



Åse Hundvin
Skornesvegen 60
5955 Lindås

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/7162 - 23/13474

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

Dato:
23.02.2023

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 56/1 Hundvin

Administrativt vedtak: Saknr: 194/23

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. 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 1600m² frå gbnr 56/1 til gbnr 56/42. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Nye grenser skal i prinsippet følgja grenser som går fram av korrigert situasjonsplan datert 17.02.2023.

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 og dispensasjon frå arealdelen av kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden (KDP) for arealoverføring av om lag 1600m². Arealet skal overførast til gbnr 56/42 som er bygd med bustadhus. Arealet er i bruk som hage, tilkomst og uthus for gbnr 56/42. Huset på eigedomen vart oppført i 1990.

I følgje søkjar er uthuset i nyare tid erstatta av nytt reiskapshus på garden.

Gbnr 56/1 er registrert med eit areal på omlag 308 daa i matrikkelen. Gbnr 56/42 har eit registrert areal på 734.9m². Egedomen er skyldelt og eigedomsgrensene er ikkje målte. Det må derfor reknast med at desse er unøyaktig registrerte i matrikkelen. Ved kontroll mot skylddeling ser arealet ut til å vera om lag 700m². Arealet for tomta vil etter ei eventuell arealoverføring vil verta om lag 2300m².

Aktuelt areal er i hovudsak klassifisert som bygd i NIBIO sitt gardskart. Om lag 600m² er klassifisert som lauvskog.

Sakshandsamar var på synfaring i lag med konsulent landbruk den 16.02.2023. Ein vart då samd i å redusere arealet litt i høve til søknaden. Endra grenser går fram av korrigert situasjonsplan datert 17.03.2023.

Planstatus

Arealet er uregulert og sett av til LNF formål i Kommunedelplanen. I KDP inngår arealet i omsynsone landbruk, H_510_oL3.

Uttale frå annan styresmakt

Landbruksavdelinga i kommunen har i vedtak saknr. 196/23 datert 17.02.2023 gjeve løyve til deling etter jordlova §12.

Saka er også sendt til uttale til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og kulturavdelinga i Alver kommune. Kommunen har ikkje motteke uttale frå desse.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen.

Grunngjeving

Søknad om dispensasjon frå arealformål LNF er grunngjeven slik:

Grunngjevnad / vurdering av påverknad på LNF-hensyn

Følgande moment er lagt til grunn i vår vurdering av om arealoverføringa kan påverke omsynet til LNF-formål på eigedomane:

- Tiltaket det vert søkt om innebær ikkje ny frådeling eller bygging, kun overføring av areal mellom eigedomar. Det skal derfor ikkje vere ei konflikt med føringane i plan og bygningslova § 11-7 nr. 5 bokstav a.
- Arealet som ønskjast overført har ikkje vore nytta til landbruksformål, og er etter vårt skjønn ikkje eigna til dette. Ved overføring vil ein altså ikkje redusere eller begrense landbruksarealet tilknytta eigedom 56 / 1.
- Arealet som ønskjast overført er opparbeida til privat hage / uteområde, og det er ingen stiar eller naturområde for offentlegheita å nytte.
- Uthus vest for kommunal veg er i nyare tid erstatta med eit nytt redskapshus på garden. Overføring av uthus vil ikkje påverke eventuell landbruksdrift på 56 / 1.
- Arealoverføring vil ikkje påverke tilkomst til låve på eigedom 56 / 1.
- Arealet som ønskjast overført har heilt sidan oppføring av huset på 56 / 42 i 1990 vore nytta til hage og uthus for 56 / 42. Ei arealoverføring vil formalisere den tidlegare og noverande bruken av arealet.

Konklusjon grunngjevnad

Tiltaket innebærer etter vårt syn ikkje at ein set tilside hensyna til LNF-reguleringa. Me vurderar det slik at ein kan gjennomføre arealoverføringa utan at det negativt påvirker omsynet til landbruksproduksjon på eigedom 56 / 1. Overføringa vil heller ikkje påverke omsynet til natur- og friluftsliv på eigedomane.

