



Dagfinn Morken
RADØYVEGEN 1480
5936 Manger

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8697 - 22/7413

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune
.no

Dato:
28.06.2022

Dispensasjon og løyve til frådelling av gardstun og naust - gbnr 451/1 Morken indre

Administrativt vedtak: **Saknr:**

Heimelshavar: Eli Morken

Søkjjar:

Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom.
Søknad om dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggje- og deleforbodet i strandsona og arealføremålet LNF for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr.451/1.

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 oppretting av ny grunneigedom på om lag 3000 m² (bustadeigedom) og 100 m² (nausteigedom) frå gbnr.451/1 og arealoverføring for restareal på bnr. 1 til gbnr på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 11.10.2021, 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, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.
- Det må søkjast til fylkeskommunen i Vestland om utvida bruk av avkøyrsløse for nyetablert eigedom.

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 oppretting av ny grunneigedom ved frådeling av om lag 3100 m² frå gbnr. 451/1.

Det er søkt om løyve til deling av eit areal på om lag 3000 m² for bustadeigedom og 100 m² for nausteigedom frå gbnr. 451/1. Det søkast om oppretting av ein bustadeigedom med samla areal på om lag 3100 m².

Gbnr. 451/1 er oppgjeve med eit areal på 95 daa før omsøkt deling.

Det vert elles vist til søknad motteken 11.10.2021.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Radøy kommune og § 2.7 i kommunedelplan for Radøy vedkomande byggje- og delefordbod mot sjø og vassdrag.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

I høve til reglane i jordlova om løyve til deling, vil me argumentere som følger:

- Naboen har alt i lenger tid nytta jorda. Gnr.451/1 og 451/2 ligg med felles grense og jorda vert liggande i samla teigar.
- Det vil vere bra for vidare drift og oppfølging og varetaking av jorda at den som driv og er eigar. Då vil det vere enklare å investere i t.d. grøfting og gjerde.
- Eigedommane på Morken er heller små, og for å kunne drive bra i vår tid er det naudsynt å styrke ressursane på bruka. Naboen driv med sau. På gnr.451 bnr.1 er det særst gode beiter og dei ligg i samanheng med kjøpar sine egne beite. Det er berre å opne grinda så går dyra fritt.
- Etter kjøpet vil eigdommen til naboen om lag doble sitt arealgrunnlag til 9,6da fulldyrka, 20,8da overflatedyrka og 108,6da beite. I alt vert ny eigedom 183da.
- Me vil halde att tunet og naustet. Dette er ressursar som naboen ikkje treng. Tunet ligg slik til at det ikkje kjem i konflikt med drifta av areala at det er ei sjølvstendig eining. Det er tilkomst rett til offentleg veg og det er god avgrensing mot landbruksareala. Drifts- og miljømessige ulemper kan me ikkje sjå at det vert. Tilkomst til jorda går utanom tunet og spreining av gjødsel med moderne utstyr skapar ikkje konflikt.
- Naustet ligg heilt i sjølina. Det vert ikkje eit nytt tiltak i strandsona og eigaren vert og den same som før. Naustet grenser ikkje til dyrka mark, men ligg i ein liten skogparsell. Det er berre gangsti til naustet.

Samla sett meiner me dette salet og denne delinga gjev ein sær s god løysing for alle partar. Me kan halde fram å bu på staden, naboen slipp å overta bygningar han ikkje treng, jord og ressursane på garden kjem til nytte og vert eigd av den som driv. Då er sannsynet for at desse ressursane vert teke godt i vare stor.

Delinga fører i realiteten ikkje til endringar anna i eigedomstilhøva for landbruksareala.

Med desse grunngjevingane vonar me på positivt vedtak, då dette er må vere i samsvar med landbrukspolitiske målsettingar om å styrke dei mindre bruka.

Uttale frå anna styresmakt

Søknad er sendt til uttale til Statsforvaltaren i Vestland, og Vestland fylkeskommune.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 22.11.2021:

«Uttale:

I dette brevet uttalar fylkeskommunen seg som samferdslemynde med ansvar for framkome og trafikktryggleik på fylkesveg.

Eigedommen som skal frådele tun og naust, ligg langs begge sider av fv. 525 Radøyvegen. Eigedom med nemning bnr 2, som skal få tilført areal, ligg på nordsida av fylkesvegen. I praksis treng bnr 1 løyve til endra bruk av avkøyrsløve, sidan føremålet går frå landbruk til bustad og naust, medan bnr 2 ikkje får endra bruk av avkøyrsla. Avkøyrsløve til bnr 1 ser ut til å ha ei tilfredsstillande utforming, basert på vurdering av kart og vegbilete. Det kan påreknast eit nytt løyve etter veglova dersom kommunen godkjenner frådeling som omsøkt.

