



Per Sigmund Villanger
Svartediksveien 23 B
5009 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2035 - 21/32631

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

Dato:
12.05.2021

Løyve til frådelling av naustetomt - gbnr 418/11 Villanger

Administrativt vedtak: Saknr: 570/21

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 oppretting av ny grunneigedom (frådelling) av naustetomt på om lag 55m² frå gbnr 418/11. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Den frådeltte parsellen skal slåast saman med gbnr 418/25.
- Bruken av den frådeltte parsellen skal vera i tråd med definisjonen av naust i kommunedelplan for Radøy.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Alver kommune gjev samtykke til deling av 55m² som omsøkt frå gbnr 418/11 med heimel i jordlova § 12.

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 oppretting av ny grunneigedom for naustetomt med eksisterande naust. Den nye grunneigedomen, naustetomta, skal vera tilleggsareal til hyttetomta gbnr 418/25. Tomta er oppgjeve til å vera om lag 50-60m². Gbnr 418/11 er matrikkelført med eit areal på om lag 207 da.

Tidlegare eigar av hyttetomta gbnr 418/25 fekk rett til naustetomta i kjøpekontrakt frå 1968 og naustet vart oppført etter kommunalt løyve i 1977.

Det er søkt om frådeling til uendra bruk.

Det vert elles vist til søknad mottaken 22.04.2021.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF formål i kommunedelplan for Radøy (tidlegare kommuneplan for Radøy).

Uttale frå annan styresmakt

Saka er ikkje sendt til uttale til annan styresmakt.

Deling etter jordlova § 12

Det følgjer av jordlova § 12 at «deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.» Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon eller takast i bruk slik at jorda ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter § 9. Samtykke til omdisponering er etter kommunen si vurdering gjeve i samband med at det vart gjeve løyve til bygging av naustet i 1977.

I vurderinga av om det skal gjevast samtykke til deling, skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova, jf. jordlova § 12 3.ledd.

Arealet på 50-60m² som er søkt frådelt er allereie bygd med naust. Delinga vil derfor ikkje medføra noko endringar i bruken av arealet. Det føreligg tinglyst kjøpekontrakt på nausterett datert 29.06.1968. Arealet er i registrert som barskog i AR5/ gardskart. Bruket har i praksis gitt frå seg dette arealet for meir enn 50 år sidan og det vil ikkje ha innverknad verken på drifta eller gje drifts- og miljømessige ulemper om dette vert arealoverført.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over har kommunen kome fram til at omsyna bak deling ikkje vert sett til side som følgje av at det vert gjeve samtykke til deling av 50-60m².

Dispensasjon

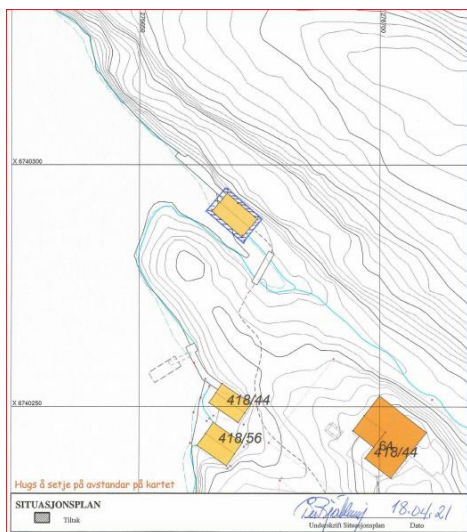
Det er søkt om frådeling til uendra bruk. Det er då ikkje trong for dispensasjon frå arealformål i kommunedelplanen eller frå byggjeforbod i strandsona.

