



Terje Fløysand
FLØKSAND 76
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/577 - 22/68594

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

Dato:
12.09.2022

Dispensasjon og løyve til deling og arealoverføring av jordbruksareal- gbnr 305/7 Fløksand

Administrativt vedtak: Saknr: 1228/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå dele- og byggjeforbod langs sjø og vassdrag i Pbl §1-8. Dispensasjonen vert gjeve for deling som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedom.

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 204 da (teig B og C) frå gbnr 305/7 til gbnr 305/3. Videre vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på omlag 21 da (teig A) frå gbnr 305/7. Løyva vert gjeve på følgande vilkår:

- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Teig A skal slåast saman med gbnr 305/3.

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 frådellinga av 3 landbruksteigar frå gbnr 305/7. Areala skal vera tilleggsareal til gbnr 305/3 som er landbrukseigedom i aktiv drift. 2 av teigane (Teig A og B) grenser til gbnr 305/3 og kan overførast som arealoverføring. Den siste teigen (Teig C) må opprettast som ny grunneigedom.

Teig A er på omlag 21 da og består av 2 innmarksteigar skilt av Fløksandvegen.
Teig B er på omlag 125 da skog/ utmark på nordaust sida av Rosslandsvegen.
Teig C er på om lag 79 da skogsteig i Oneset.

Areala henta frå matrikkelen.

Gbnr 305/7 skal sitta att med to teigar. Omlag 5 da sør for Fløksandvegen med påståande driftsbygning og naust. Det vert opplyst at kjøpar ikkje har trong for desse ressursane. Og omlag 2 da rundt bustadhuset på bruket. Tunet ligg slik til at det ikkje kjem i konflikt med drift av areal. Tunet har tilkomst til offentleg veg.

Gbnr 305/7 er registrert med eit areal på omlag 232 da i matrikkelen.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.01.2022, tilleggsinformasjon motteken 03.02.2022 og 21.03.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område sett av til LNF formål i kommunedelplan (KDP) for Meland. Delar av innmarksteigen ligg innanfor byggje- og delegrense mot sjø. Då søknaden vart sendt inn var reguleringsplan for FV. 564 Fløksand- Vikebø under regulering. Planen vart vedteken av kommunestyret i Alver den 16.06.2022.

Tilkomst til teig A frå Fløksandvegen inngår no i reguleringsplanen. Del av teig B inngår også i reguleringsplanen og er regulert til vegformål.

Dispensasjon

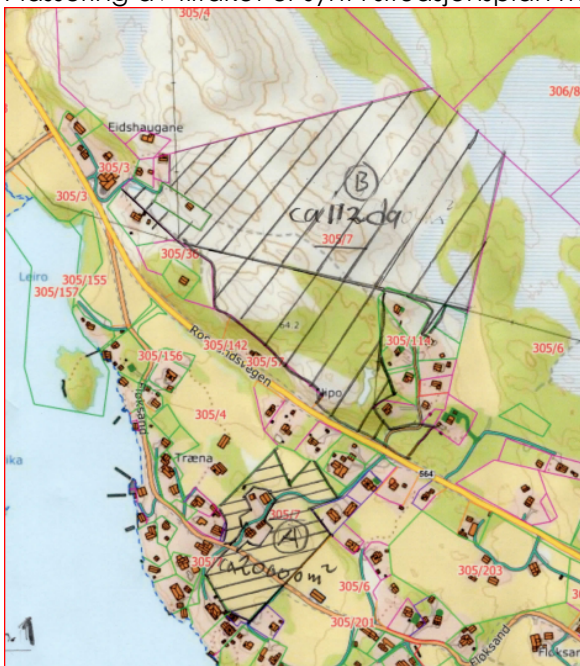
Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Nabovarsel

