



Jostein Ådlandsvik
GRØNHAUGVEGEN 44
5917 ROSSLAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/188 - 23/22699

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

Dato:
22.03.2023

Dispensasjon og løyvet til arealoverføring - gbnr 349/14 lo

Administrativt vedtak: Saknr: 324/23

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Meland. Dispensasjonen vert gjeve for makebyte ved arealoverføring av om lag 244 m², 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 244m² frå gbnr 349/14 til gbnr 349/51 og arealoverføring av om lag 244 m² frå gbnr 349/51 til gbnr 349/14. 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 arealoverføring av om lag 600 m² frå gbnr 349/14 til fritidseigedomen gbnr 349/51. Gbnr 349/14 er registrert med eit areal på 20,5 da i matrikkelen. Gbnr 349/51 med 4729,2 m². Søknaden er nabovarsla i tråd med plan- og bygningslova § 21-3. Det ligg ikkje føre nabomerknader. Aktuelt areal er klassifisert som lauvskog og bygd areal i NIBIO sitt markslagskart.

Arealet inneheldt primært oppstillingsplass for bilar og tilkomstveg til bnr. 51.

08.02.2023 var det halde møte mellom sækjar, rådgjevar landbruksavdelinga og sakshandsamar frå plan og byggesak. Ein kom då fram til at hovudformålet med søknaden var å få overført oppstillingsplass og tilkomstveg. For å få dette til kom ein fram til at eit makebyte mellom eigedomane ville vere beste løysinga.

Det var i søknad om arealoverføring ikkje søkt om dispensasjon. Dette vart etterspurt i mangelbrev datert 24.01.2022. Søknad om dispensasjon vart motteken 07.02.2022. Sækjar hadde oppgjeve feil bruksnummer i søknaden. Dette førte til at det vart oppretta ny sak i saksystemet til kommunen. Dette forklarar at det er gått lang tid frå motteken søknad til vedtak.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område. Arealet er sett av til LNF- spreidd bustad formål i kommunedelplan (KDP) for Meland. (LNF = Landbruk, Natur og Fritid). Området inngår i omsynsone H570_4 lo. Bevaring av kulturmiljø.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen. Landbruksavdelinga har i vedtak saknr: 149/23 datert 09.02.2023 gjeve løyve til deling etter jordlova § 12.

Saka har også vore sendt til uttale til Statsforvaltaren. Statsforvaltaren har ikkje kome med uttale i saka.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen.

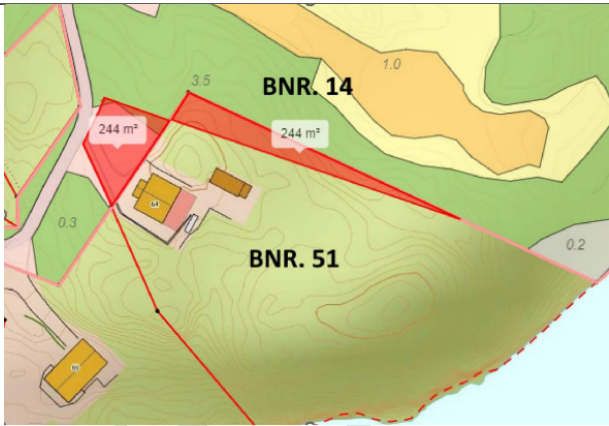
Grunngjeving

Søknaden er grunngjeven med at eit ønskje om å få parkere på eigen eigedom og at gangveg til hytta vert på eigen grunn. I tillegg vil ei arealoverføring som omsøkt verte lettare å utnytte betre i forhold til veg og noverande grenser.

