

**ALVER**

KOMMUNE

Miljø og tilsyn

Ole Gunnar Furesund
Titlandsvegen 1
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/741 - 20/19982

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
per.sveinar.morsund@alver.kommune.no
o

Dato:
19.06.2020

Løyve til arealoverføring av tilleggsareal til bustad - gbnr 64/3 og 64/12 Myksvoll øvre

Administrativt vedtak: Saknr:

Heimelshavar: Ole Gunnar Furesund
Søknadstype: Søknad om arealoverføring.
Søknad om dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommunedelplan for Lindås for arealoverføring av tilleggsareal til bustad på gbnr. 64/12 frå gbnr. 64/3.

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 tilleggsareal til bustad på om lag 946 m² frå gbnr. 64/3 på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 18.03.20, jf. pbl. § 29-4.
2. Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
3. Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

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 tilleggsareal til bustad på om lag 946 m² frå gbnr. 64/3 til gbnr. 64/12.

Det vert elles vist til søknad motteken 08.01.20 og supplert 06.03.20 og 18.03.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Kommunen etterspurte følgjande dokumentasjon ved brev av 23.01.20:

1. Tiltaket er ikkje nabovarsla. Eigedom med gbnr 64/6, 64/8 og 64/20 bør varslast om tiltaket.
2. Det går ikkje klart fram av søknaden kva areal det søkast om arealoverføring for. Til søknaden er det lagt ved fleire kart der ulike linjer er trekt opp. Slik vi forstår søknaden viser rød linje, i situasjonskart datert 08.12.2019, eigedomsgrense per dags dato. Blå linje på same kart viser ønska framtidig eigedomsgrense. Du må sende inn nytt kart der det går tydeleg fram kva areal du ynskjer å overføre til gbnr 64/12. Det må også gå fram kor stort arealet er og at nye grenselinjer er målsatt.
3. Størrelse på areal ser ikkje ut til å samsvare med informasjon i vedlagt kjøpekontrakt datert 06.11.2007. I kjøpekontrakt er det oppgitt at arealet har ein størrelse på om lag 150 m². Slik vi forstår søknaden er det søkt om arealoverføring på om lag 2 000 m². Det går heller ikkje klart fram av søknad kva som er «vedlegg 1» slik det er referert til i kjøpekontrakt og skal vise areal som kan overførast.
4. Slik vi forstår søknaden er det søkt om arealoverføring på cirka 2 000 m². Dette er vesentleg meir areal enn kva det er opna for i kommunedelplanen for Lindås. Der går det fram at ein kan søke om arealoverføring for inntil 200 m² tilleggsareal utan krav om reguleringsplan, jf. pkt. 2.2.1. Størrelse på areal som skal overførast må difor reduserast vesentleg for å være i samsvar med plan. Alternativt må du søke om dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen. Vi gjer merksam på at administrasjonen sannsynlegvis vil være kritisk til at eit så stort areal i LNF-område skal overførast til bustadføremål og oppmodar til å redusere omfanget av søknaden.
5. Avklaring om privatrettslege tilhøve. Arealoverføringa kan føre til at tilkomst til gbnr 64/6 vert berørt. Vi ber om informasjon om kva som gjeld i forhold til vegrett over 64/3 for gbnr 64/6 og kva som eventuelt vil bli tilfelle dersom tilkomst i framtida delvis skal skje over gbnr 64/12.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 06.03.20 og 18.03.20.

Søknaden var klar for handsaming den 18.03.20 og frist for sakshandsaming er 12 veker.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Lindås er definert som LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål og bestemmelsar i kommuneplan for Lindås kommune.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Området som det søkes dispensasjon for inngår i LNF-område. Med dei endringer som er søkt om vil det ikkje berøre jordbruksareal ettersom det berre er stein og fjellareal.

Pr. dags dato står garasje delvis på bnr. 3 sitt areal.

Fordelane med dispensasjonen er at heile garasjen vil vera på samme tomt og ikkje koma i konflikt med annan eigendom. Dette med tanke på evt. framtidige konflikter med nabobruk ved f.eks. salg av eit av bruka.

Med arealoverføring og nye grenser vil arealet koma meir til sin rett og bli utnytta på ein meir naturleg måte, ettersom dette arealet aldri vil kunne brukast til jordbruksareal pga. naturlege terrengformasjonar i området. Det er berre fjell i dette arealet, som ikkje kan brukast til hverken dyrking eller beite til dyr.

Ved å flytte grensa mot søraust vil den følgje naturleg skjæring i fjellet mot hammarlag (stup på ca 4 m.) På sørvest-sida vil grensene bli flytta på kanten av hammerlaget som går der. Vidare følgja hammerlaget 47m på vestsida. Frå nordvest mot nord vil grensa følgje naturleg terreng mot veg.

Kan ikkje sjå nokon ulemper med ein dispensasjon i gjeldande område, fordi det ikkje vil berøre jordbruksareal, grensene vil følgje ei naturleg linje i landskapet, arealet vil kunne utnyttast i staden for å stå ubrukt.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 18.06.20 i sak 20/8285.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 18.03.20.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket endrar ikkje på dagens situasjon.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltaket endrar ikkje på dagens situasjon.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealoverføringa ikkje legg beslag på areal med nytteverdi etter arealføremålet i kommunedelplanen. Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. Kommunen er samd med tiltakshavar si vurdering i søknaden. Oversiktsfoto syner at dei nye grensene ramar inn eigedommen på ein meir hensiktsmessig måte. Etter arealoverføringa vil eigedommen være på rett under 2 000 m². Dei nye grensene er tilpassa dei naturlege omgivandene på staden og vil etter kommunen sitt syn gje meir naturlege eigedomsgrenser enn dei som ligg der i dag.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplan er oppfylt.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak.

Oppretting/ending 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.

Plassering

Oversiktsfoto syner at dei nye grensene rammar inn eigedommen på ein meir hensiktsmessig måte. Etter arealoverføringa vil eigedommen være på rett under 2 000 m². Dei nye grensene er tilpassa dei naturlege omgivandene på staden og vil etter kommunen sitt syn gje meir naturlege eigedomsgrenser enn dei som ligg der i dag.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av tilleggsareal til bustad på om lag 946 m² frå gbnr. 64/3 til gbnr 64/12.

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.
- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- 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.
- Vilkår 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. 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.

Med vennleg helsing
Alver kommune Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Nytt kart med oppjusterte grenser - GBNR 64/3 og 12 Myksvoll

Kopi til:

Rune Furesund	Lurevegen 925	5912	SEIM
---------------	---------------	------	------

Mottakarar:

Ole Gunnar Furesund	Titlandsvegen 1	5912	SEIM
---------------------	-----------------	------	------