



Karen Anita Kvestad
Mykingvegen 109
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5117 - 22/82609

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

Dato:
31.10.2022

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 212/5 Eikanger øvre

Administrativt vedtak: Saknr: 1221/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål 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 920m² frå gbnr 212/5 til gbnr 212/122. 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 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 omlag 920 m² frå gbnr 212/5 til gbnr 212/122.

Gbnr 212/5 er registrert med eit areal på 282 da i matrikkelen. Gbnr 212/122 har eit registrert areal på 667.5 m². Mottakareigedomen er bygd med vertikaldelt tomannsbustad.

Arealet er registrert som open fastmark, samferdsel og ein liten del som skog i NIBIO sitt gardskart.

Det går private Va leidningar over arealet som vert søkt overført.

Tilkomstveg til bustadeigedomane gbnr 212/122 og gbnr 212/123 går over arealet.

Planstatus

Arealet er uregulert og sett av til LNF spreidd bustadformål i kommunedelplan for Lindås (KDP). Arealet ligg innafor omsynsone H510_oL17 landbruk og innanfor gul støysone.

Uttale frå annan styresmakt

Landbruksavdelinga i kommunen har i vedtak saknr. 1098/22 datert 06.10.2022 gjeve løyve til deling etter jordlova § 12.

Saka er også sendt til Statsforvaltaren. Kommunen har ikkje motteke uttale frå Statsforvaltaren i saka.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen.

Grunngjeving

Søknaden er grunngjeven med at arealet ikkje er eigna for landbruksformål. Det består av ei bratt skråning og opparbeidd veg. Det er knytt ei lang rekkje tinglyste rettar som gjeld både veg og avløp over arealet.

Det er i hovudsak eigar av gbnr 212/122 som har stått for vedlikehald av vegen. Ut frå samtale med tiltakshavar forstår administrasjonen at det også er andre som nyttar vegen utan å ha vegrett.

Ved å eige vegen vil ein forhåpentleg lettare få andre brukarar av vegen til å vere med på vedlikehald. Eigar av gbnr 212/122 har munnleg avtale med grunneigar om opparbeiding og bruk av parkeringsplass for lagring av campingvogn på arealet.

Nabovarsel

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

Plassering

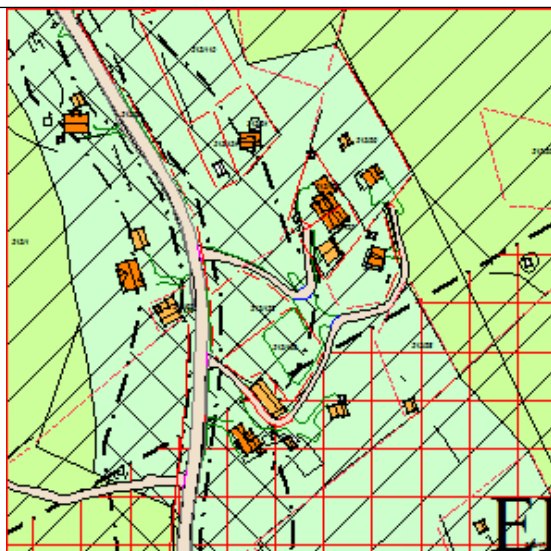
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 23.05.2022.



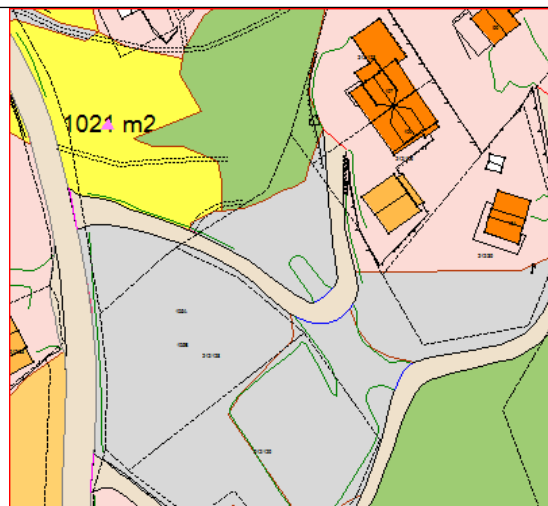
Frå situasjonsplanen



Ortofoto 2019



Kommunedelplan



Frå Gardskart

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Tilkomstveg til gbnr 212/122 og 212/123 går over arealet. I tillegg ligg det VA leidningar på arealet. Dei tinglyste rettane i arealet vert som før.