Det vil i praksis ikkje vere behov for søknad om endra bruk av avkøyrsløve til bnr. 2. Basert på vurdering av kart, flyfoto og gatebilete er avkøyrsløveforholda til bnr 2 ikkje tilfredsstillande i dag. Vi meiner at tiltaket som er omsøkt vil medføre meir kryssing av fv. 525, og at det vil vere behov for gode avkøyrsløve som er godt synleg frå veg. Vi vil difor minne om at avkøyrsløve skal haldast vedlike, og vi oppmodar om å utbetre avkøyrsløve slik at den får ei betre utforming. Aktuelle tiltak for å utbetre avkøyrsløve er å gå inn i skjering slik at svingradius vert større og ein oppnår betre plassering og sikt i avkøyrsløve. Ei slik utbetring vil vere søknadsploktig etter veglova. Vi vil og vise til føresegner i Kommunedelplan for Radøy § 2.3.1 som stiller krav til stigningsforhold i avkøyrsløve.

Sluttord:

Normalt vil vi ikkje har merknad til frådeling i samband med bruksrasjonalisering. Det må stillast krav at det skal føreligge nytt avkøyrsløve før det vert gjeve løyve til deling etter plan og bygningslova. Det kan påreknast løyve etter veglova for frådeling av tun på gnr 451 bnr. 1 dersom vi mottek ein slik søknad..

Vi meiner det er behov for å vurdere avkøyrsløveforholda til bnr 2 i samband med søknad om dispensasjon og frådeling, og oppmodar om å utbetre avkøyrsløve slik at forholda vert betra. Ei slik utbetring vil vere søknadsploktig etter veglova.

Vi ber om å få tilsendt kommunen sitt vedtak til klagevurdering.»

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 17.02.2022 i sak 22/1160.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 11.10.2021.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring.

Tilkøyst, avkøyrslø og parkering

Det er trong for endra løyve til avkøyrslø ettersom bruken vert endra frå landbruk til bustadføremål. Vestland fylkeskommune har gitt uttale i saka der det går fram at det er påreknleg å få løyve til dette, men at det må ligge føre løyve til frådeling etter plan- og bygningslova. Vidare er det gjeve løyve til endra bruk av avkøyrslø inn på fv. 525 den 14.06.2022.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjjar 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 Statsforvaltaren.

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 rammor, 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:

Det går fram av søknad at desse eigedomane opphavleg var ein eigedom. Vidare går det fram at resten av garden skal overførast til brn.2 og sikre betre driftsvilkår for denne eigedommen.

Hovudomsynet i denne saka er landbruk og strandsona. Begge desse omsyna har tungt vern knytt til seg, og ein kan ikkje opne opp for dispensasjon dersom omsynet vert vesentleg sett til sides.

Når det gjeld omsynet knytt til landbruk er det vår vurdering at det er ei vesentleg del av søknaden. Ved å overføre jordbrukareal tilbake til bnr.2 sikrer ein vidare drift av landbruksareal og betrer driftsvilkåret for garden vidare.

Teigen aust for eigedomane ligg allereie meir naturleg knytt til bnr. 2, de same gjeld arealet nord for vegen. Ein må krysse vegen for å kome til det resterande arealet sør for vegen. Dette er ikkje optimalt, men samstundes gjeld dette kun ei mindre del av garden, og her er tilkomst god.

Eigedomen grenser til Nesvatnet, både for frådelt areal med naust, og det gjenverande landbruksarealet. Søknad inneber ei endring i bustruktur, der ein no etablerar ei bustadeigedom. Samstundes kan ein ikkje sjå at det vil auka privatiseringa i området, og syner til at nye eigedomsgrensar også vil bidra til auka fokus på landbruksdrift også sør for vegen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Radøy og føresegn 2.7 i kommunedelplan for Radøy vedkomande byggjegrænse mot sjø og vassdrag.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending 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.

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. matrikellova § 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 oversend avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er 16 uker. 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.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 21/8697

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart
Situasjonskart 2

Mottakarar:

Dagfinn Morken	RADØYVEGEN 1480	5936	Manger
Eli Morken	RADØYVEGEN 1480	5936	Manger