



Frode Heggertveit
Høylandsvegen 192
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18891 - 21/17750

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

Dato:
15.03.2021

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 207/1 Hegertveit

Administrativt vedtak: Saknr: 343/21

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 700m² frå gbnr 207/1 til gbnr 207/5. 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 700m² frå gbnr. 207/1 til gbnr 207/5. Opprinneleg vart det søkt om arealoverføring av om lag 1875m². Gbnr 207/5 har eit registrert areal på 673m² i matrikkelen.

Sakshandsamar har vore på synfaring 2 gongar. Eine gongen saman med landbrukssjefen i Alver kommune.

Etter siste synfaring har sækjar lagt fram nytt situasjonskart der arealet er vesentleg redusert og meir i tråd med kommunen si tilråding.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring mottaken 08.12.2020 og til revidert situasjonsplan mottaken 17.02.2021.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF-område med omsyn landbruk (H510) i kommunedelplan for Lindås (tidlegare kommuneplan for Lindås).

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til landbruksavdelinga i kommunen for vedtak etter jordlova. Landbruksavdelinga har gjeve løyve til omdisponering og deling etter §§ 9 og 12 i jordlova for arealoverføring i vedtak saknr. 266/21 datert 24.02.2021.

Statsforvaltaren i Vestland har også fått saka til uttale. Uttale er mottaken 13.01.2021. Statsforvaltaren rår frå dispensasjon med det arealet som først omsøkt.

Kommunen har også mottake kulturminnefagleg fråsegn frå Vestland fylkeskommune. Fylkeskommunen har ikkje fått saka til uttale frå kommunen men fått kopi av Statsforvaltaren si fråsegn. Fylkeskommunen har ingen avgjerande merknader i saka.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen.

Grunngjeving

Søknaden er grunngjeven slik:

«Grunnen til at eg ynskjer dispensasjon til å gjere dette, er for det første at gnr.207 bnr.5 i dag er lita og det er trøgt rundt huset. Det er vanskeleg å få plass til garasje og det er ikkje lett å opparbeide areala til å verte trivelege.

For det andre meiner eg at den avgrensinga som vert på 207/5 dersom eg får dispensasjon til deling, vil følgje terrenget på ein veldig god måte. No er tomte ein liten haug, men vert den utvida vil avgrensinga mot beita rundt bli betre og det vert lettare å halde vegetasjonen låg og ryddig.

Areal det gjeld ligg på Heggertveit i tidlegare Lindås kommune. I denne grenda er så godt som alle landbrukseigedommane i drift som leigejord og det er eg som driv.

Dette tyder at dei mest marginale landbruksareala er vanskeleg å halde i hevd. Områda rundt 207/5 er ei slik kantsone. Det vil ikkje vere til ulempe for landbruksdrifta om noko beite vert lagd til bustadtomta. Utviding av tomte slik eg søker om, vil heller ikkje endre bruken av areala rundt. Det vil framleis vere beite. Det vert ikkje skapt nye kantsoner eller restareal som ingen kan nytte. Tilkomst både til landbruksareala og til bustadtomte vert uendra. I og med at huset alt står der vil ein litt større tomt heller ikkje endre kulturlandskapet.

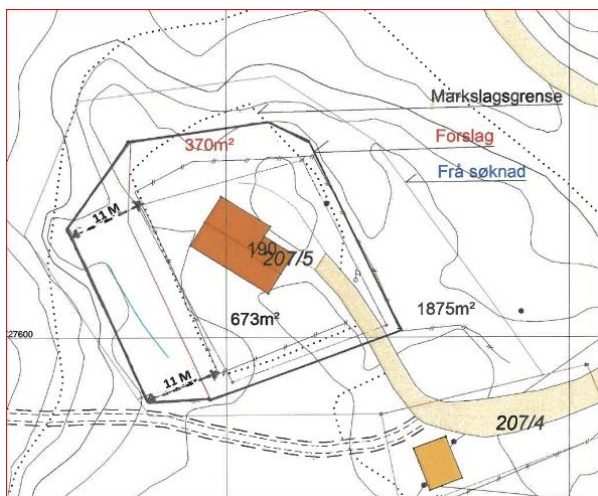
Det skal ikkje byggast noko nytt hus på staden og på den måten vert heller ikkje talet på bustadeiningar på staden endra.»

Nabovarsel

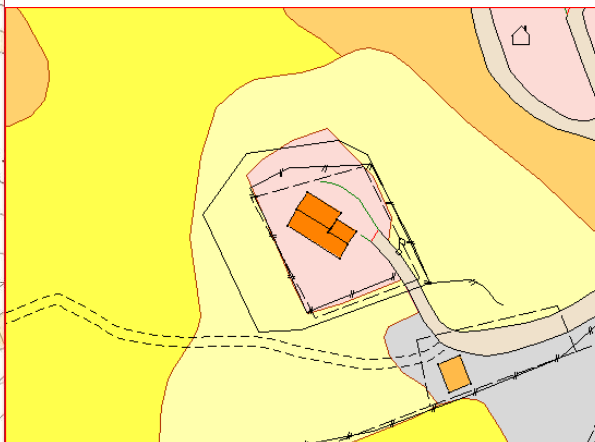
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

