



Atle Ohnstad
Slettevegen 168
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8380 - 22/8273

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

Dato:
28.01.2022

Løyve til arealoverføring og dispensasjon - gbnr 463/3 Marås

Administrativt vedtak: Saknr: 110/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål i kommunedelplan for Radøy. Dispensasjonen vert gjeve for arealoverføringane som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomane.

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 makebyte ved arealoverføring av om lag 330-340m² mellom gbnr 463/3 og gbnr 463/9. 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 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

Saka gjeld søknad om makebyte ved arealoverføring av om lag 335m² mellom gbnr 463/9 og gbnr 463/3. Det er same eigar på begge eigedomane. Arealet som vert overført frå landbrukseigedom gbnr 463/3 er allereie teke i bruk av bustadeigedom gbnr 463/9 mellom anna til hage og garasje.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteken 29.09.2021 og til endra kart motteke 25.01.2022.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF føremål i kommunedelplan for Radøy.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen og til Statsforvaltaren i Vestland. Etter at saka var til uttale har søkjar endra kartet etter dialog med sakshandsamar.

Landbruksavdelinga seier i sin uttale at det er små areal som vert flytta på og arealoverføringane har derfor ingen praktisk betydning for drift av landbrukseigedomen gbnr 463/3. Storleik og arrondering gjer at areala har liten verdi som jordbruksareal. Om det vert gjeve dispensasjon og løyve til arealoverføring ber dei om å få saka attende for jordlovshandsaming. Det er pårekeleg at det vil verta gitt løyve etter jordlova.

Statsforvaltaren peikar i sin uttale på det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Det vert vurdert som uheldig å overføre fulldyrka mark til bustadeigedomen. Dette bør avgrensast i størst mogleg grad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen.

Grunngeving

Søknaden om dispensasjon er grunngeven slik:

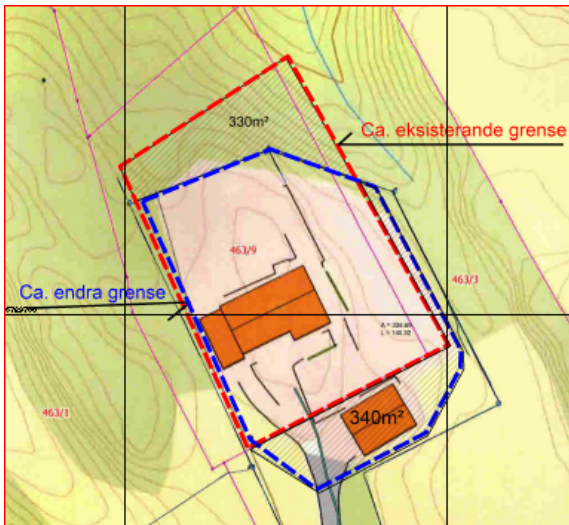
Arealet nord på 463/9 er bratt og ulendt og er ikkje verte nytta. Mot nord er det planta hekk der eg ynskjer grensa. Tilsvarende uutnytt areal i nord ynskjer eg overført frå 463/3 i sør. Dette arealet er opparbeid med plen plantar og garasje inntil mi grense. Arealet i nord er eigna som beite som det var fram til ca. 1990. Det er ikkje oppmålt i kvadratmeter men synest å vera større en arealet i sør. Håper på positivt svar.

Nabovarsel

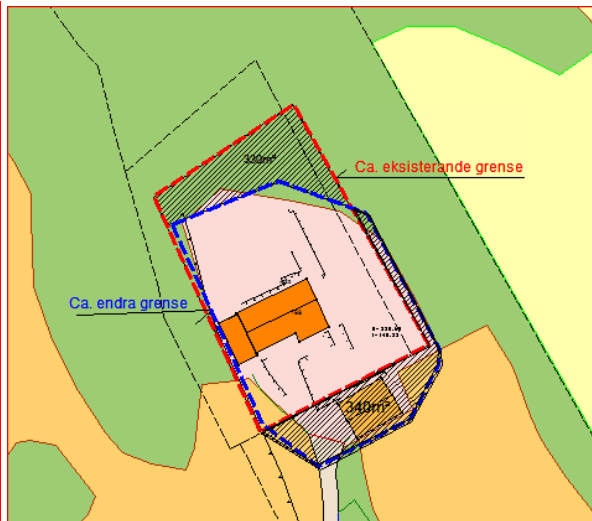
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

