



Arild Taule
Sæbøvegen 546
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18277 - 21/5062

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

Dato:
22.01.2021

Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 471/5 Taule indre

Administrativt vedtak: Saknr: 112/21

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål i kommunedelplan for Radøy. 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 650m² frå gbnr 471/5 til gbnr 471/17. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Gbnr 471/17 skal ha gjerdeplikt.

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 650m² frå gbnr. 471/5 til gbnr 471/17. Største delen av arealet har høyrte til fritidseigedomen frå 1969. Men har ikkje formelt vorte søkt frådelt og overført før no. Rett til parkering har vore på utsida av gjerdet mot privat veg. Dette arealet vert no også søkt overført. Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteken 17.11.2020 og til søknad om dispensasjon motteken 11.12.2020.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF føremål i kommunedelplan for Radøy (tidlegare kommuneplan for Radøy).

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til handsaming til landbruksavdelinga i kommunen og til uttale til Statsforvaltaren i Vestland. Landbruksavdelinga har gjeve løyve til omdisponering og løyve til deling i vedtak saknr.093/21 datert 19.01.2021.

Vedtak :

Alver kommune gjev samtykke omdisponering av 0,063 daa overflatedyrka areal og til deling av 0,658 daa som omsøkt på gbnr 471/5 med heimel i jordlova §§ 9 og 12.

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

- **Dispensasjon vert godkjent etter plan- og bygningslova**
- **Arealet vert lagt til GBNR 471/17.**
- **Det må lagast skrifleg avtale om at frilidseigedomen har gjerdeplikt.**

Vedtaket vert oversendt plan- og byggesak for handsaming av dispensasjonssøknad etter plan- og bygningslova.

Vedtak etter jordlova.

Kommunen har ikkje motteke uttale frå Statsforvaltaren. Vedtaket vert sendt til klagevurdering.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen. Det er søkt om dispensasjon.

Grunngjeving

Søknaden er grunngjeven med at arealet privatrettsleg har høyrte til gbnr 471/17 sidan 1969 og at søknaden er ei formalisering av allereie etablert bruk.

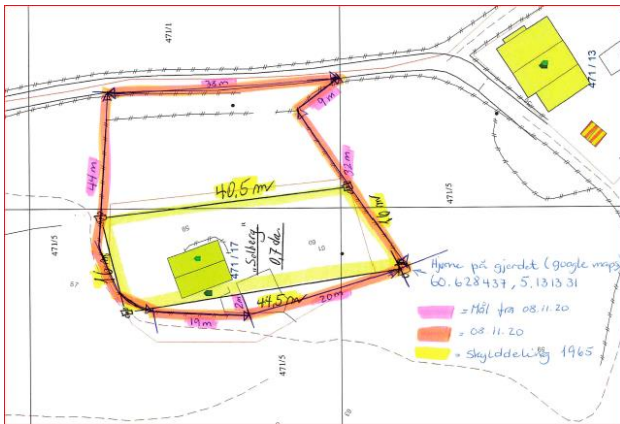
Dispensasjonssøknaden er grunngjeven med same som nemnt ovanfor .

Nabovarsel

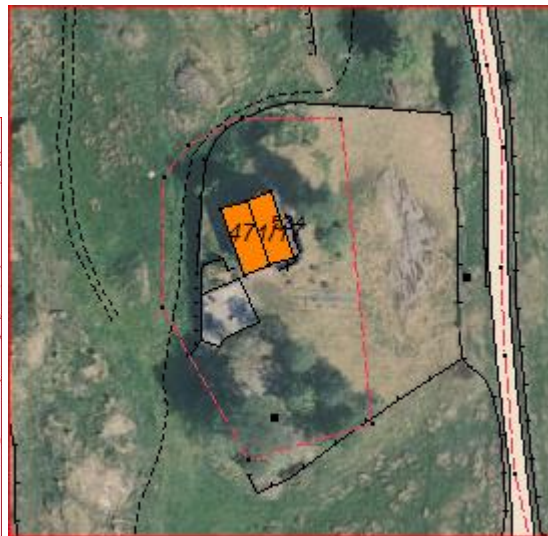
Tiltaket er ikkje nabovarsel i samsvar med regelverket. Det er ingen naboar som grensar direkte til arealet som vert søkt overført. Kommunen vurder at søknaden kan fritakast frå nabovarsling i samsvar med reglane i Pbl. §21-3.

Plassering

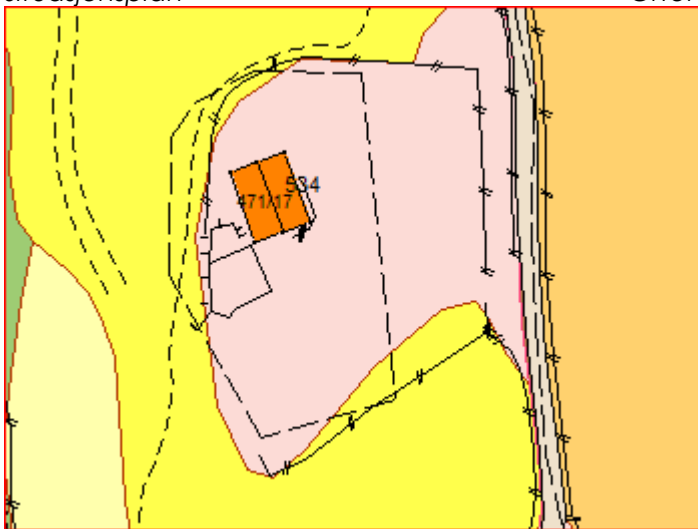
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 17.11.2020.



