



Tore Eikanger
Vardesvingen 50b
5141 Fyllingsdalen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4920 - 22/74379

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

Dato:
28.09.2022

Løyve til arealoverføring - gbnr 24/1, 66 Fammestad

Administrativt vedtak: Saknr: 1052/22

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 238 m² frå gbnr 24/1 til gbnr 24/66 som omsøkt. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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:

Ved søknad journalført 16.06.2022 har Tore Eikanger, som grunneigar av gbnr 24/1, søkt om løyve til arealoverføring av eit areal som allereie i dag er nytta av bustadeigedomen gbnr 24/66. Arealet er oppgjeve til å vera 238 m² og er nytta til hageareal mv. Omsøkt areal er vist gjennom situasjonsplan vedlagt søknaden (gul farge).

Grensene for gbnr 24/66 er ikkje målte og ligg dels feil i matrikkelen. Det er sendt inn krav om retting av feilen.

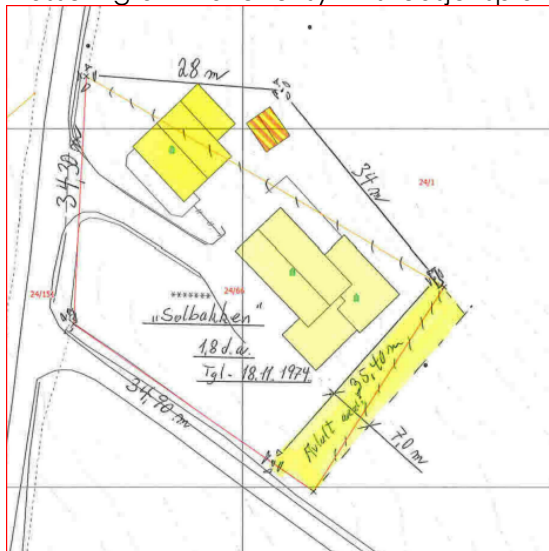
Formålet med søknaden er å klarleggje grensene mellom eigedomane, slik at dei reelle tilhøva blir i samsvar med kartet.

Nabovarsling

Det er berre avgjevar- og mottakareigedom som er naboar. Det vert derfor gjeve fritak frå nabovarsling etter reglane i Pbl § 21-3 2. ledd.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 23.11.2021.



Veg, vatn og avlaup

Omsøkt arealoverføring utløser ikkje endring i forhold til veg, vatn og avlaup.

Planstatus

Avgjevareigedomen (gbnr 24/1) og mottakareigedomen (gbnr 24/66) er uregulerte eigedomar. I kommunedelplan for Lindås sin arealdel (KPA) er gbnr 24/66 vist som eksisterande bustadformål og gbnr 24/1 som LNF-område.

Arealoverføring som omsøkt krev etter administrasjonen si vurdering ikkje dispensasjon, jf. vurderinga nedanfor.

Uttale frå annan styresmakt

Ut frå administrasjonen si vurdering om at søknaden ikkje treng dispensasjon jf. vurderinga nedanfor er ikkje søknaden sendt andre offentlege mynde til uttale.

Vilkår for fradeling

Arealoverføring er eit søknadspiktig tiltak etter pbl § 20-1 bokstav m. Det er ikkje krav til bruk av ansvarleg føretak, jf. 20-1, 3. ledd, siste punktum. Arealoverføring som omsøkt kjem ikkje i konflikt med pbl §§ 26-1 eller 28-1 (byggegrunn, miljøtilhøve). Arealoverføringa inneber heller ikkje at eigedomane vert endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at parsellane vert ueigna ved framtidig utnytting, jf. pbl § 26-1.

Arealoverføring frå LNF-eigedom til bustadeigedom krev i utgangspunktet dispensasjon. Miljøverndepartementet har i Planjuss 1/2003 uttalt følgjande:

«Etter departementets oppfatning er hovedspørsmålet ved fradeling av tilleggsarealer til bebygd eiendom i LNF-områder om det dreier seg om fradeling til endret bruk. Fradeling til endret bruk, dvs. fradeling som medfører bruksendring, krever dispensasjon. Fradeling av mindre tilleggsarealer for å formalisere allerede etablert

bruk kan være å anse som fradeling til uendret bruk. Slik fradeling vil normalt ikke være i strid med forutsatt arealbruk, og følgelig kreves ikke dispensasjon [administrasjonen si understreking]. Det må foretas en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle av hvorvidt det faktisk skjer fradeling til endret bruk, og denne vurderingen kan i praksis være vanskelig».