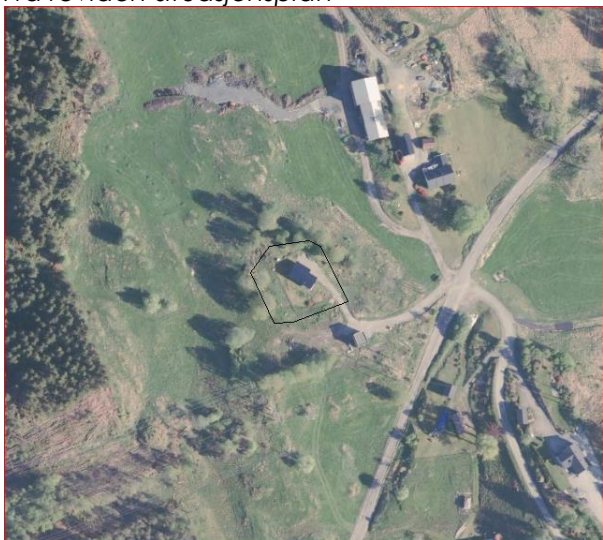
Plassering av tiltaket er synt i revidert situasjonsplan mottaken 17.02.2021 datert 10.02.2021.



Frå revidert situasjonsplan



Frå gardskart/ AR5



Ortofoto 2018

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Det er opplyst at avlaupsleidning og slamavskiljar til huset ligg på arealet som vert søkt overført.

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.

Det er registrert fugl av type stær i nærleiken av arealet som no vert søkt arealoverført. Denne fuglen står på raudlista over nært trua fugleartar i Artsdatabanken. I og med at arealet som vert søkt overført til bustadeigedomen er relativt lite samanlikna med landbruksområda i

nærleiken vil ikkje overføring av aktuelt areal føra til vesentleg forringing av landskapet. Ut frå dette vurderer kommunen at tiltaket ikkje 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.

Arealet som vert søkt overført er i hovudsak registrert som innmarksbeite i gardskart. Litt av arealet er registrert som bygd areal. I følge søkjar og landbrukskontoret vil ikkje ei utviding av tomta for gbnr 207/5 ha vesentleg betydning for landbruksdrifta rundt. Det vil ikkje verta skapt nye kantsoner eller restareal som ikkje kan nyttast.

Kommunen er samd med Statsforvaltaren om at eksisterande bustadtomt ligg uheldig plassert midt ute på innmarksbeite. Kommunen har ei nedre grense for tomt til einebustadar på 650m² jf. Føresegn 3.1.1. i KPA. Dette må sjåast på i samband med regulering av nye tomtar og ei tomt på 673m² på bygda må seiast å vera ei lita tomt. Bygget på eigedomen var opprinneleg bygd som hytte og har seinare vorte omgjort til einebustad. Det er etter kommunen sitt syn ikkje urimeleg at ein ønskjer å utvida tomta for å bl.a. få plass til garasje.

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

I og med at aktuelt areal er sett av til landbruksområde i kommunedelplan for Lindås vurderer kommunen at arealoverføringa ikkje er 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 i hovudsak eit ønskje om å få utvida ei heller lita bustadtomt med tanke på utnytting til hage og garasje.

Eigedomen gbnr 207/5 er sett av til LNF-spreidd bustad i kommunedelplanen. Det er opna for å kunna gjera mindre tiltak på slike eigedomar men arealoverføring er ikkje blant desse tiltaka.

Omsynet bak LNF-formålet er å bevare landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde. Eit anna viktig omsyn bak forbodet mot frådeling er å unngå oppstykking av jordbruksareal. I denne saka er det ikkje snakk om oppstykking av jordbruksareal då bustadeigedomen allereie ligg der. Tilleggsarealet fører berre til at eigedomen vert utvida. Det er snakk om eit lite areal som har liten verdi for landbrukseigedomen. Arealet er i følgje søkjar vanskeleg å driva som beiteareal. Gjerdehald og stell av resten av beite vil verta lettare ved endra grenser mot bustadtomta. Det er i vurderinga lagt vekt på landbruksavdelinga si vurdering. Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 700m² slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak arealformåla LNF i kommunedelplanen vesentleg til side

Innlemming av arealet i bustadtomta vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av kulturlandskapet i og med at huset allereie står der.

Å gje dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Arealet har liten eller ingen nytte for friluftslivet.

Kommunen går ut frå at gbnr 207/5 har gjerdeplikt mot gbnr 207/1. Denne plikta vil verta utvida til også gjelda tillagt areal dersom det vert gjeve dispensasjon og løyve til arealoverføring.

Potensielle arealbrukskonfliktar mellom bustadeigedom og landbruksdrift er til stades i dag og vil også vera til stades ved ei utviding av tomte. Men å få grensa litt lenger vekk frå huset vil snarare verka positivt enn negativt med tanke på slik konflikt.

At søkjar har vore innstilt på ein dialog om kvar ny grense skal setjast, og i stor grad teke kommunen si tilråding til følgje ser kommunen på som positivt. Storleiken på arealet er vesentleg redusert frå 1875m² til 700m². Av dette er om lag 200m² ikkje beite men registrert som bygd areal.

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

Ulempe ved å gje dispensasjon frå arealfomålet er at jordbruksareal vert nedbygd.

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 700m² frå gbnr.207/1 til gbnr 207/5.

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.: 20/18891

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Revidert situasjonsplan 10.02.21

Mottakarar:

Frode Heggertveit
Odd Rune Heggertveit

Høylandsvegen 192
Høylandsvegen 189 A

5915
5915

HJELMÅS
HJELMÅS