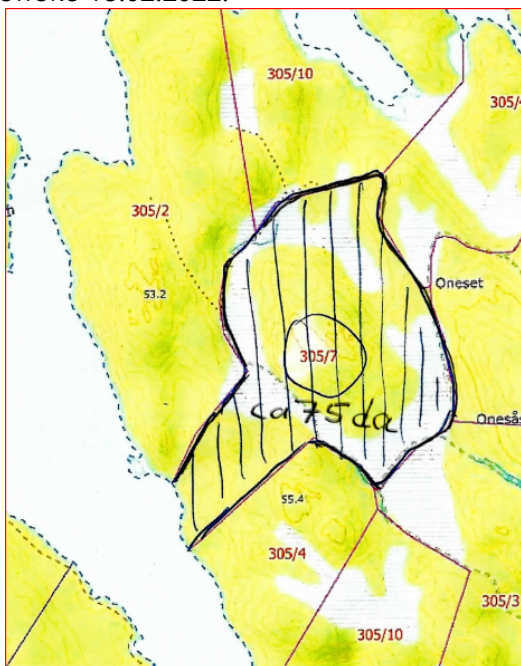
Alle tilgrensande naboeigedomar til aktuelle teigar er varsla. Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket. Det føreligg ikkje nabomerknader.

Plassering

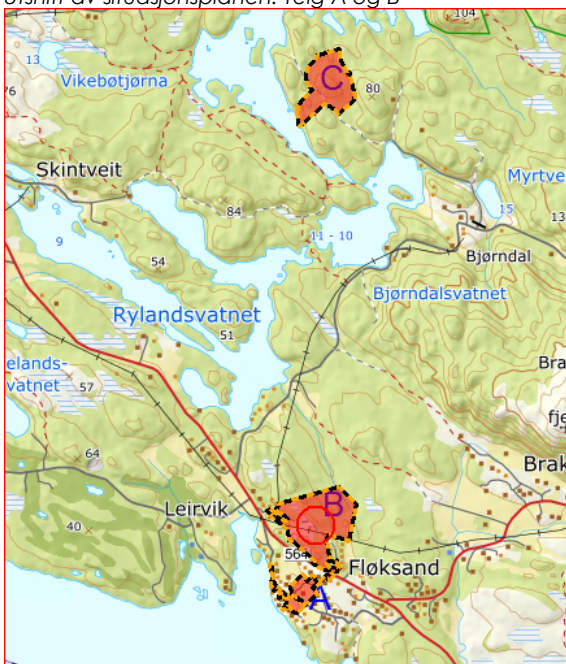
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteke 18.02.2022.



Utsnitt av situasjonsplanen. Teig A og B



Utsnitt av situasjonsplanen teig C



Oversiktskart

Vatn og avløp (VA)

Arealoverføring utløyser ikkje endring i VA.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilkomst og avkøyrsløp og parkering for teig B og C. Desse teigane skal arealoverførast til gbnr 305/3.

Avkøyrsløp frå offentleg veg føl eigeidomen den vart oppretta for. Avkøyringsløypve vert ikkje overført nye eigeidomar. Ved deling må derfor løypve til utvida bruk av avkøyrsløp handsamast.

Tilkomst til teig A frå Rosslandsvegen får tilkomst i samsvar med reguleringsplanen. Før reguleringsplanen vart vedteken var det uklart om denne avkøyrsla ville verta ein del av planen eller ikkje. Dersom avkøyrsla kom utanom planen ville det vera Vestland fylkeskommune som skulle handsame søknad om utvida bruk av avkøyrsla. Fylkeskommunen ville ikkje ta stilling til avkøyrsla før planen var vedteken. Handsaming av delingssaka vart derfor sett på vent. Når no avkøyrsla er vedteken regulert er det Alver kommune som handsamar søknad om utvida bruk av avkøyrsla. Saka har vore til uttale hjå Vestland Fylkeskommune ved avdeling for Infrastruktur og veg (INV).

Bruket som no skal overta landbruksteigen har drifta denne i fleire år. Frådeling av teig A vil derfor ikkje føra til endring av bruken av avkøyrsla. Gbnr 305/7 vil ikkje bruka denne avkøyrsla etter at teig A er delt frå og overført til eigar av gbnr 305/3. Fylkeskommunen peikar på at det er viktig at siktsona vert oppretthalden i avkøyrsla.

