



Matias Midtgård Haaland
Kleivdalsvegen 56
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4769 - 22/79340

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

Dato:
17.10.2022

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 196/1 Midtgård

Administrativt vedtak: Saknr: 1147/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Lindås. 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 500m² frå gbnr 196/1 til gbnr 196/106. 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.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om arealoverføring av inntil 499 m² frå gbnr 196/1 til gbnr 196/106. På arealet står det garasje tilhøyrande bnr.106. Garasjen vart lovleg oppført i 1992.

Gbnr 196/1 er registrert med eit areal på 190 da i matrikkelen. Gbnr 196/106 er registrert med eit areal på 1754.7 m² og er bygd med bustadhus.

Arealet er registrert som bygd i NIBIO sitt gardskart.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon og krav om matrikulering mottteken 10.06.2022 og tilleggsinformasjon mottteken 22.07.2022 og 13.09.2022.

Planstatus

Arealet er uregulert og sett av til LNF formål i kommunedelplan for Lindås (KDP). Gbnr 196/106 har status som LNF- spreidd bustad.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til landbruksavdelinga i kommunen for handsaming etter jordlova. Landbruk gav løyve til deling etter § 12 i jordlova i vedtak saknr. 1109/22 datert 06.10.2022.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen.

Grunngjeving

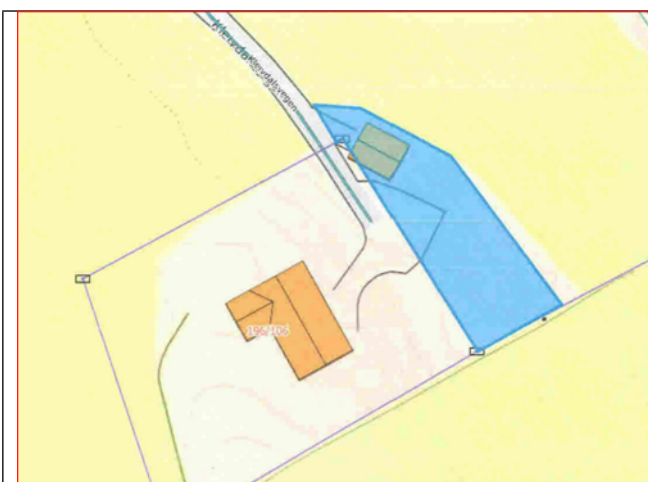
Søknaden er grunngjeven med at garasjen er sett opp lovleg og høyrer til bnr.106. Grunna nært og godt slektstilhøve og topografien på tomta vart garasjen sett opp delvis på bnr.1 sin eigedom. Søknaden gjeld å få retta opp eigedomsgrensene i samsvar med dagens situasjon.

Nabovarsel

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

Plassering

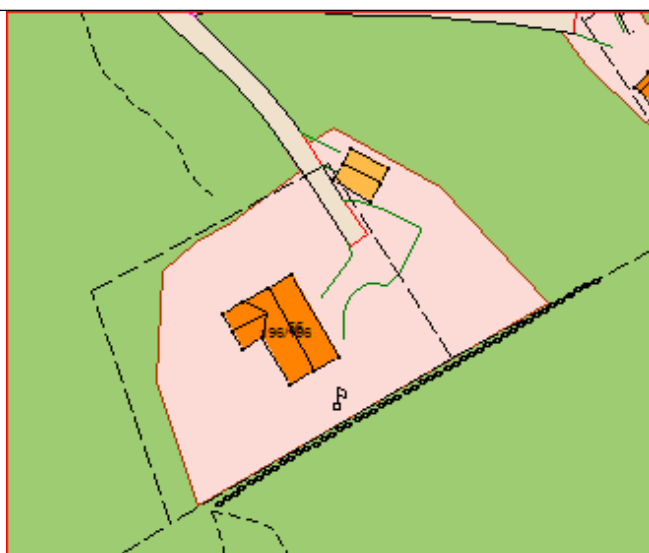
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 24.05.2022.



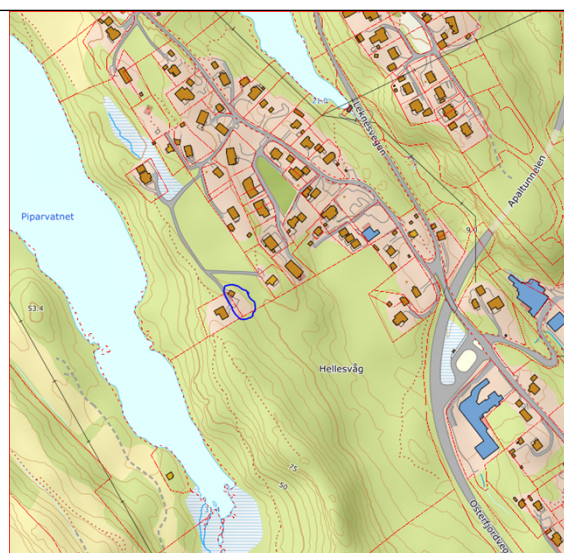
Frå situasjonsplanen



Ortofoto 2019



Gardskart



Oversiktskart. Blå ring rundt arealet.

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyer ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta 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.

Det er søkt om dispensasjon frå arealformål i KDP og sendt krav om matrikulering, medrekna rekvisisjon av oppmålingsforretning. Kommunen hadde ein periode berre nasjonale skjema ute på si heimeside. Dette førte til ein del forvirring i forhold til lokalt utarbeidd skjema som tidlegare har vore brukt. Det er i denne saka ikkje søkt om arealoverføring, men administrasjonen legg til grunn at det er det som er intensjonen bak søknaden.

Aktuelt areal er teke i bruk til bustadtomta gbnr 196/106 frå 1992. På arealet er det er gjeve løyve til bygging av garasje tilhøyrande bnr 106. Det er her snakk om ei formell ordning av allereie etablerte eigartilhøve. Ved ei arealoverføring vil aktuelt areal verta ein del av bustadeigedomene gbnr 196/106 slik intensjonen heile tida synest å ha vore.

Arealoverføringa fører ikkje til endring i tilhøva teknisk infrastruktur for nokon av eigedomane.

Aktuelt areal er avsett til LNF formål i kommunedelplan for Lindås . 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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Bakgrunn for søknaden er eit ønske 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. Eigedomene gbnr 196/106 er lista opp som eigedom med status LNF-Spreidd i kommunedelplanen. Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 500m² frå gbnr 196/1 slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vesentleg til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at arealet allereie er teke i bruk til garasje og parkering for bustadtomta. Arealet er for lengst omdisponert og arealet er

klassifisert som bebygd 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 kommunedelplanen for aktuelt areal vert vesentleg sett til side.

At det er gjeve løyve til deling av arealet etter jordlova er også teke med 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.

Kommunen ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen vert berre gjeve for arealoverføring. Ikkje for andre tiltak.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealformålet er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål landbruk i kommunedelplanen er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå arealformål LNF og løyve til arealoverføring av om lag 500m² frå gbnr 196/1 til gbnr 196/106.

Eventuelle hefte på avgjevareigedomen som kan vera til hinder for tinglysing av arealoverføringa må 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.
- 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. 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.: 22/4769

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:

Situasjonskart

Mottakarar:

Einar Midtgård
Matias Midtgård Haaland

Hodnesdalsvegen 124
Kleivdalsvegen 56

5915 HJELMÅS
5915 HJELMÅS