Denne lære om såkalla "fradeling til uendra bruk" er seinare praktisert og nyansert gjennom domstols- og forvaltningspraksis. Administrasjonen ser ikkje grunn til å gjere greie for dette i detalj i føreliggjande sak.

VURDERING

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og 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/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.

Søkjar har lagt ved kopi av leigekontrakt for arealet datert 31.03.1978.

I følgje eigar av gbnr 24/66 har arealet vore nytta til hage mv. Sidan ein fekk avtalen. I følgje avtalen er denne uoppseieleg frå bnr.1 si side.

Ved arealoverføring vil aktuelt areal verta ein del av bustadeigedommen gbnr 238/54 slik intensjonen heile tida synest å ha vore.

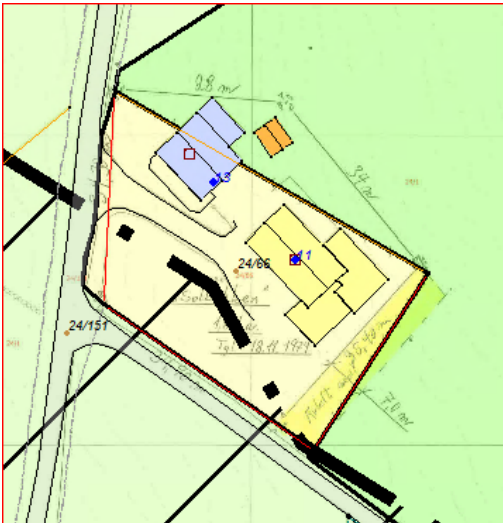
I vedtak i byggesak 21/9233 datert 31.05.2022 gjeldande bruksendring frå anneks til buening på gbnr 24/66 er det sett krav om at grensejustering skal gjennomførast før ferdigattest/bruksløyve for tiltaket vert gjeve. Slik administrasjonen oppfattar det er dette bakgrunnen for at det no er søkt om arealoverføring av areal som allereie er teke i bruk og retting av feile grenser i matrikkelen. Videre vurderer administrasjonen at kravet i byggesaka gjeld retting av grensene, ikkje grensejustering. I byggesaka er det gjeve dispensasjon frå arealformål LNF.

Grensene for gbnr 24/66 vil verta retta opp i samsvar med skylddeling for eigedommen samstundes som arealoverføringa vert gjennomført.

Tiltakshavar har etter mottatt brev frå kommunen søkt om dispensasjon frå arealformål LNF også for arealoverføring.

Tiltakshavar har i telefonsamtale med administrasjonen 27.09.2022 gjort greie for bakgrunnen for søknaden. På bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar vurderer administrasjonen at vilkåra for fradeling til uendra bruk er oppfylt.

Grensene for gbnr 24/66 er ikkje oppmålte. Dei er derfor usikre i matrikkelen. Ut frå rekonstruksjon av grensene frå måla i skylddeling for eigedommen slik vist i situasjonsplanen, er det usikkert kor mykje av arealet som har LNF formål.



Kommunedelplan med situasjonsplan

Bustaden på gbnr 24/66 er oppført i 1975-76. Omsøkt areal har heile tida vore brukt til hageareal. Administrasjonen vurderer at bruken var lovleg etablert før området vart avsett som LNF-område gjennom vedtaking av den første generalplanen for Lindås kommune. Bruken har korkje vore avbroten eller opphøyr. Arealformålet LNF er difor ikkje til hinder for arealoverføring og søknaden krev ikkje dispensasjon.

Konklusjon

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og søknaden vert godkjent som omsøkt, jf. vedlagt situasjonsplan datert 23.11.2021. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal vert fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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.
- 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, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/4920

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 (52)

Mottakarar:

Astrid Sofie Kålås
Tore Eikanger

Fammestad 11
Vardesvingen 50b

5913 Eikangervåg
5141 Fyllingsdalen