



Bente Ohnstad
Slettevegen 170 A
5936 MANGER

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/10254 - 20/62338

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
02.10.2020

Løyve til arealoverføring med dispensasjon - gbnr 463/3,12 Marås

Administrativt vedtak: Saknr: 1046/20
Tiltakshavar: Bente Ohnstad
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå §11-6 forbod mot tiltak i LNF-område for arealoverføring av ca. 1.100 m² frå gbnr 463/3 til gbnr 463/12 på Marås.

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 1.100 m² frå gbnr 463/3 til gbnr 463/12 på Marås på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan mottatt 03.08.20.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Vilkår i løyve frå landbruksmynde datert 10.09.20 skal stettast.

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.

Tiltak

Saka gjeld søknad om arealoverføring av ca. 1.100 m² frå gbnr 463/3 til gbnr 463/12 på Marås.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område.

Det vert søkt om dispensasjon frå kommunedelplanen og løyve til arealoverføring av om lag 1,1 dekar på landbrukseigedomen gbnr 463/3 Marås. Formålet med arealoverføring til bustadeigedomen gbnr 463/12 er å utvide eigdommen så dei kan utnytte den betre. Parsellen skal nyttast til oppføring av garasje og utviding av hagearealet. Totalarealet på gbnr 463/12 vert 2 dekar etter gjennomført arealoverføring.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.05.20 og supplert 03.08.20.

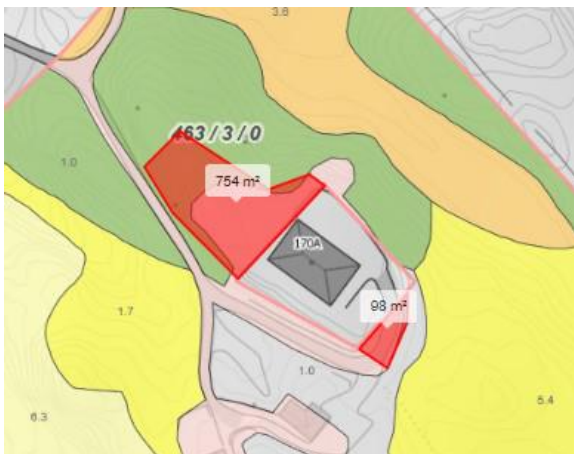
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 03.08.20.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-SBE spreidd eksisterande bustad føremål og LNF-føremål.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område.
Det er søkt dispensasjon datert 30.06.20 med slik grunngjeving:

Søker mer areal til 463/12 grunnet ønske om å bygge garasje på eksisterende tomt, samt ønske om utvidet hage med drivhus på søkt areal. På eksisterende tomt har vi en utnyttingsgrad på 25,22% og øvre grense er 25%. Areal som vi søker som tillegg til 463/12 er lite nyttbar til annet enn hage da det er mye berg i området. Om det er ønskelig for vurdering ders, er dere hjertelig velkomne på synfaring. Vi reviderer oppmålingskart slik at vi kommer oss under 2 dekar totalt på 463/12. Dersom denne oppmålingen viser seg å være mer enn 2 dekar ber vi dere om å justere grensene slik at vi kommer innenfor 2 dekar.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt. Landbruksmynde gav løyve til omdisponering etter jordlova i sak 20/13937 den 10.09.20.

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Vestland Fylkeskommune. Det har ikkje kome merknad til tiltaket. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 03.08.20:



Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne 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.

Ved avgjerd om dispensasjon til arealoverføring skal gjevast, skal det leggjast vekt på følgjande omsyn:

- arealoverføringa legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane,
- om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.
- Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.
- Sjølv om det etter førre avsnitt ikkje ligg til rette for å gje samtykke til deling, kan samtykke gjevast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Forvaltningspraksis i kommunen har tillate arealoverføring til eksisterande bustader inntil total storleik på eigedommen inntil 2 dekar.

Det står følgjande i kommunedelplan for Radøy pkt. 3.4.2.5:

«Eigedommen kan vere inn til 2daa.»

Det aktuelle arealet er verken dyrka eller vurdert som dyrkbart. Såleis har arealet i seg sjølv liten verdi for landbruket. Arealet som er omsøkt ligg hovudsakleg i område avsett til LNF-SBE-eksisterande spreidd bustad, mens delar av arealet ligg i LNF-område ifølgje kommunedelplanen sitt kart.

Bustadtomta gbnr 463/12 og det aktuelle arealet som skal overførast, ligg på ei høgde ovanfor storparten av innmarka. Arealoverføringa vil såleis ikkje medføre driftsmessige ulemper for landbruket i området.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at Landbruksmynde var positiv til arealoverføringa og har gitt løyve til omdisponering i sak 20/13937 den 10.09.20.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-planføremål for arealoverføringa i denne konkrete saka.

Plassering

Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan mottatt 03.08.20, jf. pbl. § 29-4.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna 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.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.

- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

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, jf. fvl § 29 (1). 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 reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/10254.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - gbnr 463/3,12 Marås
Søknad Areal Utvidelse
10.05.2020, 2102 Søknad-ending matrikkeleining
Søknad om arealoverføring - gbnr 463/3 Marås

Kopi til:

Atle Ohnstad	Slettevegen 168	5936	MANGER
--------------	--------------------	------	--------

Mottakarar:

Bente Ohnstad	Slettevegen 170 A	5936	MANGER
---------------	----------------------	------	--------