



Atle Støyva  
Støyvavegen 34  
6826 Byrkjelo

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/5770 - 22/73697

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

Dato:  
26.09.2022

## Avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 305/7,114 Fløksand

**Administrativt vedtak: Saknr:**

### **VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og punkt 1.6.14 i føresegnene om maksimal storleik på tomt til fritidsbustad.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-føremålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om arealoverføring avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til arealoverføring av omlag 600m<sup>2</sup> frå gbnr 305/7 og 305/114 til gbnr 305/192.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om arealoverføring av omlag 600m<sup>2</sup> frå gbnr 305/7 og 305/114 til gbnr 305/192. Gbnr 305/192 er ein fritidseigedom på 1268,3 m<sup>2</sup>. Gbnr 305/7 er ein landbrukseigedom på omlag 232 daa. Gbnr 305/114 har eit registrert areal på 2989.1 m<sup>2</sup> i matrikkelen. Det er same heimelshavar til begge avgjevareigedomane.

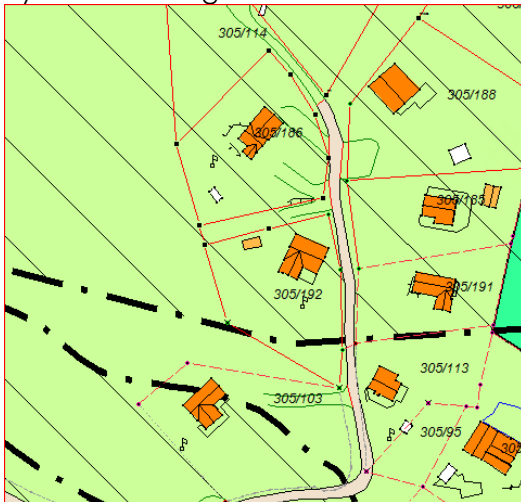
Gbnr 305/192 ligg i eit lite uregulert hytteområde på Fløksand. Det er totalt 8 hytter i hyttfeltet. Eigedomen var tidlegare festetomt nr.1 under gbnr 305/114. Festetomta vart oppretta i 1969 og omgjort til sjølveigande grunn i 2007.

Arealet som er søkt overført frå gbnr 305/7 inngår også i søknad mottteken 07.03.2022, sak 22/577. Her er det søkt om arealoverføring av heile teigen til gbnr 305/3 som er ein landbrukseigedom i aktiv drift. Denne saka er under handsaming.

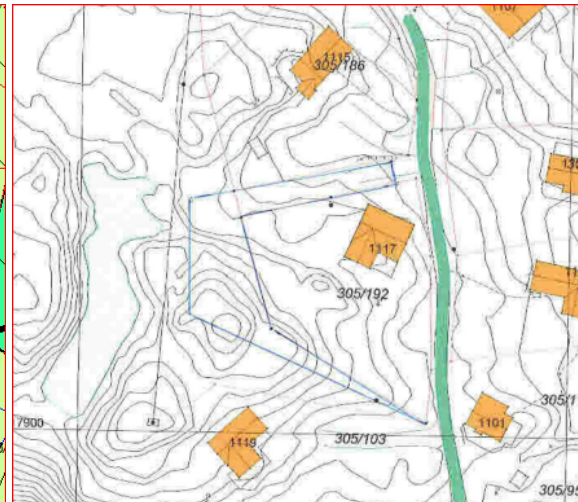
Det vert elles vist til søknad om arealoverføring og dispensasjon mottteken 27.07.2022.

