



Bjørnar Olav Halland  
Lervikvegen 28  
5936 MANGER

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/2166 - 20/27641

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

Dato:  
12.05.2020

## Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 459/2 Kjeseter

**Administrativt vedtak:**      **Saknr: 494/20**

Heimelshavar:

Søkjær:

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

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF-spreidd bustad for arealoverføring av om lag 250 m<sup>2</sup> frå gbnr.459/2 til 459/9.

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 på om lag 250 m<sup>2</sup> frå gbnr.459/2 til 459/9 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 25.11.2019, 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 seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

### Saksutgreiing

**Tiltak**

Saka gjeld søknad om arealoverføring av om lag 250 m<sup>2</sup> frå gbnr. 459/2. Arealet ligg innafør det som i kommunedelplan for tidlegare Radøy kommune er sett av til LNF-spreidd bustad. Det går fram av innsendte situasjonskart at deler av bygg på bnr. 9 innafør omsøkte areal.

Det er søkt om løyve til overføring av eit areal på om lag 250 m<sup>2</sup> frå gbnr. 459/2 til gbnr. 459/9. Gbnr. 459/2 er oppgjeve med eit areal på 71288 m<sup>2</sup> og gbnr. 459/9 er oppgjeve med eit areal på 1819 m<sup>2</sup> før omsøkt arealoverføring.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.12.2019. Det vart sendt ut mangelbrev den 12.02.2020 der det vart etterspurt søknad om dispensasjon frå planføremålet, og denne vart motteke her den 05.05.2020.

**Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innafør det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-spreidd bustad.

**Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF-spreidd bustad i kommuneplan for tidlegare Radøy kommune.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

*«Eg viser til tidlegare korrespondanse vedkomande Byggesak Gbnr 59/2 Kjeseth - søknad om dispensasjon frå arealføremål, Radøy kommune ref. 19/2443 -19/18543.*

*Det areal-kjøpet det her er snakk om er nødvendig for å retta opp ein tidlegare feil ved plassering av bygningsdel på Gbnr 59/9, ref. kartet som ligg ved tidlegare innsendt Søknad om dispensasjon av 10.12.2019.*

*Den skraverte delen i kartet viser arealet som eigar av Gbnr 59/2, Frank Rath, har sagt seg villig til å selja til underskrivne. Arealet utgjer 200 kvadratmeter og inneber at ny nabogrense-del vert 4 meter frå nærmaste bygningsvegg.»*

**Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

**Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

**Plassering**

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 25.11.2019.

**Vatn og avløp (VA)**

Ingen endring.

**Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Ingen endring.

**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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 innafor 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:

Arealføremålet LNF-spreidd opnar opp for spreidd bustadbygging innafor enkeltområdar. Det skal ikkje opnast opp for fortetting eller leggjast til rette for auka busetnad i desse områda. Omsøkte areal grensar til reine LNF-areal som i NIBIO sin gardskartbase er registrert som «skog». Det går fram av søknad at ein ynskjer å retta eigedomsgrensa slik at de stemmer med bygningsmassar som er etablert. Det kan sjå ut som arealkartet for kommunedelplanen har plassert området for LNF-spreidd bustad med omsyn på eksisterande bygningsmasse og lagt utifrå faktisk bruk.

Det er positivt at ein ynskjer å retta opp i grensar både for at desse skal stemme med faktisk bruk men også for å sikre eigedomane juridisk.

Når det gjeld føremålet i kommunedelplanen kan ikkje kommunen sjå at vern av landbruket vert mindre gjeldande i dette området, då det er snakk om eit allereie bebyggt areal som no vert overført.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-spreidd bustad.

### **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.

Så langt vi kan sjå vil ikkje arealoverføring føre til hindring for landbruksdrifta. Arealet er som nemnt allereie bebyggt og ein vil på denne måten få rydda opp i eigarforhold og sikre desse juridisk.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til arealoverføring på om lag 250 m<sup>2</sup> frå gbnr.459/2 til 459/9.

### **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.
- 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 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.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**  
Nabovarsling

**Mottakarar:**

Bjørnar Olav Halland  
Frank Arild Kjeseth Rath

Lervikvegen 28  
Lervikvegen 21

5936 MANGER  
5936 MANGER