



Reknes Byggjevarer LI
Masfjordvegen 187
5986 HOSTELAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/5957 - 21/69393

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

Dato:
02.11.2021

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 205/1 Hakseter

Administrativt vedtak: Saknr: 1105/21

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå punkt 2.6.1 i kommunedelplan for Lindås. Dispensasjonen vert gjeve for arealoverføring som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomen.

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 1400m² frå gbnr 205/1 til gbnr 207/2 som omsøkt. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Eventuell rett til tilkomst for gbnr 207/3 over arealet skal sikrast gjennom tinglyst erklæring seinast samstundes med oppmålingsforretninga dersom eigar av gbnr 207/3 ønskjer det.
-
- 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 1400m² frå gbnr 205/1 til gbnr 207/2. Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteken 24.06.2021 og tilleggsopplysningar motteken 17.08.2021.

Planstatus

Areallet ligg i uregulert område sett av til LNF føremål i kommunedelplan for Lindås (tidlegare kommuneplan for Lindås).

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til landbruksavdelinga i kommunen for handsaming etter jordlova. Landbruksavdelinga har gjeve løyve til arealoverføringa i saknr. 905/21 datert 31.08.2021.

Norges vassdrags- og energidirektorat har også fått saka til uttale. Dei har ikkje kome med uttale.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå punkt 2.6.1 i kommunedelplanen, dele- og byggjegrænse mot sjø og vassdrag.

Grunngjeving

Søknaden er grunngjeven med at det vil verta lettare for eigar av gbnr 207/2 å komma til og vedlikehalda gjerder. Det er svært vanskeleg å vedlikehalda gjerdet i dag på grunn av plasseringa i myr. Ved å overta arealet som omsøkt kan gjerdet flyttast nærare fylkesvegen og inn på fast grunn.

Nabovarsel

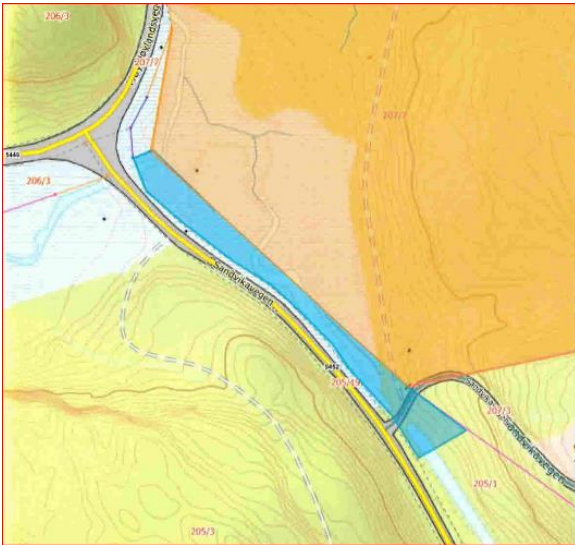
Vestland fylkeskommune var opprinneleg ikkje nabovarsla. Men dette er no på plass. Tiltaket er soleis nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg føre merknader frå nabo, eigar av gbnr 207/3. Merknadane går på ønskje om å kjøpa delar av no omsøkte areal til bruk som opplagsplass for tømmer. Og plassering av ny grænse mot avgjevareigedomen.

Søkjar, ved kjøpar, har kommentert merknadane. Det vert peikt på at eigar av gbnr 207/3 ikkje har fast bupel på eigedomen og at eigedomen må reknast som fritidsbustad med tilhøyrande skog. Søkjar meiner det er naturleg at felles innkøyring høyrer til det aktive gardsbruket. Arealoverføringa vil ikkje røra ved vegretten gbnr 207/3 har i dag. Det vert elles vist til at kontakt gjeldande kjøp av delar av arealet til opplagsplass er meir enn 20 år gamal og landbrukskontoret i Lindås kommune ikkje godkjende plan for opplagsplass.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 07.06.2021.



Situasjonsplan



Situasjonskart datert 13.07.2021

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Tilkomstveg til gbnr 207/3 går over arealet. I følgje kjøpar har gbnr 207/3 vegrett.

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. I aktsomhetskartet for flaum er delar av parsellen merka som område med fare for flaum.

Søkjar har blitt bede om å greie ut faren for flaum og har kome med følgjande uttale i tilleggsdokumentasjon motteken 17.08.2021:

SVAR FRA ANSVARLIG SØKER:

-I forhold til faren for flaum- og erosjonsfare redegjør eier av Gbnr 207/2, Odd Rune Heggertveit følgende:

Omsøkt arealoverføring vil ikkje føre til endra erosjon eller flaumfare, då det kun er flytting av gjerde/grenser som skal utførast.

