk. Tomta er oppgjeve til å vera om lag 1600m². Gbnr 217/7 er matrikkelført med eit areal på om lag 3231 da inkludert del i fellesareal.

Hytta vart i følgje søkjar bygd midt på 1950 talet og har ikkje innlagt vatn eller straum. Tilkomst er på sti. Søknad om frådeling er ledd i formalisering av eigartilhøve etter arveoppgjær.

Det vert elles vist til søknad mottteken 15.11.2022 og tilleggsinformasjon mottteken 07.07.2023.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF formål i kommunedelplan for Lindås (KDP). Arealet ligg om lag 20 meter frå Nysetervatnet og soleis utanfor byggje- og deleforbodet langs vassdrag sett i KDP.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er ikkje sendt til uttale til annan styresmakt.

Saka har vore sendt til Alver kommune- kulturavdelinga for uttale. Kulturavdelinga har i sin uttale ingen avgjerande merknader til søknaden men meiner at tomta ikkje bør vera større enn 1 da.

Deling etter jordlova § 12

Alver kommune ved landbruksavdelinga har i delegert vedtak saknr. 810/23 datert 01.08.2023 gjeve løyve til deling etter jordlova:

Vedtak :
kommune gjev samtykke til deling av areal som søkt om på gnr. 217, bnr. 7 med heimel i jordlova § 12 jf. § 1.

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

- Tomta må ikkje vere større enn om lag 0,8 daa.
- Tomta må utformast slik at den ikkje kjem i vegen for eventuell framføring av veg sørsørvest for tomta. Det vil i praksis sei at grensa ikkje må gå så langt frå hytta i den retninga.

Dispensasjon

Det er søkt om frådeling til uendra bruk. Det er då ikkje trong for dispensasjon frå arealformål i kommunedelplanen eller frå byggjeforbod i strandsona.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket. Det er kome inn 2 nabomerknader. Eine merkningen går på området framleis må ha reguleringsformål LNF. Søkjar har kommentert merkningen. Arealformålet vert ikkje endra ved ei frådeling.

Andre merkningen går på litt overordna kring bruk av området i landbrukssamanheng og drift av skog. Det vert også peika på at ei tomt på 1600m² er for stor. Søkjar har kommentert merkningen.

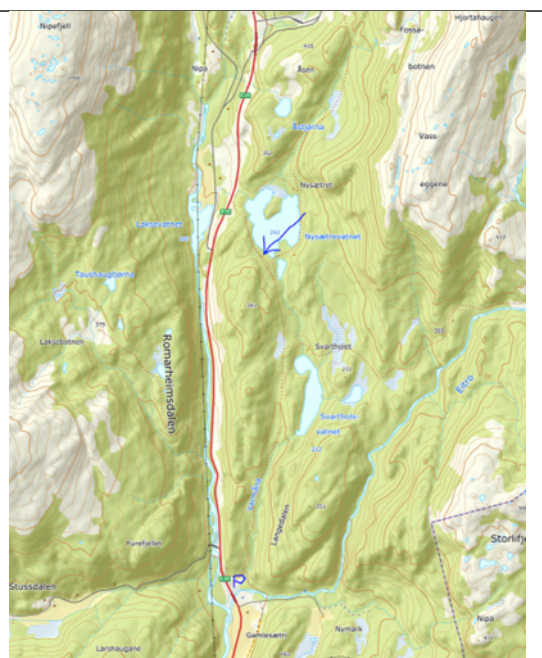
Kommunen tek merkningane med i vurderinga.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 31.07.2022.



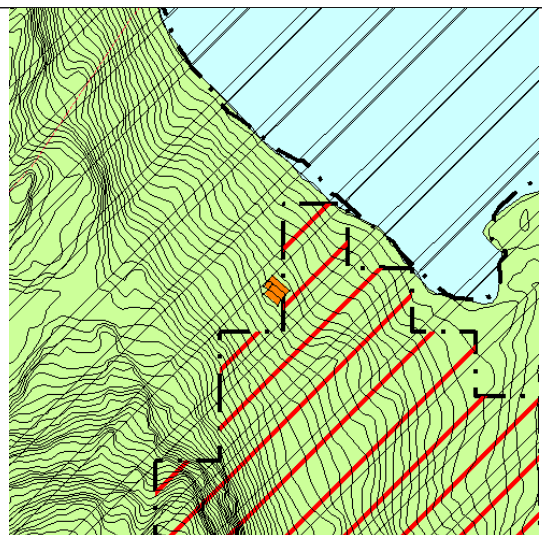
Situasjonsplan



Oversiktskart



Ortofoto 2018



Kommunedelplan

Veg, vatn og avlaup

Søknaden utløyer ikkje endring i tilhøva kring vatn og avlaup. Tilkomst til parsellen går på sti i utmark. Tilkomsten er sikra gjennom friluftslova §2 første ledd. Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via sti. Det er ikkje søkt om utvida bruk av avkøyrslø. Løyve til deling utløyer ingen endring i trafikken og administrasjonen legg til grunna at det ikkje er naudsynt med løyve til utvida bruk av avkøyrslø. Rett til parkering for den nye grunneigedomen på gbnr 217/7 er lagt ved søknaden. Landmålar syter for tinglysing saman med oppretting av grunneigedomen.

