



Hilde Renate Toska
Toskavegen 600
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/16443 - 21/7930

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

Dato:
04.02.2021

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 443/9 og 96 Toska

Administrativt vedtak: Saknr: 171/21

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 350m² frå gbnr 443/9 til gbnr 443/96. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Gbnr 443/96 skal ha gjerdeplikt mot gbnr 443/9.

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 350m² frå gbnr. 443/9 til gbnr 343/96. I søknaden er oppgjeve gbnr 443/4 som avgjevar medan det rette er 443/9. Desse to eigedomane er i landbrukssamanheng sett på som ei brukseining og har same eigar.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteken 30.09.2020 og til revidert søknad med søknad om dispensasjon motteken 18.01.2021.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område der største delen av arealet er sett av til LNF-Spreidd bustad eksisterande i kommunedelplan for Radøy (tidlegare kommuneplan for Radøy). Om lag 65m² er sett av til reint LNF-føremål.

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. 233/21 datert 17.02.2021.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremåla i kommunedelplanen.

Grunngeving

Søknaden er grunngeven slik:

Per idag er området brukt som plen og parkering. Det er også i Gardskart.no, henvist til at arealet er regulert som bebyggd. Om dette kartet som vi henviser til er oppdatert, har vi ikke greid å finne ut av.

Ytterligere informasjon for arealet slik det er idag er:

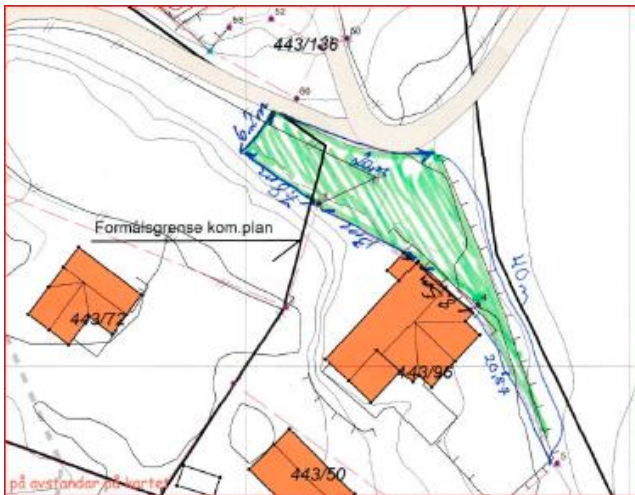
- Området som det er snakk om har vært en naturlig bruks del av Gnr 43/96 siden eiendomen ble bygget i 2000.
- Per idag er det ikke drenert skikkelig og er ikke brukt som landbruksområde, slik at plen og parkering er etablert med aksept fra Jan Ove Toska.
- Det vil ikke påvirke driften av gården på noen måte mtp tilgang til utmark eller areal for beite på sommerhalvår.
- Eier har ikke kommersielt behov for området siden det ikke er økonomisk dyrkbart og fjell veilandskap i nærmeste omgivelse, samt at deler av området per idag er som nevnt brukt som parkering for Gnr43/96.
- Vannledninger til tilstøtende bebyggelse ligger i samme område.
- Arealet som det er snakk om er per idag på er målt som ihht tegninger men har ikke satt opp areal.

Nabovarsel

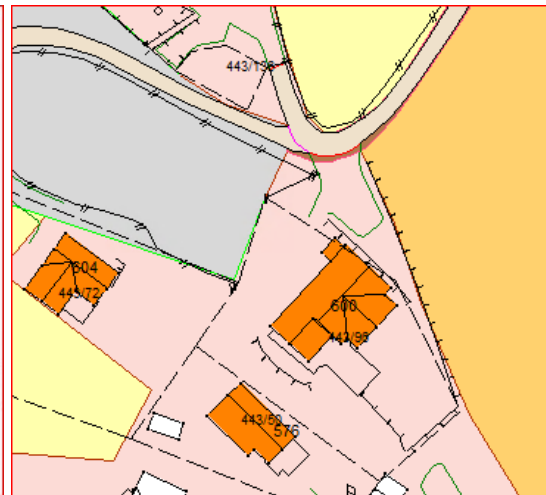
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

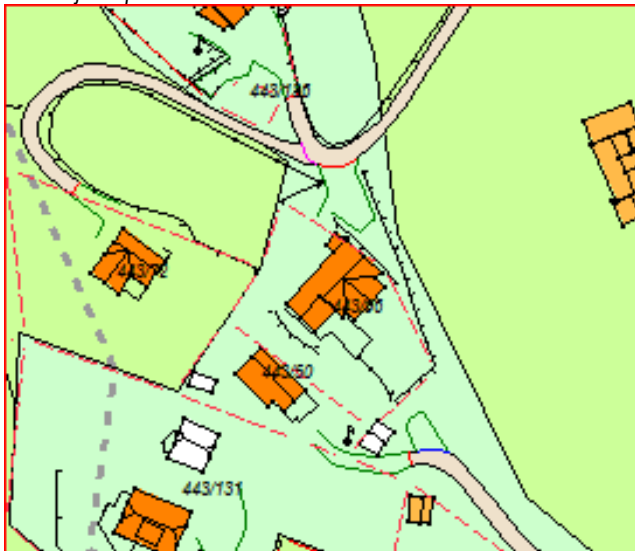
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 18.01.2021 datert 15.10.2020.



