



Arild Solsvik  
Hellandsneset 30  
5936 MANGER

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/1655 - 23/40628

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
30.05.2023

## Løyve til arealoverføring - gbnr 438/5 Helland

**Administrativt vedtak: Saknr: 549/23**

Heimelshavar: Arild Solsvik  
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom.  
Søknad om dispensasjon.

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrensa langs vassdrag, jf. pbl § 11-6, (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for arealoverføringa av 15 400 m<sup>2</sup> frå gbnr 438/5 til gbnr 438/7.

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 15 400 m<sup>2</sup> frå gbnr 438/5 til gbnr 438/7 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan journalført mottatt 22.02.2023, jf. pbl. § 29-4.
- 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 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 arealoverføring av teig av gbnr 438/5 til eigedomen gbnr 438/7. Arealet har ein storleik på 15 400 m<sup>2</sup> og skal nyttast til landbruk/tilleggsjord.

Arild Solsvik er eigar av driftseininga gbnr 438/5 og 438/14. Det er ikkje eiga drift på garden, men areala vert drifta av andre eigedomar. Gbnr 438/5 har ikkje påståande bustadhus.

Driftseininga gbnr 438/5 og 438/14 (avgjevar) har eit areal på 252 200 m<sup>2</sup> og gbnr 438/7 (mottakar) har eit areal på 228 800 m<sup>2</sup> før omsøkt arealoverføring, jf. opplysningar frå NIBIO sitt gardskart.

Teigen ligg i område som er avsett til LNF-føremål, og grensar i sør til kommunal veg og i nord til vassdrag. Det er søkt om dispensasjon frå byggegrensa langs vassdrag, jf. føresegn 2.7 i kommunedelplanen.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 22.02.2023 og supplerande dokumentasjon journalført mottatt 12.04.2023.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Kommunen etterspurde mellom anna dokumentasjon på supplerande nabovarsel, gjenpart av nabovarsel og søknad om dispensasjon i brev av 19.03.2023.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå søkjar datert 12.04.2023.

Søknaden var klar for handsaming den 12.04.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tida søknaden har vore på høyring til regionale styresmakter.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Radøy 2011-2023 delrevisjon 2019 med planid. 1260-2013000200, sin arealdel er definert som LNF-føremål. Den aktuelle teigen grensar i sør til kommunal veg og i nord til vassdrag. Ein mindre del av arealet lengst sør er sett av til LNF-spreidd eksisterande busetnad.

Det går fram av føresegn 2.7 i kommunedelplanen at byggegrensa mot vassdrag er 25 meter.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrensa mot vassdrag. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

*Har forstått det sånn at dele og byggegrensa mot vassdrag er 25 meter, og at det i forbindelse med søknad om arealoverføring/salg av en parsell nr 1 fra bruk nr 438/5 til bruk nr 438/7 må søkjast disp frå bygge og dele forbudet.*

*Det skal ikkje byggjast eller endrast noko på bruken av arealet. Arealet skal som i mange hundre år allereie, nyttast til grasproduksjon/beite.*

*Dei siste ca 97 metrane mot elva (ifølge Nibio) er uansett definert som skog/anna areal. Det er bratt og ulendt, og arealet er ikkje eigna/mulig å komme til med traktor. Arealet er difor lite eigna med tanke på anna enn lett beiting, og lite aktuelt å gjødsle. Dette fordi at det er aust-haldt og bratt og vil gi lite igjen gjødsle.*

*Landbruksareala på Helland, er prega av mange og oppdelte/små teigar allerede. Det å ikkje selje dei siste 25 metrene vil gi enda flere teiger og i dette tilfelle en liten teig en berre vil ha tilkomst til via kano på elva hvis resten av areal overføringa vert godkjent.*

Ber difor om disp frå delingsforbudet.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland og Alver kommune si landbruksavdeling. Regionale styresmakter har ikkje gitt uttale.

Alver kommune si landbruksavdeling har gjeve løyve til deling etter jordlova i vedtak 09.05.2023 i sak 23/3412.

### **Nabovarsel**

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

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan journalført mottatt 22.02.2023.

### **Vatn og avløp (VA)**

Ikkje relevant for tiltaket.

### **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

Landbruksteigen som skal arealoverførast grensar til heimteigen til mottakarbruket gbnr 438/7. Det vert vurdert at tilkomst til teigen er sikra gjennom eksisterande avkøyrslø på gbnr 438/7.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Del av teigen langs vassdraget ligg innanfor registrert aktsemdområde for flaum.

## **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 Statsforvaltaren.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i 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 ramar, 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføra.

Den aktuelle teigen som skal arealoverførast ligg i område som er avsett til LNF-føremål, og grensar i sør til kommunal veg og i nord til vassdrag.

Innanfor dele- og byggegrensa mot vassdrag skal det takast særleg omsyn til kantvegetasjon, verneområde, natur- og kulturmiljø, landbruksareal, friluftsliv, samfunns-tryggleik og andre allmenne interesser.

Administrasjonen vurderer at dele – og byggegrensa mot elva ikkje vert vesentleg sett til side ved den omsøkte arealoverføringa. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på søkjar si grunngeving for søknaden. Søknaden omfattar berre ei overdraging av det aktuelle arealet frå gbnr 438/5 til 438/7. Det skal ikkje etablerast bygningar eller andre tiltak langs vassdraget og bruken av arealet vil vera uendra.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at arealet vil vera uendra. Det skal ikkje etablerast nye tiltak. Arealet skal framleis nyttast til landbruk og vil styrka driftsgrunnlaget og busetjinga på mottakarbruket som er i aktiv drift. Vi kan ikkje sjå at arealoverføringa vil gje særlege ulemper slik det er søkt om. Fordelane ved arealoverføringa vert vurdert større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa mot vassdrag er oppfylt.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Del av teigen langs vassdraget ligg innanfor registrert aktsemdområde for flaum. Kommunen vurderer at arealoverføringa ikkje er omfatta av TEK17 § 7.2. Saka gjeld overføring av landbruksareal frå ein eigedom til ein annan, og eventuell skade som følgje av flaum vil ikkje vera til skade for liv.

### **Vurdering av arealet**

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.

Administrasjonen vurderer at arealoverføringa ikkje fører til at eigedomane vert endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at parsellane vert ueigna for framtidig utnytting. Overføring av eit landbruksareal på 15 400 m<sup>2</sup> frå gbnr 438/5 til 438/7 vert vurdert å vera i samsvar med arealføremålet og vil styrka eksisterande drift på gbnr 438/7.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til overføring av eit areal på 15 400 m<sup>2</sup> frå gbnr 438/5 til gbnr 438/7 slik det er søkt om.

### **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. 23/1655

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Vedlegg:**

Kart parsell 1

### **Kopi til:**

Stein Ove Hopland Hellandsneset 20 5936 MANGER

### **Mottakarar:**

Arild Solsvik Hellandsneset 30 5936 MANGER