



Magne Grønhaug  
Mjåtveitstø 17  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/18503 - 21/967

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

Dato:  
07.01.2021

## Løyve til deling - gbnr 322/109 Mjåtveit

**Administrativt vedtak: Saknr: 023/21**

### **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 arealoverføring av om lag 122m<sup>2</sup> frå gbnr.322/109 til gbnr 322/16 på følgjande vilkår:**

- **Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 18.10.2020, jf. pbl. § 29-4.**
- **Nøyaktig storleik på areal vert klart 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.**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om arealoverføring av om lag 122m<sup>2</sup> frå gbnr. 322/109 til gbnr 322/16. Arealen skal nyttast til infrastruktur. Det vert elles vist til søknad motteken 25.11.2020 . Samt supplering av opplysningar motteke 16.12.2020.

### **Planstatus**

Parsellen som vert søkt arealoverført ligg dels i uregulert område som er sett av til framtidig byggeområde i kommunedelplan for Meland og dels innanfor reguleringsplan «detaljreguleringsplan for Mjåtveitstø». Her er arealet sett av til annan veggrunn/ grøntareal.

Det uregulerte området er under områderegulering. I føresegnene til kommunedelplanen 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 200m<sup>2</sup> utan krav til reguleringsplan. Eit vilkår her er at det ikkje må vera til hinder for framtidig regulering. Søkjar har i tilleggskdokumentasjon til søknaden motteken 16.12.2020 søkt om å få gjennomført arealoverføringa utan krav om reguleringsplan på bakgrunn av punkt 2.1.1.c.

**2.1.1.c Det kan gjevast løyve til arealoverføring eller frådelling av tilleggsareal opptil 200 m<sup>2</sup> (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

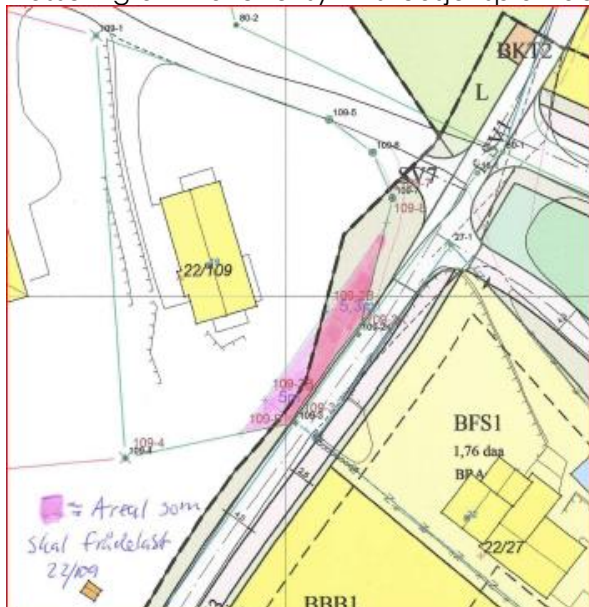
Søknaden er lagt fram for planavdelinga i kommunen for uttale i samband med vurdering om det kan gjevast fritak frå krav om reguleringsplan. Planavdelinga har ingen merknader til at det vert gjeve fritak. Men påpeikar at endeleg vedteken plan kan få innverknad på parsellen som no vert søkt frådelt.

### Nabovarsel

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

### Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 18.10.2020.



*Utsnitt av situasjonsplanen.*

### Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser 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](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.

##### **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.

Brev med supplerande opplysningar til søknaden er underskrive av kjøpar til aktuelt areal, Furefjellet Invest as. Kommunen går ut frå at kjøpar skriv på vegne av søkjar og heimelshavar. I vidare vurdering vert det referert til søkjar.

Det er oppgjeve i søknaden at arealet skal nyttast til infrastruktur, veg, vatn og avlaup i samsvar med områdeplanen som er under arbeid. Søkjar viser til møte med administrasjonen i Meland kommune 30.10.2019 der det vart opplyst at det måtte inngåast privatrettslege avtalar mellom grunneigarar og utbyggjar innanfor områdeplanen. Søkjar trekker dette fram som argument for å få løyve til arealoverføring. Kommunen finn ikkje at det god løysing å dele frå areal/ arealoverføre til føremål som enno ikkje inngår i vedteken plan.

I punkt 2.1.1.c i føresegnene til områdeplan for Meland (tidlegare kommuneplan) er det opna for at det kan gjevast løyve til arealoverføring av tilleggsareal opp til 200m<sup>2</sup> utan krav om reguleringsplan. Dette unnataket eg gjeve på vilkår av at arealoverføringa ikkje er til hinder for framtidig regulering. Søkjar er den private deltakaren i det privat-offentlege planarbeidet for området som er under planlegging. Kommunen vel ut frå dette å tru at søkjar har kontroll på at arealoverføringa ikkje er til hinder for framtidig regulering. Søkjar må vera klar over at pågåande områdeplanregulering kan få betyding for på eigedomen.

Når det gjeld den delen av arealet som ligg innanfor reguleringsplan for «detaljreguleringsplan for Mjåtveitstø» og er avsett til veggrunn/ grøntareal så er søknaden i samsvar med planføremålet.

##### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av om lag 120m<sup>2</sup> frå gbnr.322/109 til gbnr 322/16 som omsøkt.

##### **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.: 20/18503

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas  
avdelingsingeniør

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

### **Vedlegg:**

Situasjonskart

### **Kopi til:**

Furefjellet Invest AS

Myrtveitvegen 39

5919

FREKHAUG

**Mottakarar:**

Magne Grønhaug  
Margunn Hopland  
Svein Egil Grønhaug

Mjåtveitstø 17  
Sagstadvegen 182  
V Bjørn Trygve  
JohannesenSolåsen 9b

5918 FREKHAUG  
5919 FREKHAUG  
5310 HAUGLANDSHELLA