Nabovarsel

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

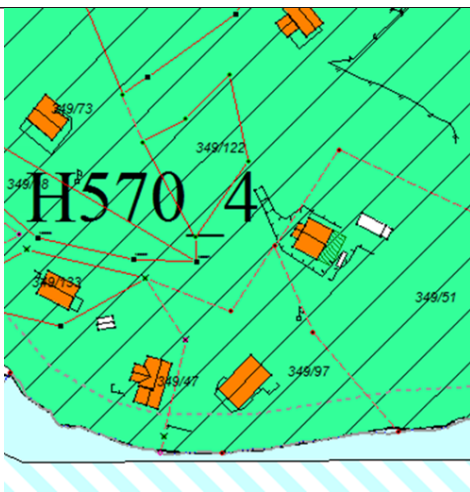
Kart



Korrigert situasjonsplan etter møte 08.02.2023



Opprinneleg situasjonsplan



Kommunedelplan



oversiktskart



Ortofoto 2020

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Tilkomstveg til gbnr 349/51 går over arealet.

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 frå gbnr 349/14 er teke i bruk til fritidseigedomen gbnr 349/51.

Arealoverføringane vil ikkje føra til at fritidseigedomen vert ueigna til «bebyggelse» på grunn av storleik, form eller plassering.

Arealoverføringane vil ikkje medføra endring i teknisk infrastruktur. Sett vekk frå at opparbeidd parkeringsplass for gbnr 349/51 vert ein del av eigedomen.

Aktuelt areal er sett av til LNF- spreidd bustad formål i kommunedelplan (KDP) for Meland. 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 kompensierer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Eigedomen gbnr 349/51 er registrert som fritidseigedom med påståande fritidsbustad i matrikkelen.

Sjølv om eigedomen og bygget ikkje er i samsvar med arealformålet i KDP vurderer kommunen at arealoverføring av om lag 244m² frå gbnr 349/144 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 parkering og tilkomstveg for fritidseigedomen. Arealet er omdisponert til veg og arealet er i hovudsak klassifisert som bygd areal i markslagskartet. Dette gjer at arealet ikkje har stor verdi verken for landbruk, friluftsliv eller som naturområde.

Landbrukseigedomen mottok tilsvarende stort areal som er klassifisert som produktiv lavuskog. Me det kjem landbrukseigedomen positivt ut av makebyte med gbnr 349/51.

I punkt 1.6.14 i KDP er det sett krav om at tomt til fritidsbustad ikkje skal vera større enn 1,5 dekar. Gbnr 349/51 er registrert med eit areal på 4729,2 m² før arealoverføring. Ved at gbnr 349/51 gjev frå seg like stort areal som eigedomen mottok vil ikkje arealoverføringa medføre at eigedomen vert større. Kommunedelplanen opnar for at eksisterande fritidsbustader kan få tillagt areal på inntil 200m² dersom LNF-omsyn ikkje vert sett til side. Kommunedelplanen opnar med andre ord opp for mindre tilleggsareal utan at det må søkjast om dispensasjon. Etter avtale med søkjar vart arealet redusert frå opprinneleg vel 700 m² til om lag 244m². Kommunen ser positivt på at søkjar ville reduserer arealet og samstundes gje frå seg tilsvarende stort areal.

Området ligg inngår i omsynsone H570_4 lo. Bevaring av kulturmiljø. Innanfor dette området er det høgt potensiale for funn av automatisk freda kulturminne. Kommunen kan ikkje sjå at ei endring av grensene mellom fritidseigedomen og landbrukseigedomen vil påverke omsynet som sona skal ivareta. Vedtaket vert sendt Fylkeskommunen til klagevurdering.

Makebyte som her er omtalt 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 si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealformålet er klart større enn ulempene.

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 arealformål LNF i kommunedelplanen er stetta. Makebyte kan utførast som grensejustering etter reglane i matrikkellova.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon og løyve til makebyte ved arealoverføring av om lag 244 m² frå gbnr 349/14 til gbnr 349/51 og om lag 244 m² frå gbnr 349/51 til gbnr 349/14.

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

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.: 22/188

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

Korrigert situasjonsplan 349-14

Mottakarar:

Jostein Ådlandsvik

GRØNHAUGVEGEN 44

5917

ROSSLAND