



Geir Bruland Tønning  
Skarsvegen 236  
5911 ALVERSUND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/10494 - 20/35185

Saksbehandlar:  
Ingrid Bjørge Pedersen  
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune  
.no

Dato:  
11.06.2020

## Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 144/1 Førhovden

**Administrativt vedtak:**      **Saknr: 601/20**

Heimelshavar:

Søkjær:

Søknadstype:                      Søknad om oppretting av ny grunneigedom.  
Søknad om dispensasjon.

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 2.2 i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen vedkomande krav til utarbeiding av reguleringsplan for arealoverføring frå gbnr.144/1.

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 på om lag 305 m<sup>2</sup> frå gbnr.144/1 til gbnr 144/36 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 06.03.2020, 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**

Saka gjeld søknad om arealoverføring av om lag 305 m<sup>2</sup> frå gbnr. 144/1 til gbnr 144/36.

Gbnr. 144/1 er oppgjeve med eit areal på 12527 m<sup>2</sup> og gbnr. 144/36 er oppgjeve med eit areal på 3158 m<sup>2</sup> før omsøkt arealoverføring.

Det vert elles vist til søknad mottaken 29.05.2020.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedeplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen er definert som bustadområde.

Det er i kommunedelplanen lagt inn ei byggje- og delegrense mot sjø for eigedomen. Denne går i grense mot sjø. Det totale arealet ligg utafor byggje- og deleforbodsområdet mot sjø.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 2.2 i kommunedelplanen sin arealdel vedkomande krav til utarbeiding av reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for overføring av arealet.

Begrunnelsen for at vi mener dette bør sees på som akseptabelt er at arealet det her er snakk om, etter at det ble bygd helårsbolig på Gnr 144 Bnr 36, nå er blitt en naturlig del av Gnr 144 Bnr 36. Arealet ligger som en «kile» inn på Gnr 144 Bnr 36 og er ikke lenger en naturlig del av Gnr 144 Bnr 1 og heller ikke til nytte for Gnr 144 Bnr 1.

Vi tar gjerne kommunens representanter med på synfaring dersom kommunen er av en annen oppfatning. Se for øvrig vedlagte bilde som gir en oversikt over vedrørte areal.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 06.03.2020.

### **Vatn og avløp (VA)**

Ingen endring.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Deler av omsøkte areal inneheld tilkomstvegen og avkøyrsløp til mottakareigedomen.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Søkjær har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

## **VURDERING:**

### **Naturmangfaldlova**

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **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.

### **Vurdering:**

Reguleringsplan skal mellom anna sikre at eit område vert utbygga i tråd med overordna planar, og sikre at eigedomar får tilstrekkeleg og gode kvalitetar til sitt bruk.

I denne saka er det snakk om eit areal som ligg delvis inne på det som naturleg vert rekna som bnr.36. Arealet gjeld siste del av tilkomstvegen fram til eigedomen, avkøyrsløp inn på tomta og biloppstillingsplass/snuhammar. Vi kan ikkje sjå at det i denne saka er føremålstenleg å krevje ei reguleringsplan både fordi ein her endrar grensane til å stemme med faktisk bruk, men også fordi arealet som vert overført er ukurant og vil ikkje ha nytteverdi for andre enn mottakareigedomen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå kravet til utarbeiding av reguleringsplan jf. Føresegn 2.2 i kommunedelplanen.

### **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.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til oppretting arealoverføring på om lag 305 m<sup>2</sup> frå gbnr.144/1 til gbnr 144/36.

### **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. matrikkellova § 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 ukar. 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

Ingrid Bjørge Pedersen  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Vedlegg:**

2 stk grunnkart

**Mottakarar:**

Elisabeth Bruland Tønning  
Geir Bruland Tønning  
Thomas Nordahl

Skarsvegen 236  
Skarsvegen 236  
Skarsvegen 246

5911 ALVERSUND  
5911 ALVERSUND  
5911 ALVERSUND