



Gerhard Larsen  
Toppevegen 32  
5136 MJØLKERÅEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/18815 - 21/14840

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

Dato:  
05.03.2021

## **Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 197/3,14 Øvstegård**

**Administrativt vedtak: Saknr: 290/21**

### **VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Lindås. Dispensasjonen vert gjeve for arealoverføring av om lag 250m<sup>2</sup>, 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 250m<sup>2</sup> frå gbnr 197/3 til gbnr 197/14. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Gbnr 197/14 skal ha gjerdeplikt mot gbnr 197/3.

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 200m<sup>2</sup> frå gbnr. 197/3 til gbnr 197/14. Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteken 05.12.2020 og 11.01.2021 samt til søknad om dispensasjon motteken 21.01.2021.

#### **Planstatus**

#### **Alver kommune**

Postboks 4, 5906 Frekhaug  
Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

post@alver.kommune.no  
www.alver.kommune.no

Kontonummer: 3207 29 30559  
Organisasjonsnummer: 920 290 922

Arealet ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindås (tidlegare kommuneplan) sin arealdel er definert som LNF formål med hovudvekt på landbruk.

### Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til landbruksavdelinga i kommunen for vedtak etter jordlova. Landbruksavdelinga har gjeve løyve til deling etter §12 i jordlova for arealoverføring i vedtak saknr. 271/21 datert 24.02.2021.

Saka er også sendt Statsforvaltaren i Vestland til uttale. Kommunen har ikkje motteke uttale til saka. Statsforvaltaren får vedtaket til klagevurdering.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen.

### Grunngeving

Søknaden er grunngeven slik:

*«Areal omhandler et område som etter muntlig avtale ble kjøpt av tidligere eier av gbnr 197/14. Selger var tidligere eier av gbnr 197/3. Området er blitt brukt som areal til fritidsbolig i ca. 50 år. Dette areal (se kart) ønskes overført til gbnr 197/14, slik at det fortsatt kan brukes til fritidsareal.»*

### Nabovarsel

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

### Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 21.01.2021.



Situasjonsplan

Ortofoto 2018

## **Veg, vatn og avlaup**

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup.

## **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](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.

### **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 for om lag 50 år sidan. Arealet vart då kjøpt og betalt som tilleggsareal til gbnr 197/14. Tilleggsarealet er definert som bebygd areal i gardskart/ markslagskartet. Ved ei arealoverføring vil aktuelt areal verta ein del av fritidseigedomen slik intensjonen heile tida synest å ha vore. Fritidseigedomen må få gjerdeplikt for tilleggsarealet.

Grensene for gbnr 197/14 er ikkje målte. Registrert areal på eigedomen er 287m<sup>2</sup> i matrikkelen. Landbrukseigedomen gbnr 197/3 er registrert med eit areal på 336459m<sup>2</sup>. Storleiken på arealet som vert søkt overført kan ut frå dette vera usikkert på bakgrunn av at arealet på 197/14 er usikkert. Ved ein kontroll av arealet i situasjonsplanen kan det sjå ut som at omsøkt areal er noko større enn oppgjeve 200m<sup>2</sup>. For å sikre at det vert gjeve løyve til arealoverføring av faktisk brukt areal bør ein gje løyve til om lag 250m<sup>2</sup>.

Eventuelle hefte på avgjevareigedomen som kan vera til hinder for tinglysing av arealoverføringa må ordnast før oppmålingsforretning vert halden.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde, LNF, i kommunedelplan for Lindås . 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 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør 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 jordbruksproduksjon for 50 år sidan. Fritidseigedommen ligg allereie der omgjeve av jordbruksareal med dei uheldige konsekvensane det kan få både for brukarar av fritidseigedommen og drift av jorda.

Bakgrunn for søknaden er eit ønskje 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 fritidseigedom og som privatrettsleg tilhøyrrer bnr.14 , ser kommunen på som positivt. Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 250m<sup>2</sup> frå gbnr 197/3 slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak arealføremålet 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 arealet er klassifisert som bebygd 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 deling etter jordlova for arealet er også teke med i vurderinga.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar 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 fordelar 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 eigedommen som opparbeiding av parkering, garasje, murar og liknande. Det er derfor viktig å presisere at arealføremålet i kommunedelplanen vil framleis vera gjeldande 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 fritidsbustadtomten 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.

Ved å setja vilkår om at gbnr 197/14 får gjerdeplikt for mot gbnr 197/3 vil det vere med på å redusere potensielle arealbrukskonfliktar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål landbruk i kommunedelplanen er stetta.

Dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen vert berre gjeve for arealoverføring. Ikkje for andre tiltak.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av om lag 250m<sup>2</sup> frå gbnr.197/3 til gbnr 197/14.

### **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.: 20/18815.

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:**

Situasjonskart

**Mottakarar:**

Gerhard Larsen  
Roar Angelskår

Toppevegen 32  
Hodnesdalsvegen 153

5136  
5915

MJØLKERÅEN  
HJELMÅS