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst i samsvar med pbl. § 27-4.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Delar av omsøkt tomt ligg innanfor utløpsområde for snøskred i NVE sitt aktsomhetskart og i fareområde for same i KDP. Det er lagt fram geologisk vurdering av risiko for ras og skred i rapport frå Geolog AS datert 09.05.2023.

Vurderinga tilseier at dei lokale tilhøva hindrar at snøskred kan nå omsøkt areal. Rapporten slår også fast at det ikkje er fare for steinsprang eller ras av lausmassar.

Kommunen legg vurderingane som er gjort av Geolog AS til grunn og vurderer at det ikkje er avdekka tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

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

Tomta ligg innanfor kartlagt friluftsområde Søralsnuten- Nymark. Området er klassifisert som viktig friluftsområde og er omfatta av omsynsone friluftsliv H530_oF01 i KDP. I tillegg til omsynsone for bevaring av naturmiljø H560_oN77.

Fritidsbustaden er oppført for mange år sidan. Ei frådelling av tomta rundt vil ikkje føra til endringar med tanke på naturmangfaldet. Men det er ein fordel for naturmangfaldet at tomta ikkje vert større enn strengt naudsynt.

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.

Det vert opplyst at hytta vart oppført midt på 1950 talet.

Det er søkt om frådelling til uendra bruk. Læra om frådelling til uendra bruk er utvikla gjennom rettspraksis. Dette er eit unntak frå hovudregelen om at frådelling ikkje kan skje i strid med planar og pbl §1-8 (forbod mot tiltak i 100 meterbeltet mot sjø), utan at det vert gjeve dispensasjon.

Kommunedelplanen sine arealformål får verknad for framtidig utnytting av arealet. Frådelling i seg sjølv fører ikkje med seg nokon faktisk endring i bruken. Frådellinga vert å sjå på som ei formalisering av eksisterande situasjon.

Vilkåra som må vera på plass for at ein kan gje løyve til frådelling til uendra bruk er.

- Bruken må vera lovleg etablert før området vart sett til LNF formål.
Hytta er oppgjeve oppført i midt på 1950 talet. Det var før området vart sett til LNF formål.
- Bruken må vera samanhengande.

Det ver oppgjeve at hytta har vore i samanhengande bruk sidan ho vart oppført. Dette kan dokumenterast gjennom hyttebøker. Kommunen legg til grunn at dette medfører riktigeit.

- Bruken må ikkje vera brukt til andre formål.
Kommunen legg til grunn at bruken har vore uendra frå hytta vart bygd. Det er ingen ting som tyder på at bygningen har vore brukt til anna enn til det ein fritidsbustad er meint brukt til.
- Bruken må framleis vera som før.
Det er ingen ting som tyder på at bruken skal vera ein annan enn før. Hytta har vore normalt vedlikehalde for at ho framleis skal nyttast til fritidsbustad.
Det vert sett som vilkår at hytta framleis skal nyttast som fritidsbustad i vedtaket.

Avgjevareigedomen er registrert som landbrukseigedom. Sjølv om omsøkt frådeling vert vurdert til å ikkje trenga dispensasjon frå arealformålet LNF i KDP er det naudsynt med løyve til omdisponering og deling etter jordlova.

Det vart først søkt om dispensasjon frå arealformålet. Dispensasjon vart også nabovarsla. Etter rettleiing frå kommunen vart søknaden gjort om til søknad om frådeling til uendra bruk.

I og med at hytta allereie er bygd vil ikkje frådeling av tomta få verknad på natur- og kulturmiljø, friluftsliv eller landskapet elles. Allmenne interesser vert ikkje rørt ved ei frådeling. Tilkomst til området vert som før. Allemannsretten gjeld uavhengig av tomtegrenser. Det er berre i den private sona rundt hytta at allemannsretten ikkje gjeld. Ut frå opplysningar på Miljødirektoratet si nettside står det at et utgangspunktet for den private sona for ei gjennomsnittshytte er om lag 1 da., dvs. ein avstand på mellom 10 og 20 meter frå hytteveggen.

Alver kommune ved kulturavdelinga har i uttale til saka vurdert at storleiken på tomta ikkje bør vera større enn maksimalt 1 da. Landbruksavdelinga i kommunen har sett som vilkår at tomta ikkje skal vera større enn om lag 0.8 da.

Administrasjonen er samd i kultur- og landbruksavdelinga sine vurderingar storleik på tomta. Og legg til grunn at ein storleik på om lag 0.8 da. er stor nok tomt i eit område som dette. Andre hytter i området (td. Hytta på gbnr 217/59) har mindre tomtestorleik enn 1 da.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 800m².

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 nabovarsling, 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.

- Delegert 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. matrikelloa § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert 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 oversend 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.: 22/8235

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grade
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arne Skår
Jarle Skår

Romarheimsneset 8
Romarheimsneset 38

5994 Vikanes
5994 VIKANES