



John Fykse
Stranda 625
5993 ØSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/1527 - 23/78706

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

Dato:
11.10.2023

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 14/1 Nedreås

Administrativt vedtak: Saknr: 1070/23

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 1350m² frå gbnr 14/1 til gbnr 14/13. 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 tilleggsareal til bustadtomt, gbnr 14/13. Storleiken på arealet er ikkje oppgjeve i søknaden. Sakshandsamar har grovt rekna det til å vera om lag 1350 m². Gbnr 14/1 har eit registrert areal på 47 da i matrikkelen. Inklusiv del i fellesareal. Gbnr 14/13 har eit registrert areal på 915m². Grensene for gbnr 14/13 er ikkje oppmålte.

Arealoverføringa er ledd i arveoppgjer og byggjer på avtale mellom partane. På arealet er det oppført garasje og plen tilhøyrande gbnr 14/13.

Arealet er registrert som bygd og skog i NIBIO sitt gardskart.

Det var opprinneleg også søkt om naustetomt. Slik kommunen forstår det har sækjar i brev datert 16.06.2023 gått vekk frå at søknaden også gjeld naustetomt. Båtplass kan ordnast som ein bruksrett.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteken 16.02.2023 samt tilleggssopplysningar motteke 17.04.2023 og 29.08.2023.

Planstatus

Arealet er uregulert og sett av til LNF formål i kommunedelplan for Lindås (KDP). I tillegg ligg parsellen i faresone H310, ras- og skredfare.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til Statsforvaltaren, men det er ikkje motteke utale. Landbruksavdelinga i kommunen har i vedtak datert 19.09.2023 gjeve samtykke til deling av om lag 1.35 daa med heimel i jordlova § 12.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen.

Grunngjeving

Sækjar argumenterer for at arealoverføringa er ein del av arveoppgjeret etter foreldra som eigde gbnr 14/1 og at avtalen om at eigar av gbnr 14/13 skulle få overta arealet var nærast ein føresetnad for å finna god løysing på oppgjeret. Eigar av gbnr 14/13 hevdar å ha tatt vare på kulturlandskapet på parsellen.

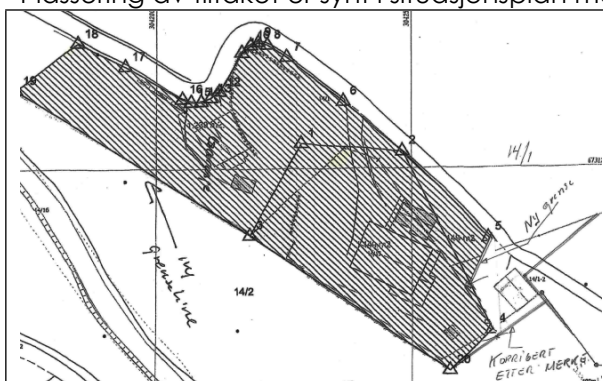
Nabovarsel

Søknaden var sendt inn før fristen for å komma med nabomerknader var ute. Dette vart påpeikt i mangelbrev og kommentert av sækjar. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

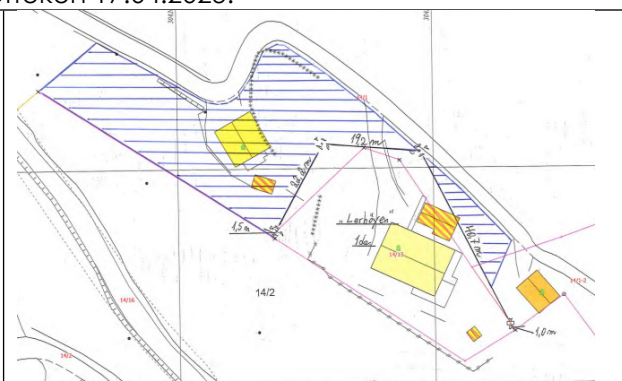
Nabovarsel til eigar av gbnr 14/2 vart sendt rekommandert, men sendinga kom i retur med ukjent adresse. Sækjar skriv også at han har prøvd å komme i kontakt ved fram møte, men ikkje lukkast. Kommunen finn at nabovarslinga er gjort i tråd med regelverket. Eigar av gbnr 14/2 får tilsendt vedtaket til klagevurdering.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 17.04.2023.



