



Anne Karin Steinhovden
Eikelandsvegen 135
5917 ROSSLAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/5560 - 20/33083

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
04.06.2020

Løyve til arealoverføring frå gbnr. 342/5 til gbnr. 342/43 til uendra bruk

Administrativt vedtak: **Saknr: 569/20**

Heimelshavar: Anne Karin Steinhovden
Søkjjar: Anne Karin Steinhovden
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom.

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 overføring av eit areal på om lag 725 m² frå gbnr. 342/5 til gbnr. 342/43 på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 21.02.2020, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, 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

Det er søkt om løyve til overføring av eit areal på om lag 725 m² frå gbnr. 342/5 til gbnr. 342/43.

Gbnr. 342/5 er oppgjeve med eit areal på 171075,2 m² og gbnr. 342/43 er oppgjeve med eit areal på 546,0 m² før omsøkt arealoverføring.

Det vert elles vist til søknad mottaken 21.02.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 18.03.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Det ble i brev datert 17.04.2020 opplyst at på grunn av kommunesamanslåing og stor saksmengde, så hadde kommunen trong for å forlengje sakshandsamingsfrista, jf. pbl § 21-7 siste ledd.

Planstatus

Eigedomen som arealet skal delast frå, gbnr. 342/5 ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som landbruk-, natur og friluftsområde (LNF). Mottakareigedomen gbnr. 342/43 er ein bygd bustad eigedom med status som LNF-spreidd bustad i tab. 9.1 i KDP for Meland.

Dispensasjon

Frådeling som omsøkt krev etter administrasjonen sin vurdering ikkje dispensasjon, jf. vurderinga nedanfor.

Uttale frå anna styresmakt

Søknad om arealoverføring er sendt på uttale til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er ikkje motteke merknadar frå høyringsinstansane.

Nabovarsel

Søknaden har ikkje vore nabovarsla, men administrasjonen finn ikkje grunnlag for å krevje nabovarsling i dette tilfellet, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 21.02.2020.

Tilknytting til infrastruktur

Arealoverføring som omsøkt får ikkje betydning for eksisterande infrastruktur på gbnr. 342/43.

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.

Vilkår for frådeling

Arealoverføring frå LNF-eigedom til bustadeigedom krev i utgangspunktet dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Miljøverndepartementet har i Planjuss 1/2003 uttalt følgjande:

«Etter departementets oppfatning er hovedspørsmålet ved fradeling av tilleggsarealer til bebyggd LNF-områder om det dreier seg om fradeling til endret bruk. Fradeling til endret bruk, dvs. fradeling som medfører bruksendring, krever dispensasjon. Fradeling av mindre tilleggsarealer for å formalisere allerede etablert bruk kan være å anse som fradeling til

uendret bruk. Slik fradeling vil normalt ikke være i strid med forutsatt arealbruk, og følgelig ikke kreves dispensasjon [administrasjonen sin understreking]. Det må foretas en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle av hvorvidt det faktisk skjer fradeling til endret bruk, og denne vurderingen kan i praksis være vanskelig».

Læra om fradeling til uendra bruk er ulovfesta, men utvikla gjennom domstols- og forvaltningspraksis. Administrasjonen ser ikkje grunn til å gjere greie for dette i detalj i føreliggjande sak, men legg til grunn at dersom det skal kunne gis løyve til fradeling til uendra bruk utan dispensasjon må følgjande vilkår vere oppfylt:

- Bruken må vere etablert før regulering.
- Bruken har vore lovleg.
- Bruken har vore samanhengande.

Tiltakshavar opplyser i søknaden at då dei fekk tomten i 1965 var den veldig liten. Det var ikkje plass til hage og garasje. Etter at dei overtok garden i 1978 har dei opparbeid hage og tun areal rundt huset som har vore nytta til dette sidan då. No er planen å skøyta garden vidare til sonen og tiltakshavar ynskjer difor å leggje dette arealet til tomten dei bur på av praktiske årsakar.

Landbruksavdelinga i Alver kommune har i vedtak datert 17.03.2020, saksnr. 20/5563, gjeve samtykke til deling etter jordlova av om lag 0,8 daa av gbnr. 342/5 til gbnr. 342/43.

På bakgrunn av det ovannemnde er det administrasjonen si vurdering at det omsøkte arealet kan overførast frå gbnr. 342/5 til gbnr. 342/43 som omsøkt, i samsvar med læra om fradeling til uendra bruk. Dette inneber at tiltaket ikkje er avhengig av dispensasjon frå arealformålet LNF.

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.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til overføring av om lag 725 m² frå gbnr. 342/5 til gbnr. 342/43.

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.
- 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. matrikellova § 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 uker. 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.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart (L)(40674)

Mottakarar:

Anne Karin Steinhovden

Eikelandsvegen 135

5917

ROSSLAND