



Arnt Svein Brakstad
Grønlandsvegen 19
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/9913 - 22/10461

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

Dato:
04.02.2022

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 307/6 Brakstad indre

Administrativt vedtak: Saknr: 138/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Meland. 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 300m² frå gbnr 307/6 til gbnr 307/15. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- 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 eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

VURDERING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om arealoverføring av om lag 300 m² frå gbnr307/6 til gbnr 307/15.

Gbnr 307/6 er registrert med eit areal på omlag 246 daa i matrikkelen. Gbnr 307/15 med 465m². Gbnr 307/15 er frådelt som hyttetomt, men det er godkjent og bygd bustadhus på eigedomen.

Aktuelt areal er i hovudsak klassifisert som bygd areal i NIBIO sitt gardskart. Opprinneleg inneheldt søknaden omlag 115 m² fulldyrka areal, men arealet vart redusert etter dialog mellom sakshandsamar og sækjar.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring og dispensasjon frå arealformål mottteken 25.11.2021 og til revidert situasjonsplan mottteken 01.02.2022.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF formål i kommunedelplan (KDP) for Meland. Gbnr 307/15 er lista opp som bygd bustadeigedom med status LNF- spreidd bustad i føresegnene til KDP.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til Statsforvaltaren og til Vestland fylkeskommune.

Statsforvaltaren rår frå overføring av fulldyrka mark til bustadeigedom. Vestland fylkeskommune ved avdeling for infrastruktur og veg har ingen merknader til frådelinga. Men ber om at det vert teke kontakt med grunnverv hjå dei for klargjering av eigedomsgrensa mot fylkesveg 5308.

Jordlova

Landbrukskontoret i Alver kommune gav løyve til deling etter jordlova §12 i vedtak saknr. 026/22 den 07.01.2022.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen.

Grunngjeving

Dispensasjonssøknaden er grunngjeven slik:

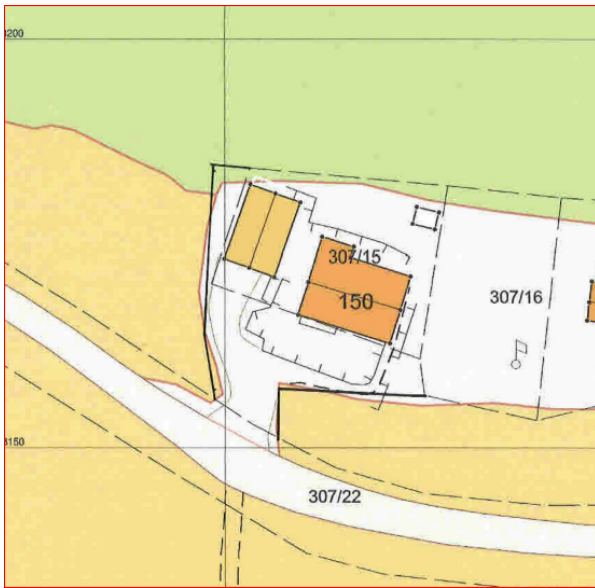
Sækjer om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen på gnr 307 bnr 6 for å skilja frå eit areal på 356 kvadratmeter som eigar av gnr 307 bnr 15 vil kjøpa. Viser til vedlagt kartskisse. På dette arealet er det i dag opparbeidd hage og ein tidlegare hønehustomt. I tillegg er det ein gangveg, innkøyring til garasje og parkeringsplass. Etter år 2000 har ikkje noko av arealet vore brukt til landbruksføremål. Det bør elles vera av allmenn interesse at arealet nær fylkesvegen vert slått med plenklippar slik at det vert så god sikt som mogeleg for trafikken. Reinseanlegget for kloakk til bnr 15 ligg i dag utanfor bustaden si tomtegrense. Med den nye tomtegrensa som det er søkt om, vil dette anlegget liggja inne på tomta. Det bør vera ein føremøn for både seljar og kjøpar.