Alver kommune gjev løyve til utvida bruk av avkøyrsla i tråd med reguleringsplanen.

Dei same forholda gjer seg gjeldande for avkøyering frå Fløksandvegen til del av teig A på vestsida av vegen. Men i forhold til avkøyeringa frå Rosslandsvegen er ikkje denne avkøyeringa regulert og gbnr 305/7 skal framleis kunne nytte denne avkøyeringa.

Alver kommune gjev løyve til utvida bruk av avkøyrsla på følgjande vilkår:

Avkøyrsla skal være opparbeidd slik at den tilfredsstiller tekniske krav til avkøyrsla som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkøyrslar fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det blir blant anna satt krav til geometrisk utforming av avkøyrsla, sikt, svingradius, drenering under avkøyrsele og at ein skal kunne snu på egen grunn.

Siktsona kan ikkje nyttast til parkering eller plassering av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Siktsona skal til ein kvar tid haldast ved like av eigar/brukar av avkøyrsla.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkede tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

Jordlov

Landbruksavdelinga i Alver kommune har i vedtak saknr. 666/22 datert 28.02.2022 gjeve løyve til deling etter jordlova.

VURDERING

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Deling og arealoverføring vil ikkje føra til endring av bruken av areala. Kommunen finn derfor at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering av søknaden

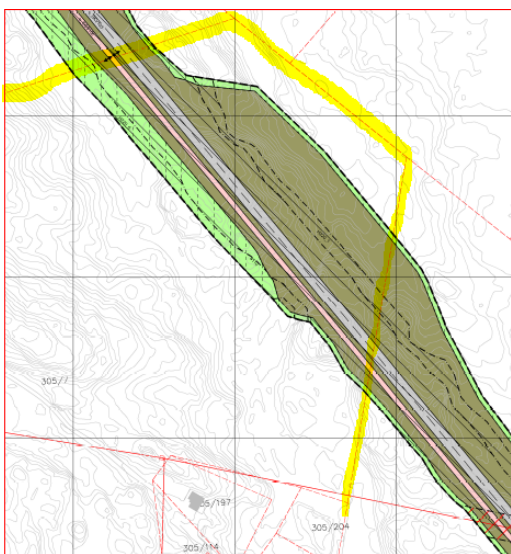
Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt

eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Bruken av areala skal fortsett vera jordbruksproduksjon. Bruken er soleis i samsvar med planformålet. Arealoverføringane vil bidra til meir samanhengande teigar og med det føra til ei drifts messig god løysing. Samt oppfylle landbrukspolitiske mål om å byggja opp større og meir robuste bruk.

Teig A må opprettast som ein ny grunneigedom. Det vert sett som vilkår at den nye grunneigedommen skal slåast saman med gbnr 305/3.

Teig C ligg i kartlagt friluftsområde.



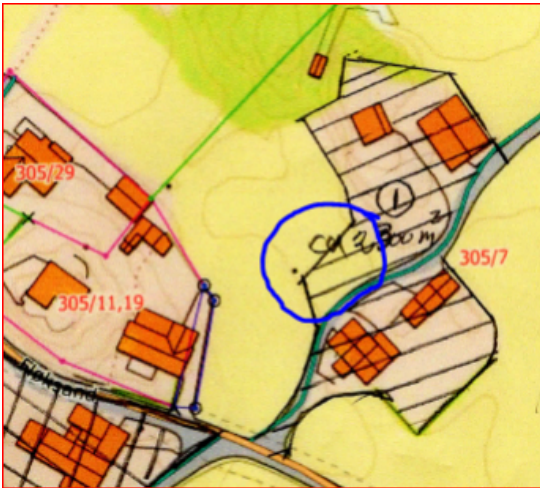
Utsnitt av reguleringsplan for Fv 564. Grense teig B markert med gult.

Del av teig B er regulert til anna vegareal, køyreveg, gang-/ sykkelveg og LNF formål. Den regulerte delen av teigen kan berre nyttast til landbruksformål inntil oppstart bygging av ny veg. Administrasjonen vurderer at det vil ha liten eller ingen praktisk betydning for arbeidet med grunnverv til ny veg. Kjøpar av teigen eig gbnr 305/3 som uansett vert rørt i samband med ny veg. Kjøpar av teigen er kjent med at delar av teigen er regulert til anna enn landbruksformål. Reguleringsformålet består sjølv om arealet skiftar eigar.

