



Hedwig Kjeilen  
Keilevegen 156  
5953 FONNES

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/2996 - 21/35306

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

Dato:  
27.05.2021

## Løyve til arealoverføring - gbnr 125/35 Kjeilen indre

**Administrativt vedtak: Saknr: 608/21**

### **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 135m<sup>2</sup> frå gbnr 125/35 til gbnr 125/86 som omsøkt. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- **Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.**

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 135m<sup>2</sup> frå gbnr 125/35 til gbnr 125/86. Det er oppført ein bustad på gbnr 125/86. På gbnr 125/35 står ei hytte. Det er same eigar på begge eigedomane. Bustadhuset på bnr.86 vart lovleg oppført før eigedomen vart oppretta. Huset er dels ført opp på bnr.35. Ein søker no om arealoverføring for at heile huset med terrasser vert liggjande på bnr.86.

Bnr. 86 er oppført med eit areal på 762m<sup>2</sup> i matrikkelen. Bnr. 35 med 850m<sup>2</sup> .

Det er søkt om frådelling til uendra bruk.

Det vert elles vist til søknad mottaken 30.03.2021.

### Planstatus

Arealformålet er i hovudsak sett til LNFR (Landbruk, natur, friluft samt reindrift) i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. Ein liten del av arealet er sett til bustadformål.

### Uttale frå annan styresmakt

Saka er ikkje sendt til uttale til annan styresmakt.

### Dispensasjon

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

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i tråd med reglane i pbl. §21-3.

### Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 13.09.2019.



Utsnitt av situasjonsplanen

Utsnitt av kommunedelplanen

### Veg, vatn og avlaup

Søknaden utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup.

### 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Bustadhuset er oppført for mange år sidan. Ei arealoverføring av 135m<sup>2</sup> 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/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.

Arealet er klassifisert som bygd i areal i «Gardskart». Jordlova §9 (deling) gjer seg ikkje gjeldande sjølv om arealformålet er LNF. Både bnr.86 og bnr.35 er lovleg frådelt tomte. Jordlova §12 (deling) er heller ikkje gjeldande.

Det er berre 6.66m mellom bustadhuset og hytta. Eigar har gjeve naboerklæring på at grensa kan setjast med ein avstand på 2.66m frå hytta. Kommunen godkjenner at grensa vert sett med ein avstand på 2.66m frå hytta med heimel i pbl.§29-4.

Bustadhuset på gbnr 125/86 vart oppført i 1975. Eigedommen gbnr 125/86 vart oppretta som tilleggsareal til gbnr 125/35 i 2008. Det er eit vilkår i delingsløyvet, sak 08/1785 den 02.08.2008, om at den frådeltte parsellen skal slåast saman med bnr. 35. Vilkåret er ikkje oppfylt.

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 utan at det vert gjeve dispensasjon.

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

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

- Bruken må vera lovleg etablert før området vart sett til LNF formål.  
Det vart gjeve løyve til oppføring av bustadhuset av Lindås bygningsråd 10.03.1975.
- Bruken må vera samanhengande.  
Det ver oppgjeve at huset har vore i samanhengande bruk. Kommunen legg til grunn at dette medfører riktigeheit.
- Bruken må ikkje vera brukt til andre formål.  
Det er ingen ting som tyder på at huset har vore brukt til anna enn til det einebustader 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. Eigar stadfestar dette.

I og med at bustadhuset allereie er bygd vil ikkje ei arealoverføring av 135m<sup>2</sup> få verknad på natur- og kulturmiljø, friluftsliv eller landskapet elles. Allmenne interesser vert ikkje rørt ved ei arealoverføring.

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

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til arealoverføring 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.
- 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 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.: 21/2996

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:**

Hedwig Kjeilen

Keilevegen 156

5953

FONNES