



Statsforvaltaren i Vestland
Njøsavegen 2
6863 Leikanger

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/9397 - 23/85314

Saksbehandlar:
Tone Furustøl
tone.furustol@alver.kommune.no

Dato:
07.11.2023

Oversender vedtak om avvist søknad om arealoverføring til endeleg avgjerd - gbnr 351/151 Landsvik

Tiltak: Arealoverføring
Byggjestad: Gbnr: 351/151
Tiltakshavar: Samsport Prosjekt AS v/ Jostein Eldøy
Ansvarleg søkjar: Jens Helge Nagell Bjordal

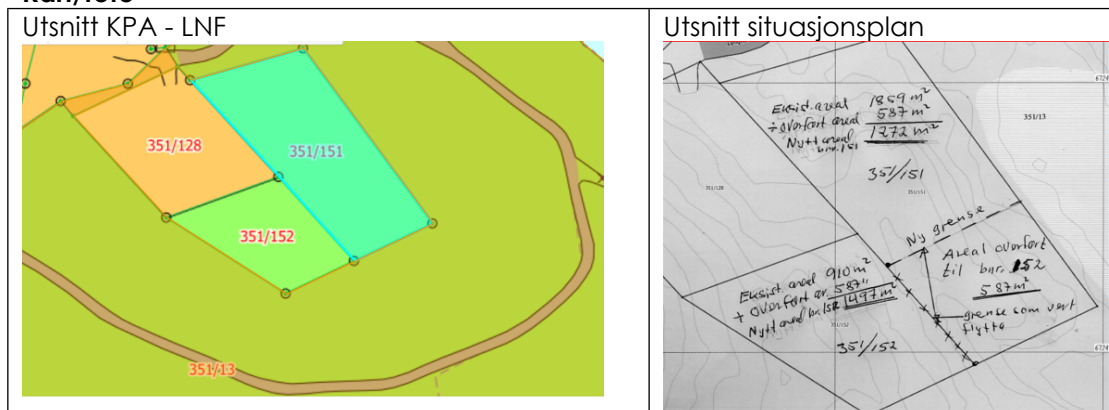
Saka gjeld klage på vedtak av 20.01.2022 om avvist søknad om arealoverføring av omlag 587m² frå gbnr 351/151 til gbnr 351/152. Klagen er fremma frå ansvarleg søkjar i skriv, datert 31.01.2022.

Kommunen beklagar lang sakshandsamingstid grunna stor saksmengd innan klagehandsaming.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplanen for Meland sin arealdel er definert som LNF-føremål og innanfor dele- og byggjeforbod mot sjø, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8.

Kart/foto



Bakgrunn

Kommunen avviste søknaden i administrativt vedtak datert 20.01.2022 på grunn av manglar.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4 vert søknad om arealoverføring av omlag 587m² frå gbnr 351/151 til gbnr 351/152 avvist.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.
Når søknaden er avvist vert saka avslutta.

Dersom du søker på nytt må du leggja ved fullstendig søknad i samsvar med regelverket sine krav til dokumentasjon.»

Manglane gjaldt følgjande forhold:

1. Søknad om arealoverføring krev dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Meland (KDP).
2. Søknaden krev dispensasjon frå plan og bygningslova § 1-8, byggje- og delegrense mot sjø.
3. Søknaden er ikkje nabovarsla. Også søknad om dispensasjon skal nabovarslas. Naboar som må varslast er gbnr 351/13 og gbnr 351/128.
4. Det bør leggjast fram teikningar av planlagt bygning på eigedommen, som viser vegtilkomst, parkering mv. Dette treng ikkje vere endeleg plassering og utforming.

Klagen av 31.01.2022 er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

Dei to hyttetomtene saka gjeld vart godkjent frådelt i gamle Meland kommune i 2008. Dei vart då sjølvstendige eigedomar med gnr. 351 og bruksnr. 151 og 152. Dei grensar mot kvarandre og har same eigar.

Den eine tomte er monaleg større enn den andre. For at tomtene kvar skulle få eit areal som stettar kravet i kommuneplanen i Alver/Meland om at hyttetomter ikkje skal vera større enn 1500 kvm. vart det søkt om arealoverføring frå den eine tomte til den andre slik at bnr. 151 får ein storleik på 1272 kvm. og bnr. 152 får ein storleik på 1497 kvm. Arealet som skal overførast frå bnr. 151 til bnr. 152 vert då 587 kvm. (Dette er eigentleg ei grensejustering mellom to eigedomar)

Sakshandsamar i kommunen meiner at slik arealoverføring mellom to tidlegare sjølvstendige eigedomar vil krevje både søknad om disp. frå avstand til sjøen(strandlova), disp. frå kommuneplanen sin arealdel LNF-område, Inteikna plassering av framtidige bygg på eigedomane, godkjent avlaup og godkjent tilknytning til vatn samt dokumentasjon av vegrettar. Dvs. at sakshandsamar sitt krav er det same som å oppretta ein heilt ny eigedom i LNF-område og nærare sjø /vassdrag enn 100m.

Dette meiner klagar ikkje kan vera rett sidan omsøkt arealoverføring/grensejustering ikkje endrar planstatus eller ytre grenser for eigedomane. Vurderingar vedk. utslepp, vassforsyning og vegrett vart gjort ved godkjenning av eigedomane i 2008. Regelverket var då det same som det er nå, slik at nye vurderingar ikkje skal gjerast på nytt som om det var heilt nye eigedomar .