Nabovarsel

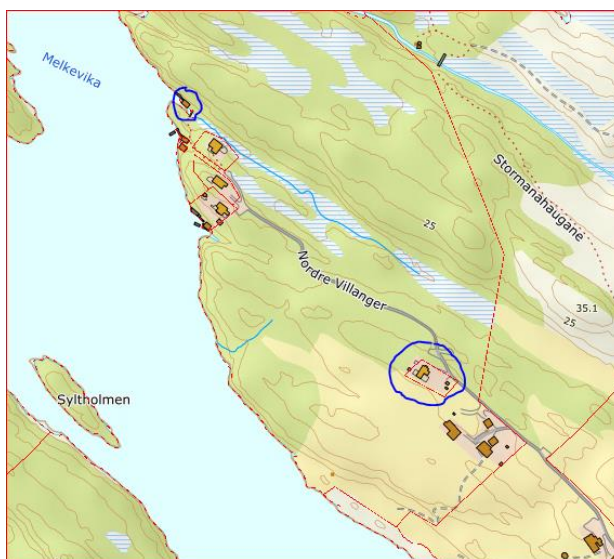
Tiltaket er ikkje nabovarsla. Det er gjeve munnleg aksept for dette frå Alver kommune. Det er ingen naboeigedomar som grenser til naustetomta utanom avgjevareigedomen. Det vert gjeve fritak frå reglane om nabovarsling med heimel i pbl. §21-3 2. ledd.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 18.04.2021.



Utsnitt av situasjonsplanen



Frå kommunen sitt kart. Innringa naustetomt og gbnr 418/25.

Veg, vatn og avlaup

Søknaden utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. I kjøpekontrakt for tilleggsareal til hyttetomta gbnr 418/25 er teke med nausterrett samt rett til gangsti fram til denne. Kjøpekontrakten er tinglyst.

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta 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 og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Naustet er oppført for mange år sidan. Ei frådelling av tomta rundt vil ikkje føra til endringar med tanke på naturmangfaldet.

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

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring 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.

Eigedomen gbnr 418/25 fekk i kjøpekontrakt datert 29.06.1968 tilleggsareal og nausteretten som no vert søkt frådelt. Det er søkt om frådelling til uendra bruk. Læra om frådelling til uendra bruk er utvikla gjennom rettspraksis. Dette er eit unntak frå hovudregelen om at frådelling ikkje kan skje i strid med planar og pbl § 1-8 (forbod mot tiltak i 100 meterbeltet mot sjø), utan at det vert gjeve dispensasjon. Søkjar søkte opprinneleg om dispensasjon frå pbl. § 1-8.

Kommunedelplanen sine arealformål får verknad for framtidig utnytting av arealet. Frådeling i seg sjølv fører ikkje med seg nokon faktisk endring i bruken. Frådelinga vert å sjå på som ei formalisering av eksisterande situasjon.

Vilkåra som må vera på plass for at ein kan gje løyv til frådeling til uendra bruk er.

- Bruken må vera lovleg etablert før området vart sett til LNF formål.
Det vart gjeve løyve til oppføring av naustet i av Radøy bygningsråd 23.03.1977.
- Bruken må vera samanhengande.
Det ver oppgjeve at naustet har vore i samanhengande bruk sidan naustet vart oppført. Kommunen legg til grunn at dette medfører riktigheit.
- Bruken må ikkje vera brukt til andre formål.
Det er ingen ting som tyder på at naustet har vore brukt til anna enn til det naust er meint brukt til.
- Bruken må framleis vera som før.
Det er ingen ting som tyder på at bruken skal vera ein annan enn før. Det vert sett vilkår om dette i vedtaket.

I vurderinga av om det kreves dispensasjon frå byggeforbod i strandsona, pbl. §1-8, er lagt vekt på departementet sin tolkingsutale frå 07.11.2016. Her legg departementet til grunn at læra om uendra bruk også gjeld for frådeling etter §1-8. Kommunen finn etter dette at det ikkje er naudsynt med dispensasjon etter pbl. §1-8.

I og med at naustet allereie er bygd vil ikkje frådeling av naustetomta få verknad på natur- og kulturmiljø, friluftsliv eller landskapet elles. Allmenne interesser vert ikkje rørt ved ei frådeling. Tilkomst til området vert som før. Det er eit ønskje frå søkjar om at naustetomta vert lagt til eksisterande hyttetomt.

Eventuelle hefte på avgjevareigedomen som kan vera til hinder for tinglysing av arealoverføringane må ordnast før oppmålingsforretning vert halden

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom som omsøkt. Det vert sett vilkår om at naustetomta skal slåast saman med gbnr 418/25 samt at bruken skal vera i tråd med definisjonen av naust i kommunedelplan for Radøy.

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.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- 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.
- Deling etter jordlova § 12

- 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 grunnjevast.

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.: 570/21

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart

Mottakarar:

Per Bjørkhaug
Per Sigmund Villanger

Nordre Villanger 40
Svartediksvæien 23 B

5937 BØVÅGEN
5009 BERGEN