



KOPI

Oppmåling - Teknisk forvaltning Radøy kommune

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 17/2413 - 18/481

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

Dato:  
22.01.2018

## Delingssak Gbnr 27/52 og 72 Kvalheim øvre - arealoverføring. Delingsløyve

Delegasjonssak nr.: 009/2018

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om arealoverføring av eit areal på om lag 90m<sup>2</sup> frå gbnr 27/52 til gbnr 27/49. Både eigedomane er nytta til fritidsbustadar.

#### Planstatus

Eigedomane ligg i uregulert område sett av til LNF-område i Kommuneplanen.

#### Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanen og forbod mot tiltak mv.langs sjø og vassdrag i Plan og bygningslova.

#### Handsaming etter jordlova

Tiltaket krev ikkje handsaming etter jordlova.

#### Kulturminne

Det er ikkje registrerte kulturminne på dei omsøkte eigedomane

#### Nabovarsling

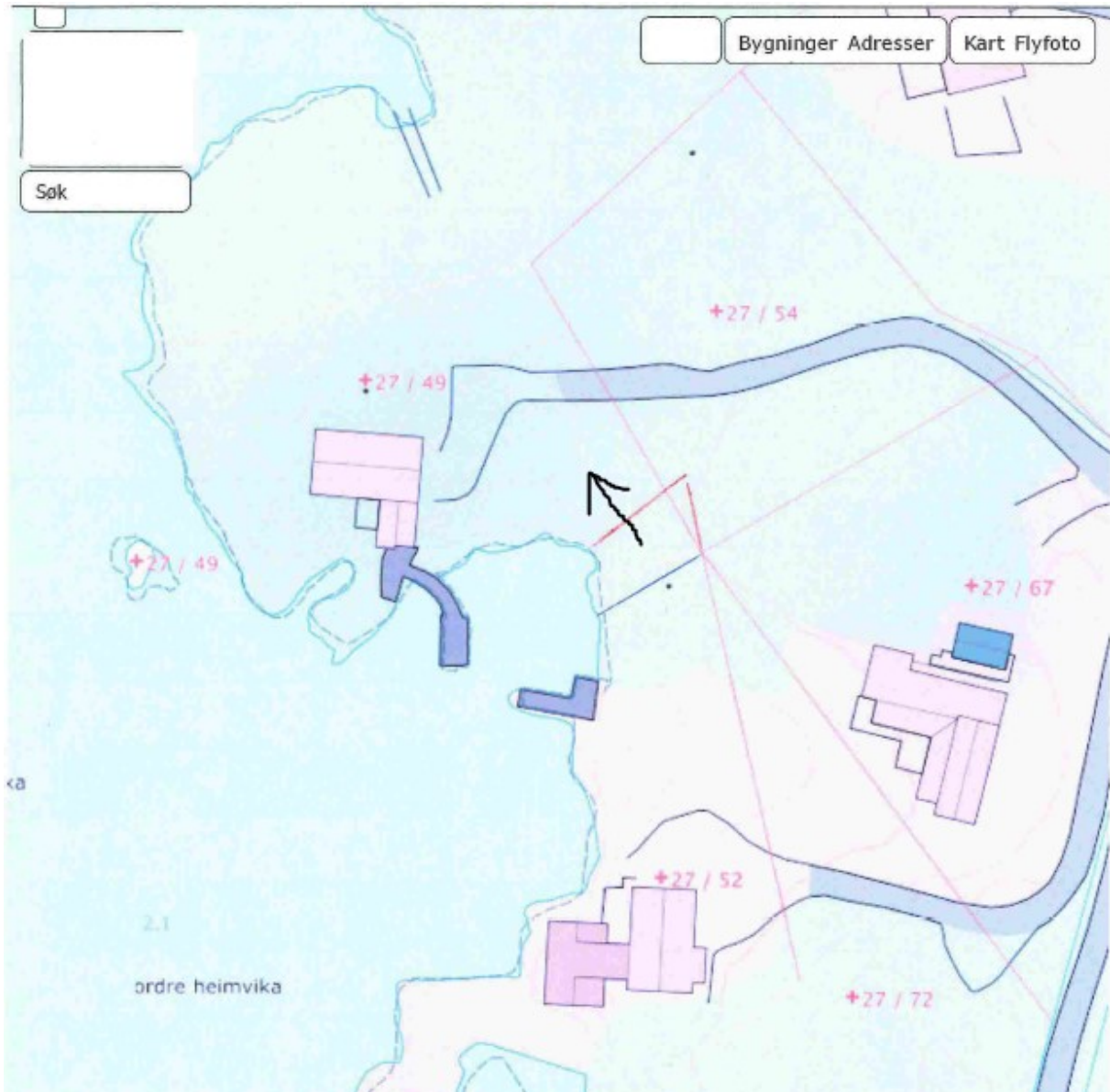
Det ligg ikkje føre merknader frå naboar.