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.

Aktuelt areal er dels teke i bruk til bustadtomta gbnr 212/122 gjennom munnleg avtale med grunneigar. Det er mellom anna planert parkeringsplass for campingvogn.

Ut frå kartet og etter opplysningar frå søkjar er det fleire som køyrer over arealet for komma til sine eigedomar utan at dei har tinglyst rett til dette. Om dei ikkje har vegrett over arealet er det av privatrettsleg karakter å få orden på dette. Gjeld gbnr 212/25 og 212/39.

At arealet dels ligg innafor gul støysone langs fylkesvegen får ingen konsekvensar for omsøkt arealoverføring.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i kommunedelplan for Lindås . 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 ulempe, 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.

Bakgrunn for søknaden er slik kommunen forstår det eit ønskje om å eigarskap til aktuelt areal mellom anna for å få betre orden på avtale om vedlikehald av tilkomstvegen.

Arealet ligg innan for område for spreidd bustadbygging, LSB 16, i kommunedelplanen. Og innanfor omsynsone landbruk, H510_oL17. Sona som dekker området Eikanger- Høyland er oppgjeve som viktig som jordbruks- og kulturlandskap. Desse områda representerer dei mest verdifulle landbruksareala i tidlegare Lindås kommune. Landbruket skal ha særskilt vern innanfor sona. Kommunen legg stor vekt på landbruksavdelinga si vurdering av arealet også

opp mot omsynsona. Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 920m² frå gbnr 212/5 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 til tilkomstveg for bustadtomtene og det er bygd parkeringsplass for campingvogn på arealet. Samt at det er etablert Va anlegg på arealet. Arealet er for lengst omdisponert til veg og største delen av arealet er klassifisert som open fastmark og samferdsel i markslagskartet. Dette gjer at arealet ikkje har stor verdi verken for landbruk, friluftsliv eller som naturområde.

Arealet ligg i ytterkanten av landbrukseigedomen innklemt mellom andre eigedomar. Arealoverføringa vil derfor ikkje splitte opp landbrukseigedomen. Arealet er også som nemnd i hovudsak registrert som anna enn dyrka eller dyrkbar jord og vil derfor ikkje ha stor verdi for landbrukseigedomen. I jordlovsvedtaket er det sett som vilkår at gbnr 212/5 skal ha vegrett over arealet. Dette bør ordnast i samband med gjennomføring av oppmålingsforretninga.

Kommunen kan ut frå dette ikkje sjå at omsyna bak LNF formålet i kommunedelplanen for aktuelt areal vert vesentleg sett til side. At det er gjeve løyve til deling av arealet etter jordlova er også teke med i vurderinga.

Ved vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordeler og ulemper. Det er i dette tilfellet kun snakk om at arealet får nye eigarar. Parsellen vil derfor vere nær lik som tidlegare, der dispensasjonen ikkje medfører andre endringar av eigedomen. Arealoverføringa medfører ikkje negative konsekvensar for omsynet bak LNF-formålet.

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

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 arealformålet i kommunedelplanen vert berre gjeve for arealoverføring. Ikkje for andre tiltak.

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

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå arealformålet og løyve til arealoverføring av om lag 920m² frå gbnr 212/54 til gbnr 212/122.

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.
- Vilkår 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

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.: 22/5117

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:

Kart med skravert område for arealoverføring

Mottakarar:

Karen Anita Kvestad

Mykingvegen 109

5913

EIKANGERVÅG

Mottakarar:

Magnar Eikanger
Oddbjørn Kvestad

Mykingvegen 97
Mykingvegen 109

5913 Eikangervåg
5913 EIKANGERVÅG