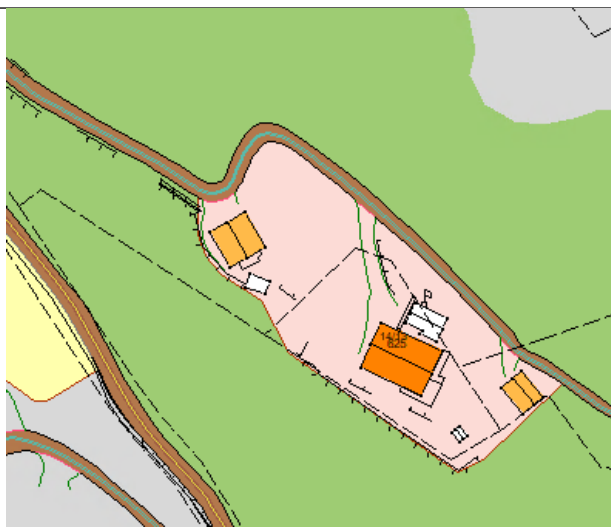
Figur 1 Situasjonsplan motteken 17.04.2023



Figur 2 Teikna av kommunen



Figur 3 Ortofoto 2020



Figur 4 Markslagskart/ gardskart

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Tilkomstveg til gbnr 14/13 går over arealet.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Arealet ligg innanfor faresone H310, ras- og skredfare i kommunedelplanen. Søkjar har fått utarbeida skredfarevurdering for gbnr 14/1 og 14/13. Rapporten er laga av Geolog AS datert 30.06.2023.

Vurderinga som er gjort i rapporten tilseier at gjeldande areal er utelukka for steinsprang og snøskred. Arealet er heller ikkje utsett for vassboren masseforflytning. Det er heller ikkje fare for kvikkleire. Rapporten konkluderer med at eigedomane vert vurdert å liggja i sikkerheitsklasse S1, med mindre enn 1 skredhendelse pr. 100 år. Ref. TEK 17 § 7.3.

Kommune legg rapporten til grunn og vurderer at det ikkje er avdekka tilhøve som er til hinder for arealoverføringa.

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 vart gjeve løyve til oppføring av reiskapshus/ garasje på parsellen i vedtak saknr: 096/14 datert 02.06.2014.

Gbnr 14/13 er registrert som fritidseigedom i matrikkelen. Huset på eigedomen er registrert som bustadhus. I KDP er eigedomen lista opp som eigedom med status LNF-Spreidd fritidsbustad.

Arealoverføringa fører ikkje med seg ending i infrastruktur for mottakareigedomen.

Hovuddelen av arealet er teke i bruk til bustadtomta gbnr 14/13 til mellom anna garasje og plen. Det er her snakk om ei formell ordning av allereie etablerte eigartilhøve.

Ved ei arealoverføring vil aktuelt areal verta ein del av bustadeigedomen gbnr 14/13 slik intensjonen heile tida synest å ha vore.

Ved kontrollmåling av arealet i kartet ser det ut til å vera om lag 1350m², men eksisterande grenser for gbnr 14/13 er ikkje oppmålte. Storleiken vil derfor vera litt usikker.

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 føreseigna 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 innfor 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. At ein no søker om arealoverføring for å få eigedomsgrensene til å samsvare med arealet som allereie er teke i bruk til bustadføremål ser kommunen på som positivt.

Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 1350m² frå gbnr 14/1 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 for bustadtomta. Arealet er i hovudsak omdisponert og 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 er i vurderinga lagt stor vekt på vurderingane som er gjort i sakshandsaminga for jordlovsvedtaket.

Ved å gje løyve til dispensasjon og arealoverføring vil ein få innlemma arealet i bustadtomta slik opprinneleg var meint.

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

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.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av om lag 1350m² frå gbnr14/1 til gbnr 14/13.

Eventuelle hefte på avgjevareigedomen som kan vera til hinder for tinglysing av arealoverføringa 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.
- 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.: 23/1527

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:

Situasjonskart

Mottakarar:

Eivind Fykse
John Fykse

Stranda 630
Stranda 625

5993 OSTEREIDET
5993 OSTEREIDET