Situasjonsplan



Ortofoto 2018



Utsnitt frå gardskart

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Parkering har tidlegare vore på gbnr 471/5 men vert etter arealoverføringa på eigen grunn.

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.

Kommunen finn ikkje at tiltaket 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.

Aktuelt areal er teke i bruk til fritidsbustadtomta alt i 1969. Arealet vart då kjøpt og betalt som tilleggsareal til gbnr 471/17. Dette vart stadfesta skriftleg i 1988. Eigar av gbnr 471/5 skriv i stadfestinga at grensene er slik som oppsett gjerde. Arealet som no vert søkt arealoverført har også med seg eit mindre areal mellom gjerde og privat tilkomstveg.

Tilleggsarealet er i hovudsak definert som bebygd areal i gardskart/ markslagskartet.

Ved ei arealoverføring vil aktuelt areal verta ein del av fritidseigedommen slik intensjonen heile tida synest å ha vore. Fritidseigedommen har gjerdeplikt og må også få gjerdeplikt for tilleggsarealet.

Grensene for gbnr 471/17 er ikkje målte. Registrert areal på eigedommen er 873.6m² i matrikkelen. Landbrukseigedommen gbnr 471/5 er registrert med eit areal på 163852m². Storleiken på arealet som vert søkt overført kan ut frå dette vera usikkert på bakgrunn av at arealet på 471/17 er usikkert. Ved løyve til arealoverføring skal grensene følgja oppsett gjerde og gå langs privat tilkomstveg slik at veggrøfta vert liggjande att på 471/5.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde, LNF, i kommunedelplan for Radøy. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje 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 ulempe, 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.

Omsynet bak LNF-føremålet er å bevare landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde. Eit anna viktig omsyn bak forbod mot frådelling og bygging er å unngå oppstykking av jordbruksareal. Desse områda skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv og oppstykking av jord og/eller tap av kulturlandskap skal unngåast. Landbruksinteressene skal vektleggast tungt ved søknad om tiltak innanfor disse områda. Tiltaket i denne saka kjem ikkje i konflikt med interessene bak LNF-formålet. Dette ut frå at arealet i praksis vart teke ut av

jordbruksproduksjon for meir enn 50 år sidan. Fritidseigedomen ligg allereie der omgjeve av jordbruksareal med dei uheldige konsekvensane det kan få både for brukarar av fritidseigedomen og drift av jorda.

Bakgrunn for søknaden er eit ønske om å ordne opp i dei formelle eigartilhøva for aktuelt areal. At ein no søker om arealoverføring for å få eigedomsgrensene til å samsvare med arealet som allereie er teke i bruk til fritidsbustadføremål ser kommunen på som positivt. Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 650m² frå gbnr 471/5 slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vesentleg til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at arealet allereie er teke i bruk for fritidsbustaden for mange år sidan. Arealet er for lengst omdisponert og største delen av arealet er klassifisert som bebyggt areal i markslagskartet.

Det er ikkje registrert spesielle naturverdiar i området og kommunen kan heller ikkje sjå at arealet har stor verdi for friluftsliv.

Kommunen kan ut frå dette ikkje sjå at omsyna bak LNF føremålet i kommunedelplanen for aktuelt areal vert vesentleg sett til side. At landbruksavdelinga til kommunen også har gjeve løyve til omdisponering og deling av arealet er også teke med i vurderinga.

Ved vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordeler og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglige og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordeler og ulemper.

Ein fordel ved å gje dispensasjon i denne saka er at ein får samsvar mellom utøvde bruk gjennom lang tid og formelle eigedomsgrensar. Tiltaket vil ikkje vera i konflikt med naboar eller til sjenanse for omgjevnadane. I praksis vert det ingen endring i bruken av arealet.

Ulemper ved å gje dispensasjon kan vera at vedtaket skapar presedens og at vedtaket om dispensasjon kan skapa eit forventingspress på at ein kan få gjera andre tiltak på eigeomen som opparbeiding av parkering, garasje, murar og liknande. Det er derfor viktig å presisere at arealføremålet i kommunedelplanen vil fortsatt vera gjeldane og eit vedtak om dispensasjon berre vert gjeve for arealoverføringa. Ikkje for andre tiltak.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet er klart større enn ulempene.

Innlemming av arealet i fritidsbustadtomtten vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

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

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 650m² frå gbnr.171/5 til gbnr 171/17 som omsøkt.

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.: 20/18277

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:

Vedlegg:

7. Utsnitt av situasjonskart med forklaring av underlag for endelig fastsetting av grenser

Mottakrar:

Arild Taule

Laila Vågenes

Sæbøvegen 546

Herman Grans vei 53 A

5938

5162

SÆBØVÅGEN

LAKSEVÅG