



Bjørn Rundhovde
Drageneset 30
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/5597 - 21/80209

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

Dato:
26.11.2021

Dispensasjon og løyve til deling - korrigert vedtak - gbnr 327/20 Moldekleiv

Administrativt vedtak: Saknr: 1272/21

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Meland. 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 4550m² frå gbnr 327/20 til gbnr 327/71. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Rett til tilkomst for gbnr 327/20 over gbnr 327/71 skal sikrast gjennom tinglyst erklæring seinast samstundes med oppmålingsforretninga.
- Eventuell rett til å ha vass- og avlaupsleidningar for gbnr 327/20 over gbnr 327/71 skal sikrast gjennom tinglyst erklæring seinast samstundes med oppmålingsforretninga.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Dette vedtaket erstattar vedtak: Saknr: 1012/21.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

**Saksutgreiing
Tiltak**

Det vart i administrativt vedtak datert 29.09.2021 i saknr 1012/21 gjeve dispensasjon og løyve til arealoverføring av omlag 3700m² frå gbnr 327/20 til gbnr 327/71. Ved gjennomføring av oppmålingsforretning viser det seg at grensene som ligg i matrikkelkartet for eigedomen er feil. Eit areal på omlag 850m² skal høyra til gbnr 327/20. Eigar ønskjer at dette arealet skal vera med i arealet om skal arealoverførast til gbnr 327/71. Eigar var ikkje klar over at eigedomsgrensa for eigedomen gjekk slik det syner seg ved rekonstruksjon etter skylddeling frå 1932.

Eigar av gbnr 327/2 som er registrert eigar av arealet i matrikkelen har skrive under på at han er samd med søkjar om at arealet tilhøyrer gbnr 327/20.

Arealet som vert søkt areaoverført er etter korrigert kart om lag 4550m² stort.

Saka gjeld søknad om arealoverføring og dispensasjon frå LNF-formål for om lag 4550m². Arealet skal overførast til gbnr 327/71. Det er same eigar på begge eigedomane. Gbnr 327/20 er opphavleg eit lite småbruk som har registrert einebustad i matrikkelen. Huset er oppført i 1935. I følgje søkjar er det også ein låve på eigedomen. Bustadhuset vert i dag brukt til utleige. Formålet med arealoverføringa er å selje bustadhuset på eigedomen. Arealet er registrert som skog inkl. myr- middels bonitet, samferdsel og ein liten del som uproduktiv skog i NIBIO sitt gardskart. Gjenverande areal rundt eksisterande bustadhus er i hovudsak registrert som bygd areal. Gbnr 327/20 er registrert med eit areal på 4709,2m² i matrikkelen.

Det vert elles vist til søknad mottteken 14.06.2021, tilleggsinformasjon mottteken 13.07.2021, til søknad om dispensasjon mottteken 21.07.2021 og til søknad om utvida areal mottteken 05.11.2021.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område. Arealet er sett av til LNF i kommunedelplan (KDP) for Meland.

Omsøkt parsell ligg utanfor byggegrense mot sjø.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen, Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren.

Landbruksavdelinga rår i uttale datert 22.09.2021 til at det vert gjeve dispensasjon. Ut frå storleiken på eigedomen gjeld ikkje jordlova, §12, sin bestemmelse om deling. Avdelinga meier vidare at arealoverføringa ikkje vil ha praktiske konsekvensar for LNF formålet fordi ein byter areal mellom to hus som allereie er bygde.

Søknad om å få utvida arealet med omlag 850m² er lagt fram for landbruksavdelinga for uttale. Landbruksavdelinga har kome med følgjande uttale:

«Sjølv om arealet viser seg å vera 850 m2 større enn det gjekk fram av det første kartet, har det ingen betydning for vurderinga om at saka ikkje treng jordlovsbehandling. Dette arealet er oppgitt å vera bratt stup og veg, og har soleis ingen landbruksverdi. Uttale om at søknaden ikkje treng jordlovsbehandling står ved lag.»

Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren har ikkje kome med uttale.

Dispensasjon

Gbnr 327/71 er registrert som bustadeigedom med status LNF- spreidd bustad i KDP. Innanfor dette formålet er det i følgje punkt 3.2.1 i føresegnene til planen tillate med arealoverføring av opptil 200m². Det er søkt om arealoverføring av omlag 3 700m². Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i KDP for arealoverføring frå LNF til bustadeigedomen gbnr 327/71. Det er søkt om dispensasjon med grunngjeving i mellom anna at det vil vera lettare for yngre folk å overta og vedlikehalda bruket dersom det nyaste huset høyrer til.

Nabovarsel

Etter søknad om utvida areal ser det ut til at omsøkt areal kan grensa mot gbnr 327/19. Eigjar av gbnr 327/19 er ikkje nabovarsla. Då omsøkte arealoverføring ikkje vil få andre praktiske konsekvensar for eigjar av gbnr 327/19 enn at felles grense vert klarlagt vert det gjeve fritak for nabovarsling med heimel i pbl § 21-3 2. ledd. Det ligg ikkje føre merknader frå andre naboar. Eigjar av gbnr 327/19 får vedtaket til klagevurdering.

