



Bjørn Morten Marøy
Marøyvegen 294
5937 Bøvågen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/2769 - 23/41750

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

Dato:
21.06.2023

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 423/16 Marøy

Administrativt vedtak: Saknr: 573/23

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Radøy. Dispensasjonen vert gjeve for arealoverføring som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomane.

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 105 m² frå gbnr 423/16 til gbnr 423/25. 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 om lag 105m² frå gbnr 423/16 til gbnr 423/25. Arealet som vert søkt overført frå landbrukseigedom gbnr 423/16 er allereie dels teke i bruk til avkøyrsløse for bustadeigedom gbnr 423/25.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring og dispensasjon mottaken 30.03.2023.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF Spreidd formål i kommunedelplan for Radøy.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til handsaming etter jordlova til landbruksavdelinga i kommunen. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren. Statsforvaltaren får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Landbruksavdelinga har i saknr: 629/23 datert 13.06.2023 gjort slikt vedtak:

Vedtak :

Alver kommune gjev løyve til deling av areal som søkt om på gbnr. 423/16 med heimel i jordlova § 12, jf. § 1.

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

Det frådeltte arealet må leggjast til eigedomen gnr. 423, bnr. 25.

Endeleg utforming av grenser og arealstorleik vert gjort ved oppmålingsforretning.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformmålet i kommunedelplanen.

Grunngjeving

Søknaden om dispensasjon er grunngjeven slik:

Eigedom 423/25 har arealføremål; LNF-SB

Tiltakshavar ynskjer å føre til areal til bustadeigedomen sin.

Det må såleis søkjast om dispensasjon frå arealføremålet.

Eigedom 423/25 er bustadeigedom og såleis i tråd med arealføremålet, det same er det arealet som skal førast over.

Jf. §3.4.3, 5 ledd, kan eigedomar vere inntil 2 daa (eigedomen er under dette etter overføring).

Arealet skal etter overføring nyttast til spreidd bustadføremål.

«Tilleggsarealet» er heller ikkje dyrka mark el.l., det er definert som «bebygd» i Gardskart.

Meiner med dette att fordelande med å gje dispensasjon er større enn ulempene.

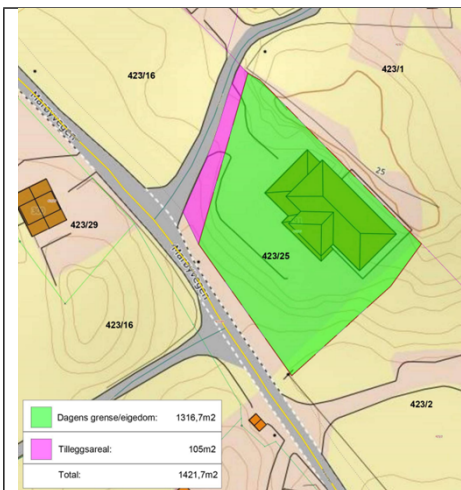
Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

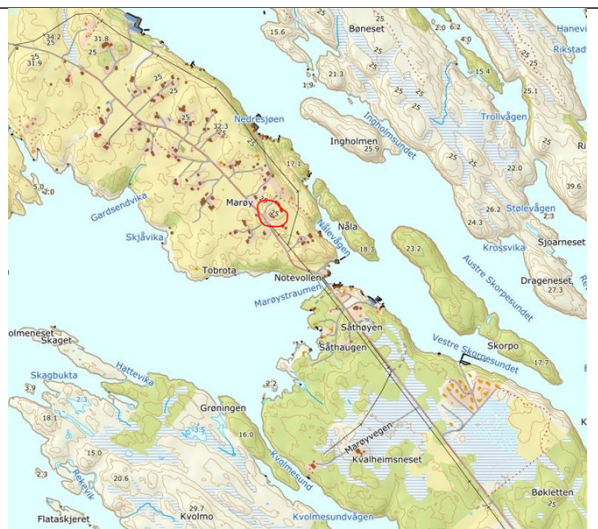
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