## Andre styresmakter

Søknaden er ikkje sendt på høyring til andre styresmakter då ein ikkje ser noko prinsipielt som må avklarast i saka. Det er snakk om eit lite areal (ca.90m<sup>2</sup>) og ingen av eigedomane er landbrukseigedomar.

## Plassering

Plassering av arealet er vist i situasjonsplan vedlagt søknad:



Raud grense syner kvar søkjar meiner dagens grense går. Blå grense syner forslag til ny grense mellom eigedomane.

## Vatn og avløp (VA)

Tiltaket utløyser ikkje endring i VA.

## **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Tiltaket krev ikkje nye tilhøve for veg, avkjørsle eller parkering då det ikkje er tale om auka bruk

## **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Det er ikkje avdekkta tilhøve om auka risiko for naturskade som følgje av arealoverføringa

### **Lovgrunnlag:**

Saka skal handsamast etter plan – og bygningslova § 20-1 m om deling.

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan. Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring. Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2. Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf pbl § 19-1.

### **VURDERING**

Eksisterande grenser for tiltaket er usikre. Det vil sei at dei ikkje har vore oppmålte og dermed har ein usikker nøyaktighet i matrikkelkartet. Soleis vil arealet det er søkt om arealoverføring for også vere usikkert. Det er sakshandsamar si vurdering at tiltaket har trong for dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanen og byggeforbodem i strandsona.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggeforbodem i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

I vektinga av fordelar og ulemper har ein særleg lagt vekt på at at delinga ikkje vil føra til endra bruk. Området er ikkje i bruk som landbruksområde men i bruk som fritidseigedomar. Ein vil då ikkje få ei omdisponering av arealet. Formålet sett i kommuneplanen vil ikkje verta endra ut frå kven som eig

arealet. Likeeins finn ein at heller ikkje omsynet bak byggjeforbodet i strandsona vil verta råka av at det vert gjeve løyve til deling då delinga ikkje vil føra til endra bruk.

Etter ei samla og konkret vurdering finn ein at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF området og byggjeforbodet i standsona er oppfylt.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no).

Ein finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova då arealoverføringa ikkje fører til endra bruk.

### **VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 m, naturmangfaldslova §§ 8-12 samt matrikkellova § 33 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggje- og deleforbod i strandsona. Det vert også gjeve løyve til deling som omsøkt, for arealoverføring frå gbnr 27/52 til gbnr 27/49 slik det er beskrevet i søknad motteke 08.12.2017.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

### **Klage på vedtak**

*Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. 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.*

*Det kan ikkje reisast saksstoff om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jfr forvaltningslova § 27b.*

Dersom det ikkje vert klaga på vedtaket vert saka sendt til oppmålingsavdelinga i kommunen som tek kontakt for oppmålingsforretning.

## 1. Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
11.1.3	Deling som ikkje er i samsvar med arealføremål	1	5 900
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealføremål i plan	1	10 300
	Totalt gebyr å betala		16 200

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

### Klage på gebyr

*Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.*

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt oppmålingsingeniør Kjartan Medaas.

### Klage:

*Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.*

*Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf forvaltningslova § 27b*

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt oppmålingsingeniør Kjartan Medaas.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland  
leiar teknisk forvaltning

Kjartan Medaas  
oppmålingsingeniør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Oppmåling - Teknisk forvaltning  
Radøy kommune

**Mottakere:**

Jarleiv Steinar Haugland	Elsåsvegen 113	5912	SEIM
Kari Otterås Haugland	Elsåsvegen 113	5912	SEIM