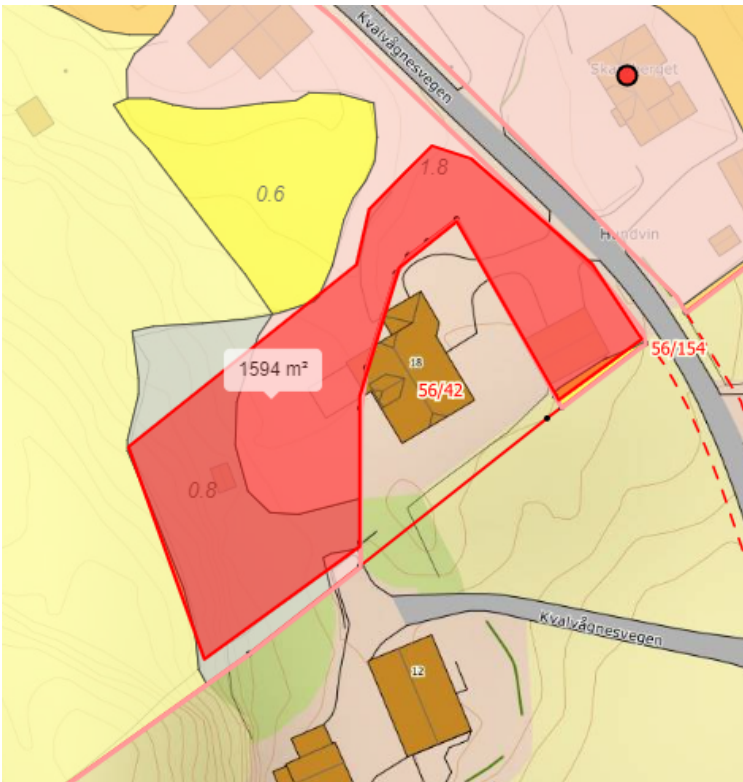
Nabovarsel

Alver kommune som vegeigar, gbnr 56/154, er ikkje varsla. Alver kommune v/ vegavdelinga får vedtaket til klagevurdering. Vegavdelinga vil også verte kalla inn til oppmålingsforretning.

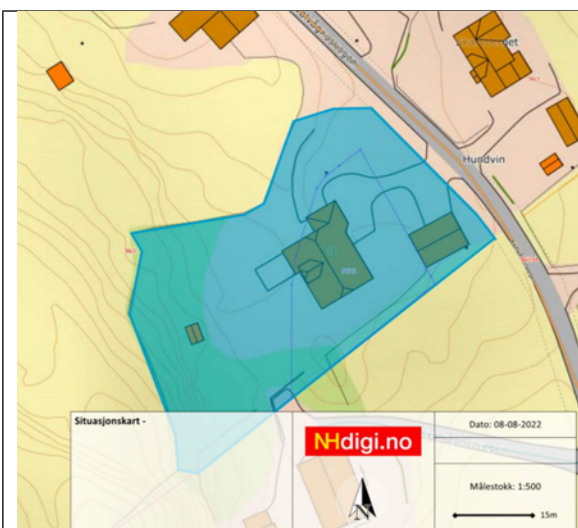
I tillegg grenser ein naboeigedom direkte til tiltaket. Eigar av gbnr 56/7 har samtykka til tiltaket.

Plassering

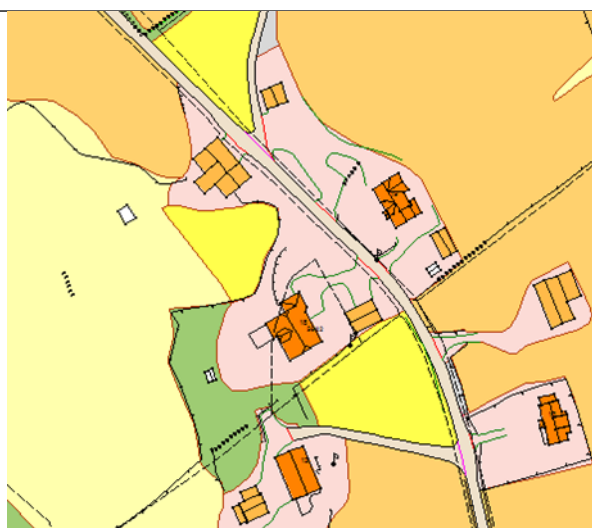
Plassering av tiltaket er synt i korrigert situasjonsplan laga av Alver kommune 17.02.2023.



