



Claus Bertin Pletten  
Slettevegen 672 A  
5939 SLETTA

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/8046 - 20/41571

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

Dato:  
30.06.2020

## Løyve til arealoverføring - gbnr 496/12 Pletten

**Administrativt vedtak:**      **Saknr: 698/20**

Heimelshavar:

Søklar:

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

### VEDTAK

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Radøy for arealoverføring frå gbnr.496/3 til 496/12.**

**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 842 m<sup>2</sup> frå gbnr.496/3 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 seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.
- Vilkår i jordlovsvedtak datert 29.06.2020 sak 20/12429-20/41416 gjeld for frådelling etter plan- og bygningslova

**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 842 m<sup>2</sup> frå gbnr. 496/3 til 496/12. På arealet som skal overførast er mellomanna tilkomstveg fram til bustaden på bnr 12, samt ei garasje knytt til bustaden. På arealet som skal overførast i sør er det delar av bustaden og bustaden sitt uteopphaldsareal som no vert ført saman med riktig bnr.

Det er søkt om løyve til overføring av eit areal på om lag 842 m<sup>2</sup> frå gbnr. 496/3 til gbnr. 496/12.

Gbnr. 496/3 er oppgjeve med eit areal på 158687 m<sup>2</sup> dette er henta ut frå matrikelregisteret. Vi syner samstundes til vedtak etter jordlova, handsama av det kommunale landbrukskontoret den 29.06.2020. I vedtak er landbrukseigedommen opplyst med eit areal på om lag 192 dekar. Gbnr. 496/12 er oppgjeve med eit areal på 650,6 m<sup>2</sup> før omsøkt arealoverføring.

Det vert elles vist til søknad motteken 02.04.2020.

### Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplan for Radøy er definert som LNF-føremål.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tiltakshavar ynskjer å grensejustere/arealoverføre mellom gbnr: 496/12 og 496/3, då eigedom 496/12 har nokre uheldige grenser og garasjen som er tilknytt bustaden er på naboeigedom. Eigedom 496/12 ligg i LNF-SBE område, mens eigedom arealet skal overførast frå 496/3 ligg delvis i LNF-SBE og LNF.

Det må såleis søkjast om dispensasjon frå arealføremål for å gjennomføre justering/arealoverføring.

#### **Arealføremål.**

Det vert ikkje noko nye inngrep i landbruksareal knytt til dispensasjonen, arealet vert nytta på akkurat same måte som før.

Arealoverføringa er reint praktisk for å rydde i grensene og få garasjen knytt til den bustaden den høyrer til, dette for å hindre eventuell framtidig konflikt og rettigheter knytt til begge eigedomane.

Det vert tinglyst rett til tilkomst for gbnr: 496/3 via vegen til bustad på 496/12.

### Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 29.06.2020 i sak 20/12429-20/41416.

Løyve er gjeve på følgjande vilkår:

1. **Det frådelt arealet skal arealoverførast til gbnr 496/12 Pletten**
2. **Landbrukseigedommen gbnr 496/3 skal ha vegrett over gbnr 496/12 for tilkomst til tilgrensande jordbruksareal. Dersom dagens tilkomst for traktor med reiskap til jordbruksarealet vert stengt på gbnr 496/12 må eigar av gbnr 496/12 vederlagsfritt etablere ny tilkomst annan stad på bustadtomten.**
3. **Gbnr 496/12 Pletten påtek seg gjerdeplikta mot gbnr 496/3 Pletten.**

### **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)**

Det går fram av søknad at vassleidning for bnr 12 går langs tilkomstvegen over arealet i nord som no vert samanføynd med bustadeigedom. Bnr.12 er eigar av denne leidningen og det er slik sett positivt at denne også ligg på eiga grunn.

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

Delar av omsøkte areal inneheld tilkomstvegen og avkøyrsløp for mottakareigedom gbnr 496/12. Det er positivt at dette no vert liggande på same eigedom som bustaden slik at ein styrkar juridiske rettar for bnr 12.

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

Søkjar 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 rammor, 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Vår vurdering:

Mottakareigedom har ei etablert tilkomstveg og garasje på delar av omsøkte areal. Det står fram som naturleg knytt til bustaden og nyttast ikkje av andre eigedomar. Når det gjeld arealet i sør kan det sjå ut som delar av bustaden ligg inne på bnr 3 og det som vil vere bustaden sitt uteopphaldsareal.

Det er positivt å få rydda opp i eigedomsgrensane for denne bustaden og sikre den juridisk, dette gjeld også for røyr i grunnen. Slik eigedomsgrensa ligg i dag er dette ei lite tenneleg bustadeigedom og vil vere avhengig av private rettar til tilkomst og anna infrastruktur.

Det går fram av vedtak etter jordlova at arealet som no vert ført over til bnr 12 er registrert som «anna areal» og er vurdert lite dyrkbar.

Når det gjeld tilkomstvegen fram til bustaden vil denne vere naturleg tilkomst fram til slåttemark for garden. Spørsmålet er om kven som har størst nytteverdi og om garden lider tap ved at denne no vert fjerna frå garden. Å kombinere vegen både for landbruk og ei fritt omsetteleg bustadeigedom er ikkje utan ulempe. I denne saka er det samstundes noko annleis enn dersom ei delar i frå og etablera ei ny eigedom. Her er det ei allereie etablert bustadeigedom og bustaden bør ha eigarskap til tilkomstveg fram til sin bustad. Det er i denne saka sett krav til tinglyst bruksrett for garden, og vi syner til at den delen av vegen dette vil gjelde for ikkje ligg tett opp til bustaden. Slik sett kan ein ikkje sjå større konflikhtar med å kombinere bruken av vegen, så fram ei tinglyst rett er tydeleg på kva rettar garden har.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Radøy.

### **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 arealoverføring av om lag 842 m<sup>2</sup> frå gbnr.496/3 til 496/12.

### **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.
- 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 klagt 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.

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:**

Situasjonsplan og kart

**Mottakarar:**

Claus Bertin Pletten

Slettevegen 672 A

5939

SLETTA