VURDERING:

Alver kommune har gjennomgått momenta i klagen.

Klagen av 31.01.2022 er grunngitt i at søknaden er komplett. Det er søkt om arealoverføring, men søknaden er egentleg en grensejustering. Dei krav som kommunen stiller til dispensasjon frå LNF og pbl. § 1-8 er ikkje naudsynt då dette er krav som kun gjeld ved oppretting av ny grunneigedom. Nabovarsling og teikningar av planlagt bygning på eigedommen, som viser vegtilkomst, parkering mv., er ikkje naudsynt ifølgje klagar.

Endring av grenser og overføring av areal mellom grunneigedomar er tiltak etter plan- og bygningslova. Grensejustering har heimel i matrikelova § 16. Arealoverføring har heimel i matrikelova § 15. Forutsetninga for å kunne handsame tiltaket som grensejustering, er at overføringa gjeld mindre areal. Kva som reknast som «mindre areal» avgjerast etter matrikelova § 16, jf. matrikkelforskrifta § 34.

I vår sak er det arealoverføring av omlag 587m² frå gbnr 351/151 til gbnr 351/152. Maksimalgrensa på 500 kvm for grensejustering er broten med 87 kvm. Etter dette skal det søkast om arealoverføring i vår sak. Det ligg føre søknad om arealoverføring i saka. Kommunen ser difor bort frå klagars kommentar om at arealoverføringa egentleg er ei grensejustering.

Arealoverføring er et søknadspliktig tiltak som krev kommunal løyve, jf. plan- og bygningslova § 20-1 første ledd bokstav m. Dersom arealoverføringa er i strid med gjeldande plan, må planen endrast eller det må søkast om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2. I kva grad ein arealoverføring er i strid med gjeldande plan, må avgjerast konkret ut frå tiltakets omfang og planens bestemmelser og plangrunnlaget for øvrig¹. Eit viktig moment vil være om tiltaket på sikt kan bety ei auka eller endra faktisk bruk av arealet i strid med arealføremålet.

Klagar omtalar eigedomane som hytteeigedomar. Då dei ubebygde eigedomane ikkje er landbrukseigedomar eller eigedomar som tener særskilt natur- og friluftsliv føremål samt at arealoverføringa endrar faktisk bruk av arealet til gbnr 351/151 og aukar faktisk bruk av arealet til gbnr 351/152 utan å bygge oppunder LNF-føremålet, så er endringa er i strid med LNF-føremålet.

På bakgrunn av ovannemnte, så er det krav til dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Meland for arealoverføringa. I tillegg kjem kravet til dispensasjon frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8.

Vidare skal søknad om dispensasjon og søknad om arealoverføringa nabovarslast. Naboar som må varslast er gbnr 351/13 og gbnr 351/128, jf. pbl. § 21-3.

I tillegg til det ovannemnte, så bør det det leggjast fram teikningar av planlagt bygning på eigedommen, som viser vegtilkomst, parkering mv.. Dette treng ikkje vere endeleg plassering og utforming.

Heimel for komplett søknad finn vi i pbl. § 21-2, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 5-4 om opplysningar som er nødvendig for søknaden, jf. forvaltningslova (fvl.) § 17 om å opplyse saka så godt som mogleg.

¹ Utgreiing av KMD (Kommunal og moderniseringsdepartementet) av 06.11.2020 - Overføring av arealer mellom grunneiendommer, samordningsplikten etter plan- og bygningsloven m.m.

Klagar har ikkje lagt fram nye moment i saka som endrar kommunen sin vurdering i saka. Søknaden er ikkje komplett etter pbl. § 21-4. Klagen tas ikkje til følgje og vedtak i sak 21/9397, datert 20.01.2022, vert sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Vi gjer merksam på at Statsforvaltaren i Vestland har opplyst at saksbehandlingstida er på mellom ein og tre månader.

Spørsmål i saka kan rettast til sakshandsamar på e-post tone.furustol@alver.kommune.no eller på telefon 56375401.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Miljø og tilsyn

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Tone Furustøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Klage på avvisningsvedtak - gbnr 351/151 og 351/152 Landsvik
Avvist søknad om arealoverføring - gbnr 351/151 Landsvik
Etterspurd tilleggsinformasjon - gbnr 351/151 Landsvik
Brev til Alver kommune med svar på krav om ytterlege opplysningar.
Førebels svar med trong for tilleggsopplysningar - gbnr 351/151 Landsvik
Førebels svar med trong for tilleggsopplysningar - gbnr 351/151 Landsvik
Kartvedlegg - gbnr 351/151 Landsvik
Arealoverføring Kart M = 1 500.
Rekvisisjon på arealoverføring frå gbnr 351/151 til 351/152 Landsvik
Side 1, Arealoverføring frå bnr. 151 til bnr. 152
Side 2, Arealoverføring frå gbnr.151 til bnr. 152
Revidert - Stadfestar mottatt klage på avvist søknad om arealoverføring - gbnr 351/151 Landsvik

Kopi til:

Jens Helge Nagell Bjordal	POSTBOKS 92	5906	FREKHAUG
Jens Helge Nagell Bjordal	POSTBOKS 92	5906	FREKHAUG
Samsport Prosjekt AS v/ Jostein Eldøy	Galtenesvegen 21	5918	FREKHAUG
Samsport Prosjekt AS v/ Jostein Eldøy	Galtenesvegen 21	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

Statsforvaltaren I Vestland	Njøsavegen 2	6863	Leikanger
-----------------------------	--------------	------	-----------