Korrigert situasjonsplan 17.02.2023



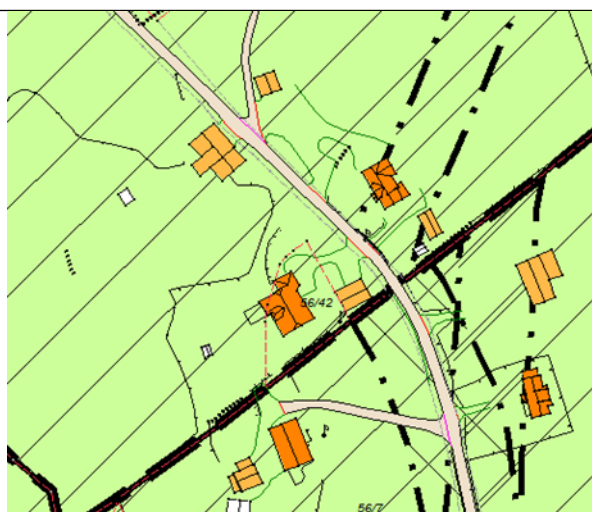
Figur 1 Opprinneleg situasjonskart



Figur 2 Frå Gardskart



Figur 3 Ortofotofoto 2020



Figur 4 Kommunedelplan



Figur 5 Frå kommunen sine vegbilete. Foto frå hovudveg tatt mot vest.



Figur 6 Oversiktskart

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Tilkomstveg til gbnr 56/42 går over arealet. VA leidningar for gbnr 56/42 går over arealet.

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/endring 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 56/42. Det er same eigar på begge eigedomane.

At arealet dels ligg innafør gul støysone langs fylkesvegen får ingen konsekvensar for omsøkt arealoverføring.

Grensene for gbnr 56/42 går i dag dels inn i huset. Dette skuldast i følgje søkjar at det sto eit anna mindre hus på eigedommen. Dette vart rive og dagens hus vart oppført i 1990 utan at

grensene vart endra. Det var då same eigar på bustatomta og på landbrukseigedomen. Grensene er soleis ulaglege slik dei er i dag. Arealoverføring som omsøkt vil vera med på å formalisera eigartilhøva for aktuelt areal. Dette er fornuftig sett i samanheng med overdraging av gbnr 56/42.

Ny grense mot nord må ikkje komme i konflikt med tilkomstveg til driftsbygning på garden.

I kommunedelplanen viser «Den Trondhjemske postveg», som er eit verna kulturminne, tett opp til arealet som no vert søkt overført. Det viser seg at kulturminnet er teikna feil i kommunedelplankartet. Postvegen kjem ikkje i konflikt med tiltaket.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i KDP . 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 innfor 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 slik kommunen forstår det eit ønskje om å ordna opp i eigarskapen til aktuelt areal i samband med forestående overdraging av gbnr 56/42.

Arealet ligg innanfor omsynsone landbruk, H510_oL3-Hundvin. I punkt 7.6 i føresegnene til KDP står følgjande:

«Sona omfattar samanhengande jordbruksområde med stor produksjons- og/eller kulturlandskapsverdi, og som er avsett til kjerneområde jordbruk. Det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innfor områda. Område med natur- og kulturverdier som vert vurdert som verdifulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvalta slik at kvalitetane i landskapet vert styrka.»

Administrasjonen legg stor vekt på landbruksavdelinga si vurdering av arealet også opp mot omsynona.

Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 1600m² frå gbnr 56/1 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 hage og tun for

bustadtomta. Arealet er for lengst omdisponert frå landbruksformål arealet er klassifisert som bygd i markslagskartet. Dette gjer at arealet ikkje har stor verdi verken for landbruk, friluftsliv eller som naturområde.

Arealet ligg i kanten av landbrukseigedomen mellom naboeigedom og kommuneveg. Arealet er ikkje eigna til beite mellom anna grunna topografien og plassering mellom hus og kommuneveg. Arealoverføringa vil derfor ikkje splitte opp landbrukseigedomen. Arealet er også som nemnd i hovudsak registrert som anna enn dyrka eller dyrkbar jord og vil derfor ikkje ha stor verdi for landbrukseigedomen.

Søklar har gått med på å redusere arealet i høve til opprinneleg søknad. Arealet på bustadtomta vert relativt stort etter arealoverføring, om lag 2 300m². Dette er likevel ikkje unormalt stort for ein bustadtomt på bygda. Ut frå plassering, topografi og faktisk bruk finn ein det fornuftig med slik storleiken i denne saka.

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.

Ved vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordeler og ulemper. Det er i dette tilfellet kun snakk om at arealet får nye eigarar. Parsellen vil derfor vere nær lik som tidlegare, der dispensasjonen ikkje medfører andre endringar av eigedomen. Arealoverføringa medfører ikkje negative konsekvensar for omsynet bak LNF-formålet.

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

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.

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 arealformålet og løyve til arealoverføring av om lag 1 600m² frå gbnr 56/1 til gbnr 56/42.

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 klagt 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.: 22/7162

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:

Daniel Hundvin Kårbø
Åse Hundvin

Svaneviksveien 74e
Skornesvegen 60

5063 BERGEN
5955 Lindås