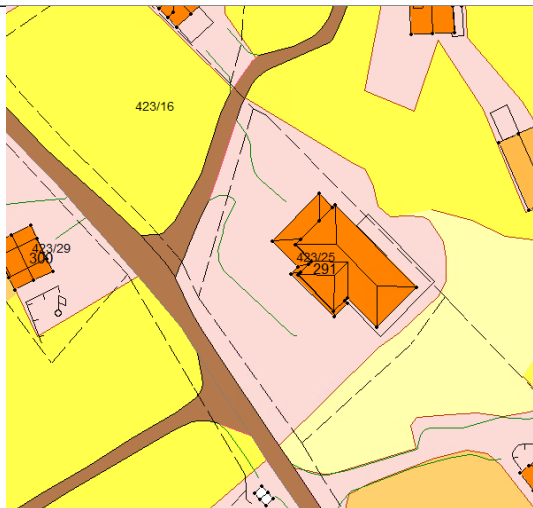
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 16.02.2023.



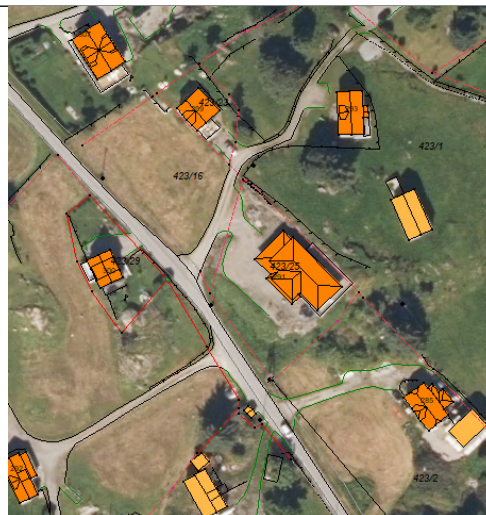
Figur 1 Situasjonsplan



Figur 2 Oversiktskart



Figur 3 Gardskart



Figur 4 Ortofoto 2020

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.

Delar av arealet er teke i bruk til bustadtomta gbnr 423/25. Arealet er litt for stort til å kunne overførast etter reglane om grensejustering etter matrikkellova. Ein treng derfor løyve etter plan og bygningslova samt dispensasjon frå arealformålet LNF i kommunedelplanen. I tidlegare Meland kommune sin kommuneplan er det opna for å kunne arealoverføra areal på inntil 200 m² utan dispensasjon.

Delar av parsellen ligg innafør gul støysone mot fylkesvegen. Dette får ingen konsekvens for arealoverføring, men kan gjera seg gjeldande ved eventuelt andre tiltak på eigedomen.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i kommunedelplan for Radøy. 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 ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast 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 leggast 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.

Bakgrunn for søknaden er slik administrasjonen forstår det eit ønskje om å få lagt til eit lite areal som ligg naturleg til bustadeigedomen og som dels er teken i bruk av denne.

Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 105m² mellom eigedomane 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 og ligg klemmt mellom privat veg og grense for gbnr 423/25. Arealet er klassifisert som bygd areal i NIBIO sitt markslagskart. Dette gjer at arealet ikkje har stor verdi verken for landbruk, friluftsliv eller som naturområde. Det vert i vurderinga lagt vekt på at landbruksavdelinga har gjeve løyve til deling etter jordlova og soleis vurdert arealet opp mot landbruksinteressene.

I vurdering av fordelar og ulemper vurderer kommunen at det ikkje vil føra til ulemper for landbrukseigedomen at arealet vert lagt til bustadeigedomen. Sett i samanheng med arronderinga av tomta har dette svært liten betydning for landbrukseigedomen. Med tanke

på å forhindre eventuelle konflikter mellom framtidige eigarar er det positivt at det som naturleg høyrer til bustadtomta ligg innanfor grensene for denne.

Innlemming av arealet i bustadtomma 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 arealføremål landbruk i kommunedelplanen er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen og løyve til arealoverføring av om lag 105 m² mellom gbnr 423/16 og gbnr 423/25 som omsøkt.

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.
- 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.
- Vilkår 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

Etter at saka er handsama etter jordlova må oppmålingsavdelinga få melding slik at arealoverføringane kan gjennomførast. 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.: 23/2769

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

Kopi til:

Arild Marøy Bø

Marøyvegen 291

5937

BØVÅGEN

Mottakarar:

Bjørn Morten Marøy

Marøyvegen 294

5937

Bøvågen