Administrasjonen vurderer at sjølv om teigen skiftar eigar no vert det ikkje noko praktisk endring kring reguleringsformåla og bruken av arealet. Det kan derfor gjevast løyve til arealoverføring.

Søknaden har vore til uttale hjå Vestland fylkeskommune. Det er ikkje motteke uttale i saka.

Det er søkt om at 0,3 daa fulldyrka areal skal høyre til tun på bnr.7. Merka med blå sirkel i skissa under.

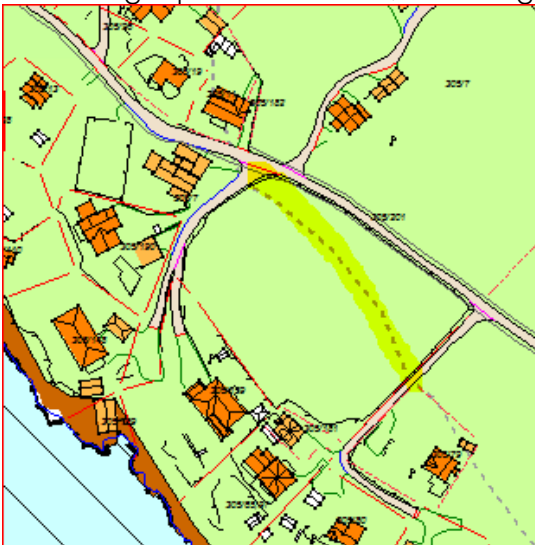


Ut frå det strenge jordvernet som no vert praktisert er det ikkje gjeve omdisponeringsløyve for dette fulldyrka arealet. Dette arealet skal inngå i teig A som skal delast frå gbnr 305/7.

Grense for del av teig A som ligg vest for Fløksandvegen skal gå på austsida av privat tilkomstveg.

Dispensasjon.

Del av teig A på vestsida av Fløksandvegen ligg innanfor bygge- og delegrense mot sjø i KDP.



Bygge- og delegrense markert med gult.

Dele og byggjeforbodet i Pbl § 1-8 er til for å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Det ligg bustadhus, garasjar og naust mellom omsøkt areal og sjøen. Løyve til deling vil ikkje ha verknad som er i strid med intensjonen i føresegna. Ein dispensasjon frå dele- og byggjeforbodet vil slik administrasjonen ser det ikkje setja omsynet bak strandsonevernet vesentleg til side.

Eventuelle veg-/ gangvegrettar over parsellane vert som før.

Eventuelle hefte på avgjevareigedomen som kan vera til hinder for tinglysing av arealoverføringane må ordnast før oppmålingsforretning vert halden.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av teig B og C som omsøkt frå gbnr 305/7 til gbnr 305/3. Men presiserer at for del av teig B gjeld reguleringsplan for Fv. 564 Fløksand- Vikebø. Løyvet vert gjeve i tråd med arealformål LNF i kommunedelplan for Meland i tillegg til vegformål i reguleringsplan.

Likeins gjev kommunen dispensasjon frå byggje- og delegrense mot sjø og løyve til oppretting av ny grunneigedom for teig A som omsøkt. Med unntak av omlag 0.3 da fulldyrka areal ved tunet. Grense for del av teig A som ligg vest for Fløksandvegen skal gå på austsida av privat tilkomstveg.

Eventuelle hefte på avgjevareigedom 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.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- 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.
- 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. matrikkellova § 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 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.: 22/577.

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:

Arealoverføringskart nr. 3.Vedlegg til nabovarsel nr 4
Arealoverføringskart nr. 1.Vedlegg til nabovarsel

Mottakarar:

Jens H N Bjordal
Terje Fløysand

Grønlandsvegen 11
FLØKSAND 76

5918 FREKHAUG
5918 FREKHAUG