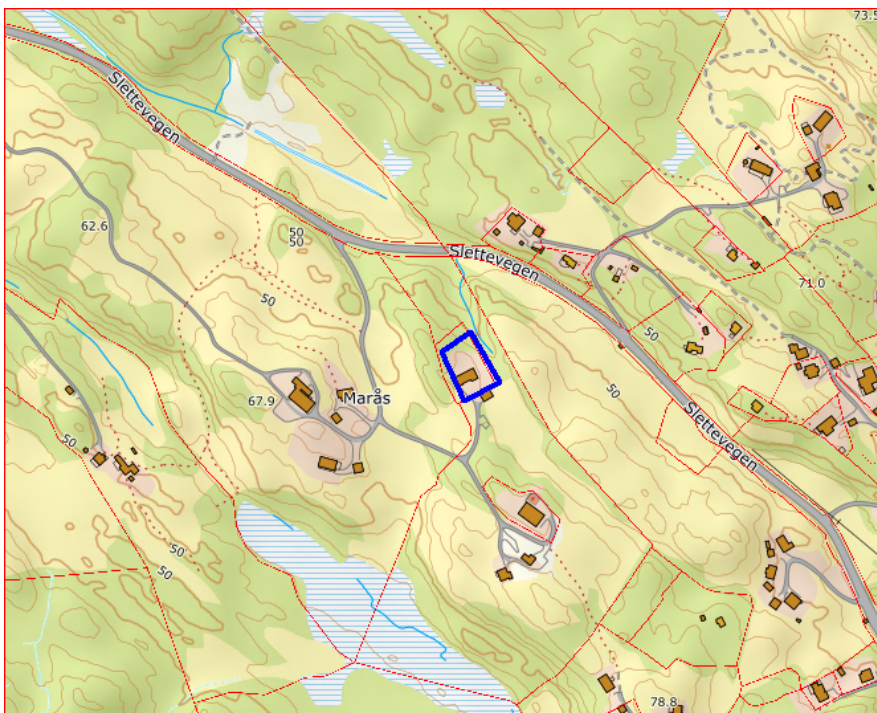
Plassering av tiltaket er synt i endra situasjonsplan datert 28.01.2022. Endra situasjonsplan er laga av sakshandsamar ved samanstilling av opprinneleg situasjonsplan og endra kart motteke 25.01.2022. Gbnr 463/9 synest å ligga feil i matrikkelkartet. I endra situasjonsplan er derfor også lagt inn omtrentlege grenser frå mål i skylddeling for gbnr 463/9.



Situasjonsplan



Gardskart



Oversiktskart

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyer 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.

Omlag 340m² er teke i bruk til bustadtomta gbnr 463/9. Det er same eigar på begge eigedomane. Ein har derfor ikkje vore så nøye på kvar grensene mellom eigedomane går. Det er her snakk om ei formell ordning av allereie etablerte eigartilhøve.

Ved ei arealoverføring vil allereie areal som er teke i bruk verta ein del av bustadeigedomen gbnr 463/9. Som kompensasjon vert omlag like stort areal tilbakeført frå bustadeigedomen til landbrukseigedomen gbnr 463/3. Grensene for gbnr 463/9 er ikkje oppmålte og synest ligga feil i matrikelkartet. Areala som skal overførast er derfor litt usikre.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i kommunedelplan for Radøy . Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Bakgrunn for søknaden er eit ønske om å ordne opp i dei formelle eigartilhøva for aktuelt areal som er teken i bruk av bustadeigedomen med tanke på seinare overføring av eigedomane. At ein no søker om arealoverføring for å få eigedomsgrensene til å samsvare med arealet som allereie er teke i bruk til bustadføre mål ser kommunen på som positivt.

Etter at saka var til uttale har søkjar etter dialog med sakshandsamar redusert arealet som er registrert som dyrka mark i NIBIO sitt gardskart. Då saka vart sendt til uttale var areala utrekna til å vera omlag 780m² som skulle overførast frå bnr.3 og omlag 330m² frå bnr.9. Slik at netto

ville bnr.3 gje frå seg omlag 450m². Etter endringa av kartet vert avgjeve og motteke areal omlag like, 330-340m².

Det er kommunen si vurdering at makebyte ved arealoverføring av om lag 335m² mellom eigedomane slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vesentleg til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at arealet allereie er teke i bruk som hage og garasje til bustadtomta. Største delen av arealet er klassifisert som bygd areal i markslagskartet. Dette gjer at arealet ikkje har stor verdi verken for landbruk, friluftsliv eller som naturområde. Det vert i vurderinga lagt vekt på landbruksavdeling si vurdering av nytten av arealet i landbruksamanheng. Denne vurderinga vart også gjort ut frå større areal enn no omsøkt skulle overførast frå landbrukseigedom.

Etter endring av kartet har ein redusert omfanget av dyrka mark som vert overført frå landbrukseigedom og med det i stor grad imøtekome nasjonale mål om omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Det bør vere mogleg å kunne gå rundt garasjen og kunne sette opp stilast for vedlikehald innanfor eigne grenser. Det må også takast omsyn til at grensene vert sett på ein lagleg måte.

I vurdering av fordelar og ulemper vurderer kommunen det som positivt at søkjar ønskjer å få endra grensene for bustadtomta i tråd med bruken. Landbrukseigedom får att omlag like stort areal som vert avgjeve og det er minimalt med dyrka mark som frådelt. Sett i samanheng med arronderinga av tomta har dette svært liten betydning for landbrukseigedom. Med tanke på å forhindre eventuelle konflikter mellom framtidige eigarar er det positivt at det som naturleg høyrer til bustadeigedom ligg innanfor grensene for denne.

Innlemming av arealet i bustadtomta 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.

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.

Når det vert gjeve dispensasjon og løyve til arealoverføring må saka handsamast etter jordlova før oppmålingsforretning kan haldast. Det er landbruksavdelinga i Alver kommune som handsamar saka etter jordlova.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til makebyte ved arealoverføring av om lag 330-340m² mellom gbnr 463/3 og gbnr 463/9.

Eventuelle hefte på avgjevareigedomane som kan vera til hinder for tinglysing av arealoverføringane 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.
- 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

Etter at saka er handsama etter jordlova må oppmålingsavdelinga få melding slik at arealoverføringane kan gjennomførast. 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.: 21/8380

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:

Vedlegg:

Endra situasjonskart

Mottakrar:

Atle Ohnstad

Slettevegen 168

5936

MANGER