

Daniel Haugen
Sætrevegen 75
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/8048 - 21/63837

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

Dato:
11.11.2021

Korrigert vedtak. Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 438/16,23 Helland

Administrativt vedtak: Saknr: 995/21

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føremålet LNF-spreidd bustad for arealoverføring frå gbnr.438/16 til gbnr.438/23.

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 på om lag 195 m² frå gbnr.438/16 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan D2 datert 26.11.2019 inklusivt 48m² som vist i prinsippskisse datert 16.09.2021, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

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 arealoverføring av om lag 147 m² frå gbnr 438/16 til gbnr 438/23. Arealet er i kommunedelplan for tidlegare Radøy kommune sett av til LNF-spreidd bustad-føremål, og det er søkt om dispensasjon i frå dette forholdet.

Gbnr. 438/16 er oppgjeve med eit areal på 120873 m² og gbnr. 438/23 er oppgjeve med eit areal på 460,2 m² før omsøkt arealoverføring.

Det vart i administrativt vedtak datert 12.05.2020 i saknr 493/20 gjeve dispensasjon og løyve til arealoverføring av omlag 147m². Ved gjennomføring av oppmålingsforretning viser det seg at det ligg att eit areal på omlag 16 x 3 meter mellom bnr.23 og bnr.10. Arealen tilhører bnr.16. Arealen har i lag tid vore ein del av hagen til bnr.23 utan at noverande eigar var klar over at grensa viser feil i matrikkelkartet.



Prinsippsskisse datert 16.09.2021

Søkjær som eig både bnr.16 og bnr.23 ønskjer at arealet på omlag 48m² vert arealoverført i lag med dei 147m² som alt er gjeve løyve til.

Det vert elles vist til søknad mottteken 28.03.2020 og prinsippsskisse datert 16.09.2021.

Retting av grensar i matrikkelregisteret

Det går fram av søknad at grensene mellom omsøkte eigedom og bnr. 41 er feil i matrikkel. Det er i søknad vist til ei gammal avtale ved frådeling av bustadeigedom i 1952. Saka vart difor sendt over til avdeling for Kart og oppmåling for vurdering. Dei viser til eit skyldskifte og ei skildring av grensene og er samd med tiltakshavar sin vurdering av grensene mellom bnr. 23 og bnr. 41.

Då dette gjeld retting av grensene i matrikkel er dette noko som ikkje skal handsamast etter plan- og bygningslova og inngår difor ikkje i dette løyve.

Det vert elles vist til søknad mottteken 28.03.2020.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-spredd bustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF-spreidd i kommuneplan for tidlegare Radøy kommune.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tiltakshavar beskriv arealoverføringa;

*Det er dette arealet eg disponerer idag, og tomta er avgrensa med mur/gjerde stort sett heilt rundt. «Ny del» blei gitt i tillegg til eksisterende tomt, fra tidligere hovedbruk 438/16, da daværende eiger (familiemedlem fra 438/16) trengte meir plass til poteåker!
Begge naboene er klar over att tomtegrensen er feil, å me er enig om att «ny del» tilhører 438/23.*

I Nibio sitt gårdskart er arealet beskrevet som «bebygd, samf».

Arealoverføringa og grensejustering vil ikkje føre til endra bruk av arealet.

Her er ikkje dyrka mark eller beite, og det er snakk om deler av eit mindre areal mellom to svingar mot fylkesveg.

Kan ikkje sjå att dette no eller i framtida skadar tankane bak arealføremålet på noko måte.

Ein kan sjå i kartet att per dags dato er tilkomstveg og deler av bustaden utanfor tomtegrensene.

Såleis vil ein dispensasjon frå LNF saman med løyve til grensejustering og arealoverføring føre til mindre fare for konflikt mellom naboar, no og i framtida.

Meiner med dette att fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Vedtaket vert sendt til Statsforvaltaren for klagevurdering.

Jordlov

Landbruksavdelinga i Alver kommune har gjort slikt vedtak med saknr. 1182/21 datert 02.11.2021:

Vedtak :

Alver kommune gjev med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av 0,195 daa bebygd/samferdsel areal som omsøkt frå gbnr 438/16. Arealet skal leggjast til gbnr 438/23.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 26.11.2019 og merka som vedlegg D2.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endringar.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tilkomstveg fram til eigedomen går over omsøkte areal. Det er kun mottakareigedomen som nyttar denne vegen og det er difor ikkje naudsynt og sikre andre eigedomar med private rettar for tilkomst.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar 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:

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.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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.

Vår vurdering:

Arealet er i kommuneplan sett av til LNF-spreidd bustad. I NIBIO sin gardskartbase er omsøkte areal registrert som bebygd areal. Arealet grensar ikkje til dyrkbar jord eller innmarksbeite i dette registeret.

Eigedomen vart delt i frå på 50-talet og har ei tilkomstveg som går over omsøkte areal. Det går fram av både søknad om tilleggsskriv at eigar av bnr. 23 nyttar arealet i dag og dette samsvarar også med det som ligg i vår kartbase.

Vi har lagt vekt på at eigedomen no får sin tilkomstveg inn på eiga grunn, og at eigedomsgrensar no stemmer med faktisk bruk. Bnr. 23 er ei lita bustadeigedom, og vil på denne måte betre kunne nyttast til føremålet.

Arealet ein ynskjer overført grensar ikkje til typisk landbruksareal men er ein del av det som er registrert som allereie bebygd areal.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-spreidd bustad.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring av eigedom ikkje må 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.

Eigedomen er registrert med eit areal på om lag 460 m². Tilkomstvegen inn til eigedomen ligg på omsøkte areal.

Det er vår vurdering at ei arealoverføring vil styrke eigedomen som ei bustadeigedom og samstundes betre sikre retten til tilkomst.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring på om lag 147 m² frå gbnr.438/16.

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.
- Søknad om tilkopling til offentleg vatn og avlaup, jf. . jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Tilkomst til offentleg veg via privat veg må vere sikra, jf. pbl. § 27-4.
- 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. matrikkeloa § 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 grunnjevast.

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 oversend avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er. 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.: 20/8048

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 438/23 Helland
Prinsippskisse
Situasjonsplan og kart
Korrigert jordlovsvedtak

Kopi til:

Geir Helland	Sætrevegen 55	5936	MANGER
Marius Mikalsen Helland	Sætrevegen 77	5936	MANGER

Mottakarar:

Daniel Haugen	Sætrevegen 75	5936	MANGER
Hammar-Kameratane AS	Hella 60	5936	MANGER