



Svein Per Mjøs
Radøyvegen 3009
5939 SLETTA

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/2120 - 20/9951

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune
.no

Dato:
24.02.2020

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 416/9 Mjøs

Administrativt vedtak: Saknr: 213/20

Heimelshavar: Svein Per Mjøs

Søkjjar:

Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom.
Søknad om dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-spreidd for arealoverføring av om lag 96 m².

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 96 m² frå gbnr.416/9 til 416/71 på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 14.10.2019, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

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 95 m² areal til bustadføre mål. Omsøkte areal er i tidligare kommuneplan for Radøy sett av til LNF-spreidd. Delar av areal er opparbeida til bustadføre mål, og eit mindre areal inn mot vegen framleis berer preg av å vere LNF-område.

Det vert elles vist til søknad motteken 23.10.2019 og supplert 11.11.2019.

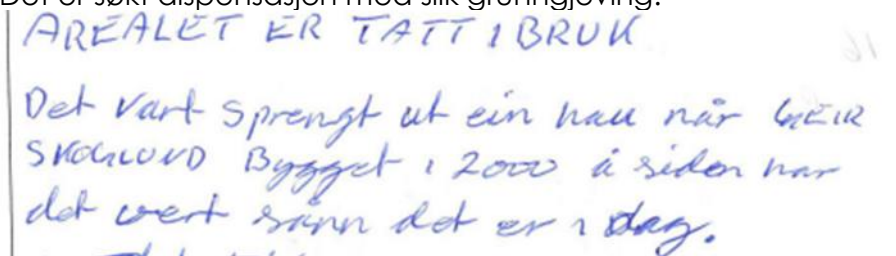
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for tidligare Radøy kommune er definert som LNF-spreidd.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon i frå LNF-spreidd føremålet i kommunedelplan for tildegare Radøy.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



AREALET ER TATT I BRUK
01
Det vart sprengt ut ein haug nær GÅRER SKOLEN Bygget i 2000 å sidan har det vort grunn det er i dag.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er stadfesta av det kommunale landbrukskontoret at det ikkje er naudsynt med handsaming etter jordlova.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 14.10.2019.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Ingen endring.

Vurdering av pbl § 26-1

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspiktig tiltak etter pbl § 20-2, jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det føl vidare av pbl § 26-1 at oppretting/ending av eigedom ikkje må 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 bygging på grunn av storleik, form eller plassering.

Primært er arealet allereie opparbeida for bustadeigedom og ved å gjennomføre ei arealoverføring vil grensene samsvare med faktisk bruk. Det resterande areal inn mot vegen er primært registrert som bygd areal i NIBIO sin kartbase, og kun ei mindre del som overflate dyrka mark. Totalt sett utgjør dette lite for teigen, og attendemelding i frå det kommunale landbrukskoret er at denne delen ikkje er nyttbar til landbruksdrift.

Når ein ser på mottakareigedomen vil dette arealet kunne gjere at tilkomst og naturleg uteareal for bustaden ligg på eiga tomt.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

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.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. 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 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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova 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.

Vår vurdering:

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.

I vår vurdering har vi mellom anna lagt vekt på at det i overordna plan er vurdert slik at omsøkte areal kan nyttast til spreidd-bustad føremål, og at søknad samsvarar med denne bruken. Planen opnar ikkje opp for frådeling innafor LNF-spreidd bustad og det er difor naudsynt å vurdere omsynet knytt til LNF opp mot dette tiltaket.

Sjølv om plana ikkje opnar opp for frådeling innafor LNF-spreidd områda kan det sjå ut som det er tatt omsyn til eigedom med bnr 71 når ein har endra status til LNF-spreidd, og det er positivt at ein no får endra eigedomsgrensane til å samsvare med faktisk bruk.

Teigen som avgir areal er i all hovudsak landbruksareal, og det er difor naudsynt at arealoverføring ikkje hindrar tilkomst eller bruk og vedlikehald av dette arealet. Det er framleis gode areal som kan nyttast som tilkomst nord for bnr 71 og 63, og så langt vi kan sjå vil ikkje arealoverføring av omsøkte areal forringe landbruksdrifta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå planføremålet er oppfylt.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak.

Oppretting/endring av eigedom ikkje må 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.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av om lag 96 m² frå gbnr.416/9 til gbnr 416/71.

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.
- Søknad om tilkopling til offentleg vatn og avlaup, jf. , jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Tilkomst til offentleg veg via privat veg må vere sikra, jf. pbl. § 27-4.
- 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 offentlig 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. matrikelloa § 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 oversend avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er. 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.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Geir Skoglund	Nordangervågen 18	5939	SLETTA
Svein Per Mjøs	Radøyvegen 3009	5939	SLETTA