



Nhb Vest As
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/6241 - 23/71011

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

Dato:
12.09.2023

Løyve til arealoverføring - gbnr 196/187 Midtgård

Administrativt vedtak: Saknr: 943/23

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 199,6 m² frå gbnr 196/87 til gbnr 196/91.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

VURDERING:

Tiltak:	Søknad om arealoverføring
Byggjestad:	Gbnr 196/87
Tiltakshavar:	Håkon Nytun
Heimelshavar:	Håkon Nytun
Ansvarleg søkjar:	NHB Vest As

Tiltak

Saka gjeld søknad om arealoverføring av om lag 199,6 m² frå gbnr 196/87 til gbnr 196/91.

Gbnr 196/87 er registrert med eit areal på 3027,7 m² i matrikkelen. Gbnr 196/91 med 3029,4 m². Grenselina mellom eigedomane er ikkje oppmålt. Storleiken på eigedomane er derfor ikkje heilt sikre.

Aktuelt areal er i klassifisert som skog i NIBIO sitt gardskart.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring mottteken 22.08.2023.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til bustadformål i kommunedelplan (KDP) for Lindås.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er ikkje sendt til uttale til annan styresmakt.

Jordlova

Arealet er sett av til bustadformål i KDP. Bruken er med det avklart i planprosessen og søknaden treng ikkje handsamast etter jordlova.

Dispensasjon

Tiltaket krev i utgangspunktet dispensasjon frå føresegnene til KDP punkt 2.2. Krav om at arealet skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve. Men punkt 2.2.1 opnar for at det kan gjevast løyve til arealoverføring eller frådeling av tilleggsareal på opptil 200 m² utan krav om reguleringsplan.

Nabovarsel

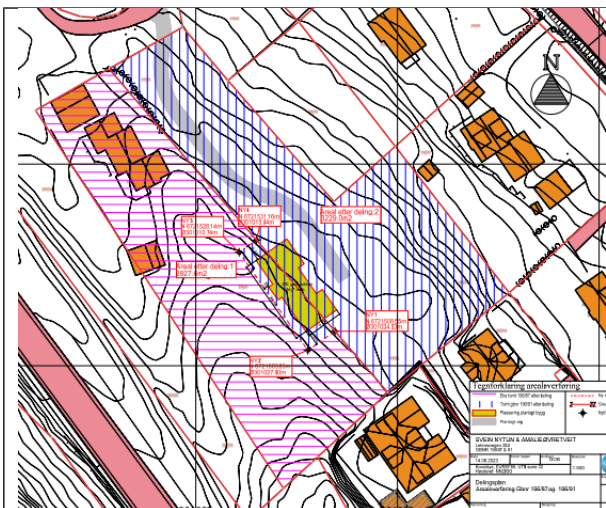
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr 196/161. Merknaden går på at det er vanskeleg å ta stilling til søknaden før alle detaljer om bustaden som er planlagt oppført er framlagt. Dette i forhold til innverknad på solforhold på gbnr 196/161. Søkjar har kommentert merknaden med at denne går på oppføring av bygg, ikkje på søknad om arealoverføring. Nabo skal også ha fått husteikningar og situasjonsplan/ terrengprofiler levert i postkassen sin etter at nabovarselet var sendt ut.

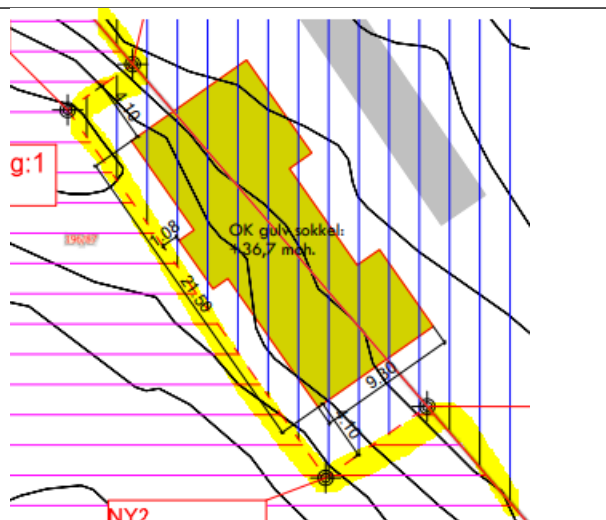
Kommunen er samd med søkjar i at merknaden går på framtidig byggesak og ikkje på søknad om arealoverføring.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i delingsplan datert 14.08.2023



Figur 1 Situasjonsplan



Figur 2 Tilleggsareal vist med gult



Figur 3 Ortofoto 2020



Figur 4 Kommunedelplan

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa 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 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/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.

Søkjær opplyser at formålet med søknaden er å få etablert tilkomstveg til framtidig bustadhus på eit relativt flatt område og betre terrengtilpassing av huset.

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.

I føresegnene til KDP punkt 2.2 er det krav om areal sett av til mellom anna bustader skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til arealoverføring. Men det er opna for eit unntak for arealoverføring opptil 200m² dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering og/ eller vanskeleg gjer gjennomføring av plan. Eigedom som skal gje frå seg areal ligg i et område som er utbygd med bustadhus. E39 ligg om lag 60 meter vest for eigedom.

Kommunen vurderer at omsøkt arealoverføring ikkje vil vera til hinder for framtidig regulering eller vil føra til vanskar for framtidig planlegging. Ut frå dette vert det gjeve fritak frå krav om at arealet skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til arealoverføring, jf. punkt 2.2 og 2.2.1 i KDP.

Kommunen vurderer at omsøkte arealoverføring til bustadformål er i samsvar med gjeldande arealformål og planen ellers.

Konklusjon

Kommunen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og gjev fritak frå krav om at arealet skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til arealoverføring jf. føresegnene til KDP punkt 2.2.1. Det vert gjeve løyve til arealoverføring av 199,6 m² frå gbnr 196/87 til gbnr 196/91 som omsøkt.

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

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.
- 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 send over til 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.: 23/6241

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:

Delingsplan Arealoverføring-Gbnr196-87 & 91_Leknesvegen232 Alver_M500 A3

Mottakarar:

Nhb Vest As

Hagellia 6

5914

ISDALSTØ