Plassering

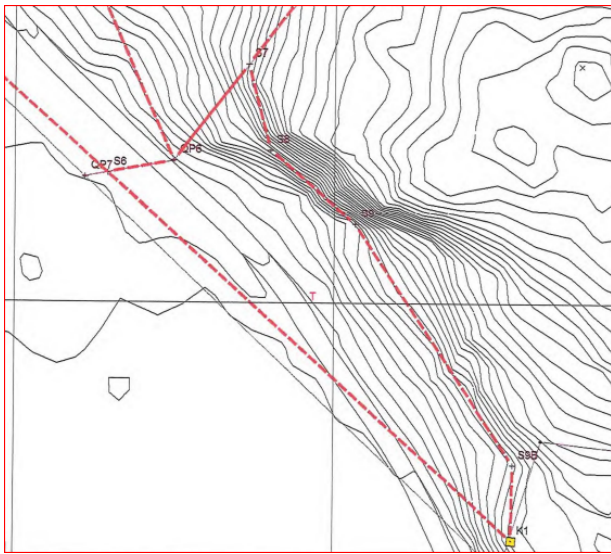
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan til dispensasjonssøknad motteke 14.06.2021 og i kart tilhøyrande søknad om utvida areal motteke 05.11.2021.



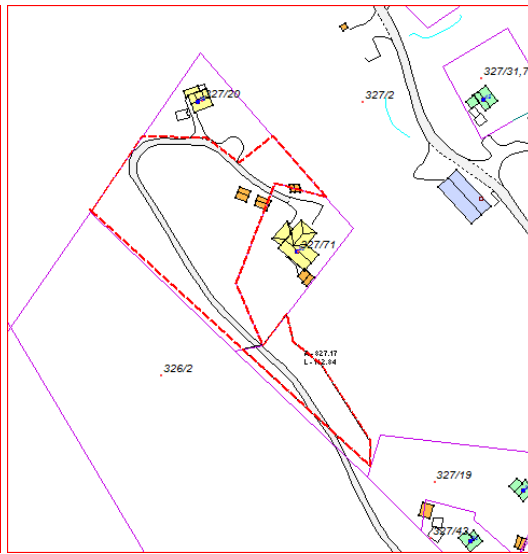
Frå situasjonskart



Ortofoto 2020.



Utvida areal



Oversiktskart samla areal

Veg, vatn og avlaup

Om vass- og avlaupsleidningar for gbnr 327/20 går over eigedomen gbnr 327/71 etter arealoverføring må rett til dette sikrast gjennom tinglyst erklæring. Vegrett til attverande del av gbnr 327/20, Drageneset 28, må sikrast. Det må leggjast fram erklæring om rett til tilkomst over gbnr 327/71.

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 av 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.

Arealoverføring som omsøkt vil medføra att arealet på gbnr 327/20 vert omlag 1 da. Dette er over minstekravet til einebustadtomter sett i KDP. Gbnr 327/20 vil etter arealoverføringa verta naturleg avgrensa av arealet rundt og tilkomstvegen til bnr.71.

Dispensasjon

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 innafor 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til LNF i KDP for Meland.

Grensene for eigedomane er ikkje målte. Oppgjeve areal kan derfor avvika frå areal etter oppmåling av grensene. Dersom det vert gjeve dispensasjon og løyve til arealoverføring er det situasjonskartet som skal leggjast til grunn.

I vurderinga av om omsynet bak føresegna vert sett vesentleg til side og om fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene vert det lagt vekt på landbruksavdelinga si vurdering.

Gbnr 327/20 er opphavleg eit lite småbruk med hus oppført i 1935. I følgje søkjar er det også ein liten låve på eigedomen. Eigedomen består i hovudsak av skogsareal og bebygd/samferdsel. Teigane er så små at dei vanskeleg kan gje grunnlag for lønsam skogdrift. Det er ikkje dyrka mark på eigedomen. Arealoverføringa vil ikkje få praktiske konsekvensar for LNF formålet. Ved at jorda vert lagt til det nyaste huset, gbnr 327/71, vil det vera med på å sikre at eigedomen vert halden i hevd i framtida.

Omsynet bak LNF formålet er å sikre området for jordbruksproduksjon, natur- og friluftformål.

Ved å gje dispensasjon som omsøkt vil ein i praksis berre byte bustadhus på eigedomen. Ein dispensasjon for arealoverføring som omsøkt vil i praksis ikkje føra til endringar i bruken av området.

I følgje søkjar vert ikkje området nytta til friluftformål for ålmenta. Det er ikkje stiar over arealet til omkringliggjande terreng. Området består også av mange skråningar med store høgdeforskjellar. Terrenget er lite eigna for folk å ta seg fram i.

Innlemming av arealet i bustadtomta gbnr 327/71 vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

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

Kommunen kan ut frå dette ikkje sjå at omsyna bak LNF føremålet i kommunedelplanen for aktuelt areal vert vesentleg sett til side.

Ved ei vekting av fordelar og ulemper av å gje dispensasjon frå arealformålet er det

allmenne interesser som skal vurderast.

Slik kommunen vurderer det vil arealoverføring som omsøkt i liten grad endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde, eller endre landbruksformålet gjennom ytterlegare privatisering. Dette mellom anna på grunn av det ikkje er snakk om oppføring av nye bygg eller andre tiltak.

Arealoverføringa kan vera med på å sikra at området vert vedlikehalde i framtida ut frå at det vil vera lettare for yngre folk å overta og vedlikehalda bruket dersom det nyaste huset høyrer til.

Kommunen kan ikkje sjå at ei arealoverføring vil medføra ulemper.

Konklusjon

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

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

Aktuelt regelverk

- 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.
- 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/5597

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.

Mottakarar:

Bjørn Rundhovde

Drageneset 30

5919

FREKHAUG