



Nordhordland Indremisjon
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/3674 - 23/58459

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

Dato:
20.07.2023

Løyve til arealoverføring - gbnr 323/1 Frekhaug

Administrativt vedtak: Saknr: 766/23

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 inntil 200 m² frå gbnr 323/1 til gbnr 323/325 på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 03.04.2023, jf. pbl. § 29-4.
- 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 200 m² frå gbnr 323/1 til gbnr 323/325.

Gbnr 323/1 har eit registrert areal på omlag 112 da i matrikkelen. gbnr 323/325 har registrert areal på 791/8 m² før omsøkt arealoverføring.

Eigar av gbnr 323/1 har tidlegare og seinast i sak 12/4305 søkt om frådeling av denne delen av deira eigedom gbnr 23/1 til bustadføremål . Søknaden vart avslegen (delegert sak 074/12, 21.02.2012) og påklaga til planutval (sak 054/12, 19.06.2012), men Meland kommune sitt vedtak og oppfatning av reguleringsplanen vart stadfesta av Fylkesmannen (24.07.2012).

Frå klagesak (054/12)

« Omsøkte parsell er i gjeldande reguleringsplan vist som bustadområde. Det er ikkje vist plassering av bustad på tomta som er søkt frådelt. Tomta er heller ikkje nummerert. Ein må forstå reguleringsplanen slik at denne tomta ikkje var meint for bustadbygging. Det er uheldig at tomta er vist som bustadområde i planen. Ein må forstå reguleringsplanen i den retning av at tomta er meint som eit areal som skal vere tilgjengeleg for det regulerte bustadområde i planen, og ikkje som ei sjølvstendig bustadtomt. »

Gjennom tidlegare handsaming av saka er det klarlagt at det er ikkje er høve til å reise bustadar innan for dette området av gbnr 323/1. Føresegnene slår fast at det berre er innteikna bygg som kan byggjast.

Me registrerer at søknaden i utgangspunktet ikkje har som målsetting å gje grunnlag for realisering av nye byggjetiltak, men vere ei arealoverføring.

Det vert elles vist til søknad motteken 04.05.2023.

Planstatus

Arealet ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Frekhaugmarka planid: 4631_125619780310 er avsett til bustadformål.

Innanfor reguleringsplanen gjeld suppleringar/ endringar i kommunedelplan for Meland sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigene føresegner om temaet. For aktuelt areal får ikkje dette betydning for arealoverføring. Men kan få betydning for bygging på tomta.

Dispensasjon

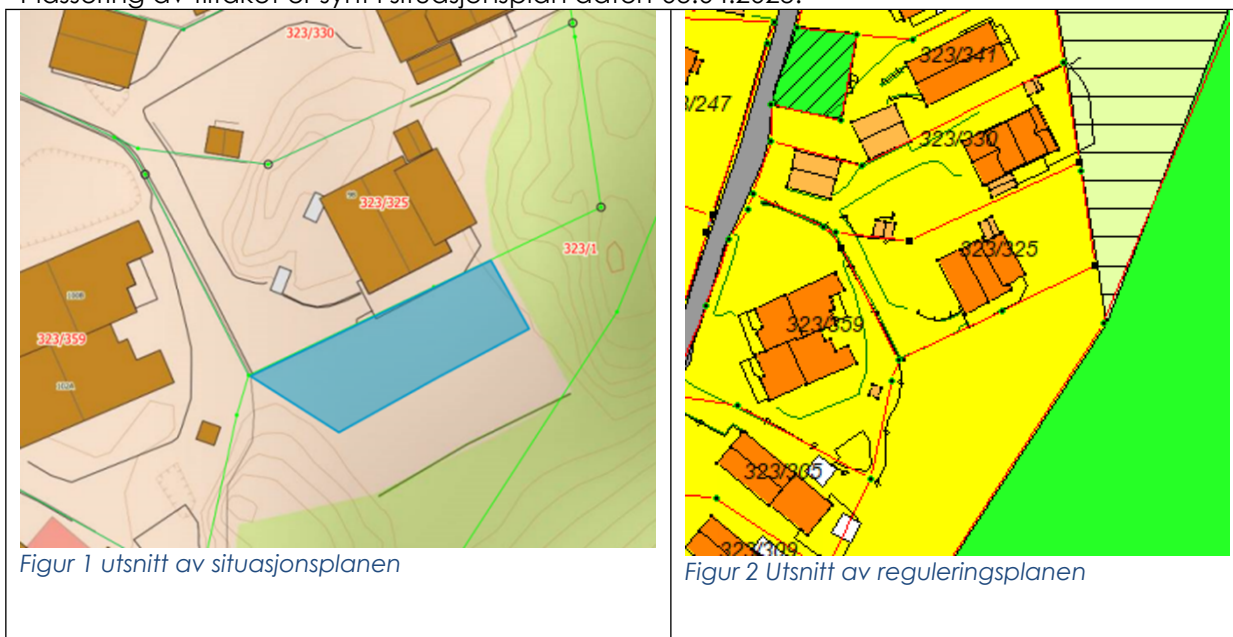
Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 03.04.2023.



Vatn og avløp (VA)

Arealoverføring utløyer ikkje endring i VA.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Arealoverføringa utløyer ikkje endring i tilkomst, avkøyrslø og parkering.

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 Statsforvaltaren.

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 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.

Omsøkt areal er regulert til bustadformål. I tidlegare saker er det vurdert at arealet er meint nytta som fellesområde for eigedomane i feltet. Reguleringsplanen vert supplert av generell føresegn i kommunedelplan for Meland. Punkt 2.1.1.C i denne opnar for arealoverføring opptil 200 m² i område sett av til bustadformål utan krav om reguleringsplan.

Administrasjonen vurderer det slik at det ikkje er krav om at omsøkte arealoverføring treng reguleringsendring eller dispensasjon frå arealformål. Arealet er alt teke i bruk som del av eigedomen gbnr 323/325 og ligg naturleg til denne. Overføring av areal på inntil 200 m² til gbnr 323/325 vil ikkje gå ut over allmenta sin tilgang til areal avsett til fellesområde for bustadområdet. Arealet ligg slik til at det ikkje er naturleg for allmenn ferdsel og arealet vert heller ikkje utnytta av dei andre eigedomane i nærområdet. Videre vert det vurdert at arealoverføringa ikkje vil vera til hinder for framtidig regulering.

Søknaden er soleis i samsvar med reguleringsformålet. Arealoverføringa medfører ingen endring i teknisk infrastruktur.

Kommunen kan ikkje sjå at arealoverføringa kjem i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller med den generelle føresegna, punkt 4.7.1, i kommunedelplan for Meland. Arealoverføringa vil ikkje føra til at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

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

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av inntil 200m² frå gbnr 323/1 til gbnr 323/325 i samsvar med søknaden.

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. matrikellova § 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.: 23/3674

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 ønsket området overført

Kopi til:

Ingrid Romarheim Korneliussen
Stian Namtvedt Korneliussen

Galtenesvegen 98
Galtenesvegen 98

5918 Frekhaug
5918 Frekhaug

Mottakarar:

Nordhordland Indremisjon

5918 FREKHAUG