Dette vil ikkje medføre endring av topografien.

Dei siste 15 – 20 åra har elva/myra grodd til og det er vorte vesentleg meir vegetasjon.

Dette har ført til at erosjonsfaren gradvis har avtatt i løpet av dei seinare åra.

Ved store nedbørsmengder fløymer myra over i nordre del, vann standen aukar då 30-40 cm.

Dette skjer anslagsvis 2-3 ganger årlig.

Pga gjengroing vert drenering av vatn frå myra forsinka (tek lengre tid). Stikkrenne og «viadukt» heldt unna vatnet slik at flaumvatnet ikkje når vegen.

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.

Det omsøkte arealet er ein smal tarm som er avgrensa av fylkesvegen og gbnr 207/2. Parsellen kan vanskeleg nyttast av gbnr 205/1 og høyrer naturleg til gbnr 207/2. Ved å overføra arealet til nabobruket betra driftstilhøva og gjera gjerdehaldet enklare.

Gbnr 207/3 har vegrett over arealet. Denne vegretten vert uendra av arealoverføringa. Men kan med fordel sikrast gjennom tinglysing på gbnr 207/2.

Både avgjevareigedomen og motakareigedomen er landbrukseigedomar. Arealet skal nyttast til beite for gbnr 207/2 som er eit bruk i aktivt drift. I NIBIO sitt gardskart er arealet registrert som myr og vatn samt ein liten del som skog.

Delar av arealet ligg innanfor støysone mot veg sett i kommunedelplanen. Støysona vil ikkje ha innverknad på arealoverføringa då det ikkje skal byggast på parsellen.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i kommunedelplan for Lindås . Tiltaket er etter kommunen si vurdering i samsvar med arealformålet i planen.

Dispensasjon

I kommunedelplanen punkt 2.6.1 er det sett ei dele- og byggjegrænse på 20 meter mot elv/ bekk med årsikker vassføring. Aktuelt areal ligg innanfor denne grænse. Videre står det: « ved detaljplan/ søknad om tiltak der plasseringa er nærare enn det som går fram over, må vurdering av flaum- og erosjonsfare vere dokumentert.»

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til

dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Søkjær har gjort greie for tilhøva og peikar på at gjengroing av myra er med på redusera erosjonsfaren og drenering av myra vert forseinka. Stikkrenne og «viadukt» heldt flaumvatnet unna vegen.

Kommunen er samd med søkjær i at omsøkt arealoverføring ikkje vil føra til endra erosjon eller flaumfare.

Det skal ikkje byggast på parsellen. Einaste endring ut over at det vert ny eigar er at gjerdet vert flytta.

Kommunen kan ut frå dette ikkje sjå at omsyna bak dele- og byggjegransa sett i kommunedelplanen for aktuelt areal vert vesentleg sett til side.

Kommunen ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen vert berre gjeve for arealoverføring. Ikkje for andre tiltak.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål landbruk i kommunedelplanen er stetta.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Området er omfatta av aktsomheit flaumfare. Søkjær har kommentert i sin utgreiing at det ikkje skal gjerast andre fysiske inngrep knytt til området enn flytting av gjerde. Frådelinga er i så tilfelle ikkje eit ledd i utbygging eller skal nyttast til noko anna enn i dag.

Kommunens vurdering er at i og med at frådelinga ikkje er gjort i eit ledd i vidare utbygging av området, men ein mindre justering av eksisterande grense, er det grunnlag for å gje løyve. Ved utbygging må tiltakshavar dokumentere at tiltaket oppfyller relevante krav i pbl § 28-1.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av om lag 1400m² frå gbnr 205/1 til gbnr 207/2 som omsøkt.

Eventuelle hefte på avgjevareigedomen som kan vera til hinder for tinglysing av arealoverføringa må 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.
- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- 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.

- Vilkåra for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- 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.
- Delegerert 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. matrikeltoa § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegerert 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.: 21/5957

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:

Situasjonsplan

Kopi til:

Odd Rune Heggertveit

Høylandsvegen 189 A

5915

HJELMÅS

Mottakarar:

Reknes Byggjevarer LI

Masfjordvegen 187

5986

HOSTELAND

Mottakarar:
Åse Hagesæter

Sandvikavegen 312

5915

HJELMÅS