



Hkh Bygg og Eiendom AS
Mjåtveitstø 33A
5918 Frekhaug

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/9410 - 22/1334

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

Dato:
07.01.2022

Korrigert vedtak. Løyve til arealoverføring - gbnr 322/109,111 Mjåtveit

Administrativt vedtak: Saknr:

VEDTAK:

Med heimel i føresegnene til kommunedelplan for Meland punkt 2.1.1.c. vert det gjeve fritak frå krav om regulering for omsøkte arealoverføring.

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 180m² frå gbnr 322/109 til gbnr 322/111 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i revidert situasjonsplan datert 08.09.2021 motteken 05.01.2022, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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 arealoverføring av om lag 180m² frå gbnr 322/109 til gbnr 322/111. Arealet skal nyttast til bustadformål.

Gbnr 322/109 er registrert med eit areal på 1386,5m² i matrikkelen. Gbnr 322/111 er registrert med 1522,2m².

Det vart i administrativt vedtak saknr. 1225/21 datert 15.11.2021 gjeve løyve til arealoverføring av omlag 134m² frå gbnr 322/109 til gbnr 322/111. I samband med varsling av oppmålingsforretning ønskjer sækjar, som no er HKH Bygg og eiendom as, å utvide arealet med omlag 43m². Dette er for stort til at det kan ordnast i samband med oppmålingsforretninga. Det vert derfor fatta nytt korrigert vedtak i tråd med revidert søknad.

Det vert elles vist til søknad mottaken 09.11.2021 og til ønskje om å få endra arealet, «revidert søknad» mottake på epost 05.01.2022.

Planstatus

Parsellen som vert søkt arealoverført ligg i uregulert område som er sett av til framtidig byggeområde i kommunedelplan for Meland.

Det uregulerte området er under områderegulering; Områdeplan Mjåtveit Dalstø. I føresegnene til kommunedelplanen (KDP) punkt 1.2.1 er det sett krav til reguleringsplan før det kan gjevast løyve til oppretting av ny grunneigedom innanfor dette området.

I punkt 2.1.1.c i kommunedelplanen er det opna for at det kan gjevast løyve til arealoverføring av areal opptil 200m² utan krav til reguleringsplan. Eit vilkår her er at det ikkje må vera til hinder for framtidig regulering.

2.1.1.c Det kan gjevast løyve til arealoverføring eller frådelling av tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering, jf. pbl § 11-10 nr. 1.

Utsnitt av reguleringsføresegnene til kommunedelplan for Meland.

Uttale frå annan styresmakt

Søknaden er lagt fram for plan og analyse i kommunen for uttale i samband med vurdering om det kan gjevast fritak frå krav om reguleringsplan. Plan og analyse handsamar pågåande områdeplanlegging. Dei har ingen merknader til at det vert gjeve fritak.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Endringa som vert søkt om i forhold til litt større areal vert rekna for å vera uvesentleg i forhold til den eine naboen som vert berørt av endringa. Det vert derfor gjeve fritak frå nabovarsling av endringa med heimel i Pbl §21-3 2. ledd. Det er no same eigar på avgjevar- og mottakareigedom.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i revidert situasjonsplan datert 08.09.2021 mottaken 05.01.2022.



Utsnitt av situasjonsplanen.

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyer ikkje endring i tilhøva for veg, vatn og avlaup.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Det er ikkje avdekkja 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/endring av eigedom ikkje må 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.

Følgjebrev vedlagt søknaden med skildring er underskrive av kjøpar til aktuelt areal, HKH Bygg og Eiendom as. Kommunen går ut frå at kjøpar skriv på vegne av søkjar og heimelshavar. I vidare vurdering vert det referert til søkjar. Nye opplysningar: Det er no HKH Bygg og Eiendom as som eig begge eigedomane.

Det er oppgjeve i søknaden at arealet skal nyttast som tilleggsareal til gbnr 322/111.

Avgjevareigedom, gbnr 322/109, vil framleis ha areal over kravet til minimumsareal (650m²) for bustadeigedomar sett i føresegnene til KDP. Også krav sett til storleik på uteopphaldsareal i KDP vil fortsatt vera stetta etter arealoverføringa.

Omsøkt areal ligg innanfor område som er under områderegulering. I føresegnene til kommunedelplanen (KDP) punkt 1.2.1 er det sett krav til reguleringsplan før det kan gjevast løyve til oppretting av ny grunneigedom innanfor dette området.

I punkt 2.1.1.c i føresegnene til KDP er det opna for at det kan gjevast løyve til arealoverføring av tilleggsareal opp til 200m² utan krav om reguleringsplan. Dette unnataket er gjeve på vilkår av at arealoverføringa ikkje er til hinder for framtidig regulering.

Avdeling for plan og analyse i kommunen har ingen merknader til omsøkte arealoverføring. Som er i tråd med arealformålet i KDP og med områdeplanforslaget slik det ligg føre på noverande tidspunkt. Søkjar må vera klar over at pågåande områdeplanregulering kan få betyding for på eigedomen.

Kommunen kan etter dette ikkje sjå at omsøkt arealoverføring er til hinder for pågåande områderegulering. Det kan derfor gjevast fritak frå krav om at arealet skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve. Heimel for dette finn ein i føresegnene til kommunedelplan for Meland punkt 2.1.1.c.

Konklusjon

Kommunen gjev fritak frå krav om at arealet skal inngå i reguleringsplan før løyvet vert gjeve. Videre vert det gjeve løyve til omsøkte arealoverføring av om lag 180m² frå gbnr 322/109 til gbnr 322/111.

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.
- Søknad om tilkopling til offentleg vatn og avlaup, jf. , jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Tilkomst til offentleg veg via privat veg må vere sikra, jf. pbl. § 27-4.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Vilkåra for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- 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. matrikkelloa § 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.: 21/9410

Med vennlig helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Tilleggsareal til arealoverføring

Mottakarar:

Hkh Bygg og Eiendom AS

Mjåtveitstø 33A

5918

Frekhaug