### Planstatus

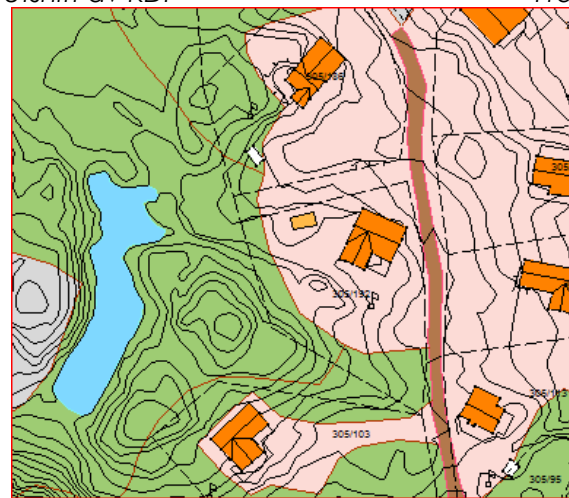
Parsellen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland (KDP) sin arealdel er definert som LNF føremål. Arealet er også omfatta av sikringszone H190\_1 Rylandsvassdraget i KDP.



Utsnitt av KDP



Frå situasjonskartet



Frå NIBIO sitt gardskart



Ortofoto 2019

### Uttale frå annan styresmakt

Søknaden har ikkje vore sendt til uttale til Statsforvaltaren og Vestland Fylkeskommune.

Dersom vedtaket vert påklaga og omgjort må søknaden handsamast etter jordlova.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen. I tillegg krevst det også dispensasjon frå punkt 1.6.14 i føresegna til KDP, maksimal storleik på tomt til fritidsbustad på 1500 m<sup>2</sup>.

Det er søkt om dispensasjon frå arealføremålet med slik grunngjeving:

Vi søker med dette om dispensasjon fra arealdelen av kommuneplan 1.6.14, tilleggsareal utover 1,5 da for fritidseiendommer.

Bakgrunn for søknad er få til parkeringsplass på egen grunn og kunne disponere over naturlig tilstøtende terreng til tomt. Det vil også bedre tilkomst til viktig del av tomt. Naturlig også forhindre den raskt økende gjengroing som skjer rundt eiendom.

Omsøkt vei og areal er allerede disponert etter avtale med grunneier som har vært meget positiv til alle tiltak som vi har gjort. Han ønsker nå å selge dette arealet til oss og til det beste for oss. Vei og sving er delvis opparbeidd av oss og sving utbedret til fordel for de som vil bruke sving til å snu biler. Her går grensemerke allerede ut i veien.

Annet areal som vi søker om i forkant av eiendom er heller ikke egnet til annet formål enn holde vegetasjon i sjakk.

Feltet er fra omtrent 1970 og flere av tomtene er innløste festetomter på størrelse over 1,5 da. Den største over 2 da.

Eiendommen hadde tidligere opparbeidd parkering på utsiden av hekk. Hoved tilkomstvei i feltet har også flyttet seg gradvis oppover mot grense til oss etter hvert som større biler er nyttet i feltet. Det har medført at tidligere parkeringsplass ikke lenger er mulig å bruke.

En del av vei og sving var tidligere en del av festetomt nå 305/192.

Vi håper på positivt svar på vår søknad.

### **Nabovarsel**

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

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 11.07.2022.

### **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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.

Bakgrunnen for søknaden er opplyst å vera ønskjer om å få parkeringsplass på eigen grunn og kunne disponere over terrenget som grenser til tomta. Ved å få tillagt arealet vil ein få betre tilkomst til viktig del av tomta. I følgje dispensasjonssøknaden har eigarane av gbnr 305/192 løyve hjå grunneigar til å disponere arealet.

Det vert vidare argumentert med at del av arealet ikkje er eigna til anna formål enn å halde vegetasjonen i sjakk. Samt at fleire av tomtane i «feltet» er større enn 1500 m<sup>2</sup>.

Fritidseigedomen er allereie over 1268,3 m<sup>2</sup> stor. Det er ikkje opplyst storleik på tilleggsarealet, men administrasjonen har rekna det ut til å vera omlag 600 m<sup>2</sup>. Eigedomen vil då verta på omlag 1868 m<sup>2</sup>. Dette er større enn 1500 m<sup>2</sup> som kommunedelplanen tillèt.