Situasjonsplan



Frå gardskart/ AR5



Utsnitt frå kommunedelplan



Ortofoto 2018

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyer ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Tilkomstveg til gbnr 443/96 går over arealet. Det er opplyst at vassleidningar til hus i området går over arealet.

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.

Det er registrert fugl av type brushane i nærleiken av arealet som no vert søkt arealoverført. Denne fuglen står på raudlista over trua fugleartar i Artsdatabanken. I og med at arealet allereie er teke i bruk av bustadtomt vil ikkje ei overføring av aktuelt areal frå landbruk til bustadeigedom fører til endringar av landskapet. Ut frå dette vurderer kommunen at

tiltaket ikkje 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 i hovudsak teke i bruk til bustadtomta gbnr 443/96 og er registrert som bygd areal i AR5 (markslagskartet). Det er her snakk om ei formalisering av allereie etablerte bruk som har pågått sidan bustadhuset på eigedomen vart bygd i 2000.

Ved ei arealoverføring vil aktuelt areal verta ein del av bustadeigedomen gbnr 443/96 slik intensjonen heile tida synest å ha vore. Dette ut frå opparbeidd parkering, mur, gjerde og hekk mot landbruksarealet.

Ved kontrollmåling av arealet i kartet ser det ut til å vera om lag 350m² totalt som vert søkt overført. Det er ikkje oppgjeve areal i søknaden. Av dette arealet er om lag 65m² sett av til reint LNF føremål i kommuneplanen.

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

I og med at aktuelt areal er sett av til landbruksområde i kommunedelplan for Radøy vurderer kommunen at arealoverføringa ikkje er 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 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.

Bakgrunn for søknaden i hovudsak eit ønskje om å ordne opp i dei formelle eigartilhøva for areal som allereie er teke i bruk av bustadeigedomen. Samt å overføre om lag 65m² for framtidig bygging av garasje. At ein no søkjer om arealoverføring for å få eigedomsgrensene til å samsvare med arealet som allereie er teke i bruk til bustadføremål ser kommunen på som positivt.

Eigedomen gbnr 443/96 er sett av til LNF-Spreidd eksisterande busetnad (LNF-SBE) i kommunedelplanen. Føremålet med LNF-SBE er at på eksisterande lovlege bustadar som ikkje er knytt til landbruk skal kunne få løyve til mindre tiltak utan å måtte lage reguleringsplan eller søkje om dispensasjon frå arealføremål i overordna plan. Søknad om arealoverføring fell ikkje inn under desse mindre tiltaka.

Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 350m² slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak arealformåla LNF og LNF-SBE i kommunedelplanen vesentleg til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at arealet allereie er teke i bruk av bustadtomta for om lag 20 år sidan. Arealet er allereie omdisponert frå landbruksføremål og største delen av arealet er klassifisert som bebygd areal i markslagskartet. Dette gjer at arealet ikkje har stor verdi verken for landbruk, friluftsliv eller som naturområde. Arealet på om lag 65m² sett av til LNF føremål er registrert som open fastmark i AR5/ markslagskartet. Det er snakk om eit lite areal som har liten verdi for landbrukseigedomen.

Innlemming av arealet i bustadtomta vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Arealet er inneklemmt mellom fleire tomtar og veg. Det er derfor ikkje eit areal som er velegna til jordbruksproduksjon. Ein får klarare skilje mellom dyrka mark og bustadtomta ved at dette arealet vert lagt til bustadtomta.

Fordelen med å gje dispensasjon er at ein får grenser for bustadeigedomen i samsvar med faktisk etablert bruk.

Å gje dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Dersom det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling bør det setjast vilkår om at gbnr 443/96 får gjerdeplikt mot gbnr 443/9. Dette vil vere med på å redusere potensielle arealbrukskonfliktar.

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

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

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

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 350m² frå gbnr.443/9 til gbnr 443/96.

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.: 20/18259

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.

Mottakarar:

Hilde Renate Toska
Jan Ove Toska

Toskavegen 600
Toskavegen 595

5936 MANGER
5936 MANGER