Nabovarsel

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

Plassering

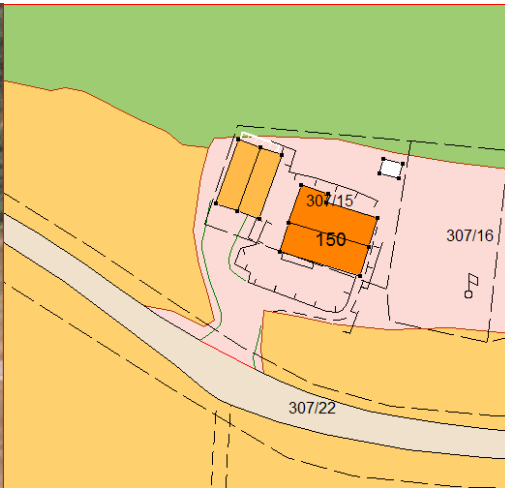
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan mottteken 01.02.2022.



Situasjonsplan



Ortofoto 2020



Gardskart

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Tilkomstveg til gbnr 307/15 går over arealet.

Gbnr 307/15 fekk avkøyringsløyve frå dåverande fylkesveg R-244 31.07.1986. Avkøyringa går over omsøkt parsell.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka 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 bustadtomta gbnr 307/15. Det er her snakk om ei formell ordning av allereie etablert bruk. Arealen er i følgje søkjar delvis teke i bruk og opparbeidd med hage, gangveg, innkøyring til garasje og parkeringsplass. Reinseanlegget for kloakk frå gbnr 307/15 ligg også på arealet.

Same areal var inkludert i søknad om frådelling av tilleggsareal til gbnr 307/15 i 2007. Saka vart ikkje handsama då det ikkje vart søkt om dispensasjon frå arealformål LNF.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i kommunedelplan for Meland. 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 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Bakgrunn for søknaden synest vera 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 bustadformål ser kommunen på som positivt.

Eigedomen gbnr 307/15 er lista opp som eigedom med status LNF-spreidd bustad i kommunedelplanen. Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 300m² frå gbnr 307/6 slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak arealformålet i KDP vesentleg til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at arealet allereie er teke i bruk til tilkomstveg for bustadtomta. Arealen er for lengst omdisponert til veg og parkering og største delen av arealet er klassifisert som bygd areal i markslagskartet. Dette gjer at arealet ikkje har stor verdi verken for landbruk, friluftsliv eller som naturområde.

Kommunen kan ut frå dette ikkje sjå at omsyna bak LNF formålet i KDP for aktuelt areal vert vesentleg sett til side.

At det er gjeve løyve til omdisponering og deling av arealet etter jordlova vektlagt i vurderinga

Innlemming av arealet i bustadtomta 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.

Opprinneleg inneheldt søknaden omlag 115 m² fulldyrka areal. Etter Statsforvaltaren sin uttale tok sakshandsamar kontakt med søkjar. Søkjar har etter dette redusert arealet vesentleg. Det er no omtrent ikkje fulldyrka jord som inngår i arealoverføringa.

Kommunen ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka. Søkjar har etter Statsforvaltaren sin uttale endra situasjonskartet. Det er no marginalt med dyrka mark som vert rørt av arealoverføringa.

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. Mellom anna er det ein fordel å bringa grensene for bustadeigedommen i samsvar med faktisk bruk. Bustadeigedommen er heller liten. Berre 465m². Miste tomteareal for nye bustadeigedomar er sett til 650m² i føresegnene til KDP.

Det kan også vera ein fordel både for kjøpar og seljar å få eksisterande reinseanlegg for kloakk inn på bustadtomta.

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 300 m² frå gbnr 307/6 til gbnr 307/15.

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

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.
- Vilkår 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.: 21/9913

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:

Dokumentasjon til saka - gbnr 307/6 Brakstad indre

Mottakarar:

Arnt Svein Brakstad
Egil Ragnar Opsal

Grønlandsvegen 19
Vestbygdvegen 150

5918 FREKHAUG
5919 FREKHAUG