Arealet som er søkt overført frå gbnr 305/7 inngår også i søknad motteken 07.03.2022, sak 22/577. Her er det søkt om arealoverføring av heile teigen til gbnr 305/3 som er ein landbrukseigedom i aktiv drift. Denne saka er under handsaming. Her er det opplyst at eigar av gbnr 305/7 har inngått avtale om sal av landbruksareala. Kommunen ser det som uheldig å gje løyve til arealoverføringa som no er søkt om utan at sal av landbruksareala er avklart.

Aktuelt areal er avsett til landbruk, natur og friluftsområde i kommunedelplanen. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen og over maksimal storleik sett i kommunedelplanen. Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

### **Dispensasjon**

Vilkåra som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon er at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. Omsyna i lova sin formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser må heller ikkje verta vesentleg sett til side. I tillegg 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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Argumentasjonen for å få dispensasjon er i hovudsak at det vil vera til stor føremon for hyttetomta å få eiga arealet.

Omsøkt areal ligg i utkanten av landbrukseigedomen og vil ikkje omdisponere dyrka mark. Arealet er klassifisert som skog med høg bonitet i Gardskart. Eit løyve til frådelling vil ikkje føra til oppstyking av landbrukseigedomen.

LNF formålet i KDP innbefattar i tillegg til landbruk også natur og friluftsmål. Det er ikkje opplyst noko om desse formåla i søknaden. Slik grensene for tilleggsarealet er teikna opp vil ein kolle vest for hyttetomta i stor grad verta innlemma i tomta. Kommunen ser det som uheldig å leggje slike koller inn i hyttetomter.

Etter kommunen si meining er grensa mellom gbnr 305/192 og gbnr 305/103 mindre god slik den er i matrikkelen i dag. Ved å tillate omsøkt arealoverføring vil arealet som ligg att på gbnr 305/7 her verte enda vanskelegare tilgjengeleg for landbrukseigedomen.

Ved innløyising av festetomta og omgjerung til sjølveigande eigedom i 2007 fekk eigedomen eit tillegg på omlag 220 m<sup>2</sup>. Soleis har allereie tomta vorte utvida ein gong. Eigedomen er rimeleg stor for å vera hyttetomt. Kommunen kan ikkje sjå at det er naudsynt å eiga grunnen rundt eksisterande tomt for å kunne for å forhindre gjengroing. Som søkjar sjølv peikar på har ein allereie avtale om å disponere veg og areal. Det kan vanskeleg seiast å vera god grunn til å gjera tomta vesentleg større enn dette ved å argumentera med ønskje om å hindre attgroing rundt tomta. Eller at andre har større tomt.

Etter kommunen sitt syn bør det la seg gjere å ordne med parkering og tilkomst utan å måtte utvide tomta.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessige karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess der både offentlege og private har fått uttale seg. Planen er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Det er derfor uheldig at endringar skjer gjennom dispensasjonar og ikkje gjennom opne planprosessar.

Slik kommunen vurderer det vil arealoverføring som omsøkt kunne endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde. Samt endre grønt strukturen gjennom privatisering.

Eit løyve til deling vil ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik. Dei visuelle kvalitetane og kulturmiljøet i området vil i liten grad verta endra ved arealoverføring.

Kommunen si vurdering er at det ikkje føreligg fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til arealoverføring som omsøkt. Søknaden er i hovudsak grunngeven med personlege og argument. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Kommunen finn derfor at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

### **Konklusjon**

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF i kommunedelplanen og dispensasjon frå punkt 1.6.14 i føresegna til KDP ikkje er stetta.

### **Aktuelt regelverk**

- 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.
- 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 grunngevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/5770

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.*

**Mottakarar:**

Atle Støyva

Eva Brakstad Støyva

Terje Fløysand

Støyvavegen 34

Støyvavegen 34

Fløksand 76

6826

6826

5918

Byrkjelo

Byrkjelo

Frekhaug