



Elise Golten
Sæbøvågen 52
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18532 - 20/80069

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

Dato:
16.12.2020

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 487/15 Sæbø indre

Administrativt vedtak: Saknr: 1366/20

Heimelshavar: Elise Golten og Knut Røthing Golten
Søkjjar: Elise Golten og Knut Røthing Golten
Søknadstype: Søknad om arealoverføring

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggjegrensa mot sjø for arealoverføring som omsøkt.

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 775² frå gbnr 487/15 til gbnr 487/11. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan mottaken 26.11.2020, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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

Det er søkt om løyve til arealoverføring av om lag 673m² frå gbnr 487/15 til 487/11 Sæbø indre. Det er same heimelshavar på begge eigedomane. Gbnr 487/11 er ein liten eigedom i

landbruksamanheng og det kan vera tvil om eigedomen kan reknast som landbrukseigedom. Det er registrert noko jordbruksareal på eigedomen som ut frå flyfoto ser ut til å vera i drift. Gbnr 487/15 er ein fritidseigedom bygd med fritidsbustad. Parsellen som vert søkt overført er i dag nytte til beite. Søkjar ønskjer å behalde beitearealet i samband med at dei ønskjer å selje fritidseigedomen.

Fritidseigedomen er registrert med eit areal på 1345,5m² i matrikkelen. Grensene er ikkje oppmålte. Gbnr 487/11 er registrert med eit areal på 6056,5 m². Grensene er i hovudsak ikkje målte. Areal og grenser er derfor usikre. Ved kontrollmåling ser omsøkt areal ut til å vera om lag 775m².

Det vert elles vist til søknad motteke 26.11.2020 og søknad om dispensasjon frå byggegrense langs sjø motteke 09.03.2021.

Planstatus

Parsellen som vert søkt overført ligg i uregulert område sett av til LNF formål (landbruk, natur og friluftsliv) i kommunedelplan for Radøy (tidlegare kommuneplan for Radøy).

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon frå kommunedelplanen. Arealet som er søkt overført frå gbnr 487/15 til bnr.11 er i tråd med arealformålet og vert i dag nytta i samsvar med dette formålet.

Arealet som vert søkt overført ligg om lag 80 meter frå strandlina og krev derfor dispensasjon frå generell byggegrense langs sjø, jf. Pbl § 1-8 første ledd.

Uttale frå anna styresmakt

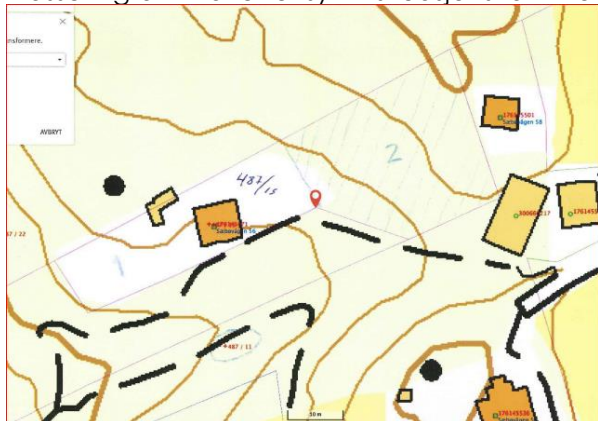
Søknaden er ikkje sendt på høyring til andre styresmakter då ein ikkje ser noko prinsipielt som må avklarast i saka. Vedtaket vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for klagevurdering. Søknaden er sendt landbrukskontoret i Alver kommune for uttale. Landbruksavdelinga vurderer at gbnr 487/11 er ein liten landbrukseigedom, og at saka ikkje treng å handsamast etter jordlova ettersom det dreiar seg om tilbakeføring av areal frå fritidseigedom til landbrukseigedom i drift.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket. Det er ikkje motteke merknader til søknaden.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonskart motteke 26.11.2020.



Utsnitt av situasjonskart



Ortofoto 2018

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket utløyser ikkje endring i VA.

Tilkomst og avkøyrslø

Tiltaket utløyser ikkje endring i tilkomst og avkøyrslø.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta tilhøve om auka risiko for naturskade.

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/endring 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.

Landbruksavdelinga i kommunen vurderer at eigedomen gbnr 487/11 under tvil at kan reknast som ein liten landbrukseigedom. I sak 16/2114 i Radøy kommune er det i handsaming av bruksendring av garasje til driftsbygning opplyst at søkjar driv med mindre sauehald. I sak 17/1946 vart det gjeve løyve til oppføring av driftsbygning.

Ved arealoverføring av om lag 775m² frå gbnr 487/15 vert restarealet om lag 570m². Dette er etter kommunen si vurdering framleis stort nok til å ikkje koma i konflikt med reglane i plan og bygningslova §26.1.

Om tilkomst til gbnr 487/15 går over arealet ein no søker overført får ikkje dette konsekvensar for denne retten då eigedomen allereie har tilkomst over gbnr 487/11. Om slik tilkomst ikkje er tinglyst bør dette ordnast seinast i samband med skøyting av fritidseigedomen.

Aktuelt areal av eigedomen 487/15 er avsett til LNF formål i godkjent kommunedelplan for Radøy. Tiltaket er etter kommunen si vurdering i samsvar med arealformålet i planen.

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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Byggjegrensa mot sjø er sett for å gje strandsona eit særskilt vern og halde ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdslø og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Det er ikkje lov å dispenserer frå byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentleg til side, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det er administrasjonen si vurdering at arealoverføring slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak byggjegrensa mot sjø vesentleg til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at fritidsbustaden på gbnr 487/15 står mellom aktuelt areal og sjøen. Det er berre ein liten del av omsøkt areal som ligg innanfor byggjegrensa. Det er relativ stor høgdeforskjell mellom aktuelt areal og sjøen, 37 meter.

Dispensasjon frå byggjegrensa vert berre gjeven for arealoverføring. Ikkje for andre tiltak. Arealet skal brukast i samsvar med føremålet i kommunedelplan.

Arealoverføring som omsøkt vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Det vil snarare vere ein fordel at landskapet vert halde i hevd med sauehald.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon for etablering av ny grunneigedom for tomte er klart større enn ulempene. I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaka ikkje vil setja omsynet bak byggjegrensa vesentleg til side. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrensa mot sjø er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av om lag 775m²² frå gbnr.487/15 til gbnr 487/11.

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.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter 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. matrikkellova § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 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 reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Oppmåling

Saka vert sendt 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.: 20/18532.

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:

Kart

Mottakarar:

Elise Golten	Sæbøvågen 52	5938	SÆBØVÅGEN
Knut Røthing Golten	Sæbøvågen 52	5938	SÆBØVÅGEN