



Jan Tore Hvidsten  
Solendvegen 53  
5936 MANGER

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/2821 - 23/57239

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

Dato:  
21.07.2023

## Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 460/1,13 Halland

Administrativt vedtak: Saknr: 740/23

### 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 27 713 m<sup>2</sup> frå gbnr 460/1 og 13 til 460/6.

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 27 713 m<sup>2</sup> frå gbnr 460/1 og 13 til 460/6 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i revidert kart journalført mottatt 26.06.2023, 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 460/1 og del av 460/13. Arealet skal overførast til naboeigedom gbnr 460/6. Arealet frå gbnr 460/1 har eit registrert areal i matrikkelen på 26713 m<sup>2</sup>. Del av gbnr 460/13 er utrekna til å vera om lag 1000 m<sup>2</sup> inklusiv vatn.

Arealet skal nyttast til tilleggsareal landbruk/ beite.

Det var opphavleg søkt om frådelling av heile gbnr 460/13 i tillegg til den heile teigen av gbnr 460/1. Etter Plan- og bygningslova er det ikkje naudsynt å søkje om løyve til deling av ein heil eigedom. Gbnr 460/13 er ein sjølvstendig eigedom. Men det må søkjast om lov til deling etter jordlova. Etter handsaming etter jordlova, og i dialog med søkjar, har ein kome fram til at det berre er halvparten av gbnr 460/13 som skal overførast. Gjeld den delen som ligg nærast teigen av gbnr 460/1 som skal arealoverførast.

Det er same eigar på gbnr 460/1 og gbnr 460/13. Eigedomen gbnr 460/13 vart oppretta i 1982 med tanke på sal til nabo. Salet vart ikkje noko av. No er det eigar av naboeigedomen, gbnr 460/6, som ønskjer å overta areala.

Gbnr 460/1 har eit registrert areal på om lag 167 da og gbnr 460/13 har eit areal på 2016.2 m<sup>2</sup> før omsøkt arealoverføring. Mottakareigedomen, gbnr 460/6, har eit registrert areal på om lag 62 da.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 03.04.2023 og tilleggsinformasjon mottatt 19.06.2023.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Kommunen etterspurde søknad om dispensasjon i brev av 02.06.2023. Søknad om dispensasjon vart motteken 19.06.2023.

Søknaden var klar for handsaming den 19.06.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

### **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-formål.

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

### **Uttale frå anna styresmakt**

Bygningsstyresmakta legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket si art og plassering ikkje treng sendast på høyring til Statsforvaltaren og NVE. Statsforvaltaren og NVE får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Søknaden har vore sendt til Alver kommune landbruksavdelinga for handsaming etter jordlova. Alver kommune si landbruksavdeling gav løyve til deling etter jordlova i vedtak 14.06.2023. Dette vedtaket vart påklaga av søkjar når det gjaldt delen av bnr. 13. Endra vedtak vart gjeve 14.07.2023 i sak 769/23:

**VEDTAK:**

Med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd gjer Alver kommune om vedtaket om å dele gnr. 460, bnr. 13. Dette etter at vedtaket har vore klaga på.

**Nytt vedtak vert slik:**

I medhald av jordlova § 12 vert gnr. 460, bnr. 13 delt slik at heile vatnet vert overført til nabobruk saman med fast grunn på nordaustsida av vatnet. Del av gnr. 460, bnr. 1 som vart godkjent frådelt 14.06.2023 står framleis ved lag.

**Vedtaket er gjeve på fylgjande vilkår:**

Grensa langs sørvestsida av vatnet må fastsetjast under kartforretninga, men på ein slik måte at beitedyr frå vest (gnr. 460, bnr.1) ikkje vert hindra tilkomst for å drikke av vatnet.

Det er ein føresetnad at arealet vert overført til gnr. 460, bnr. 6.

**Dispensasjon**

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

Som eigarar av 460/1 søker vi herved om dispensasjon frå punkt 2.7 i kommuneplanen for Radøy, byggegrense mot sjø og vassdrag.

Grunngjeving for søknaden:

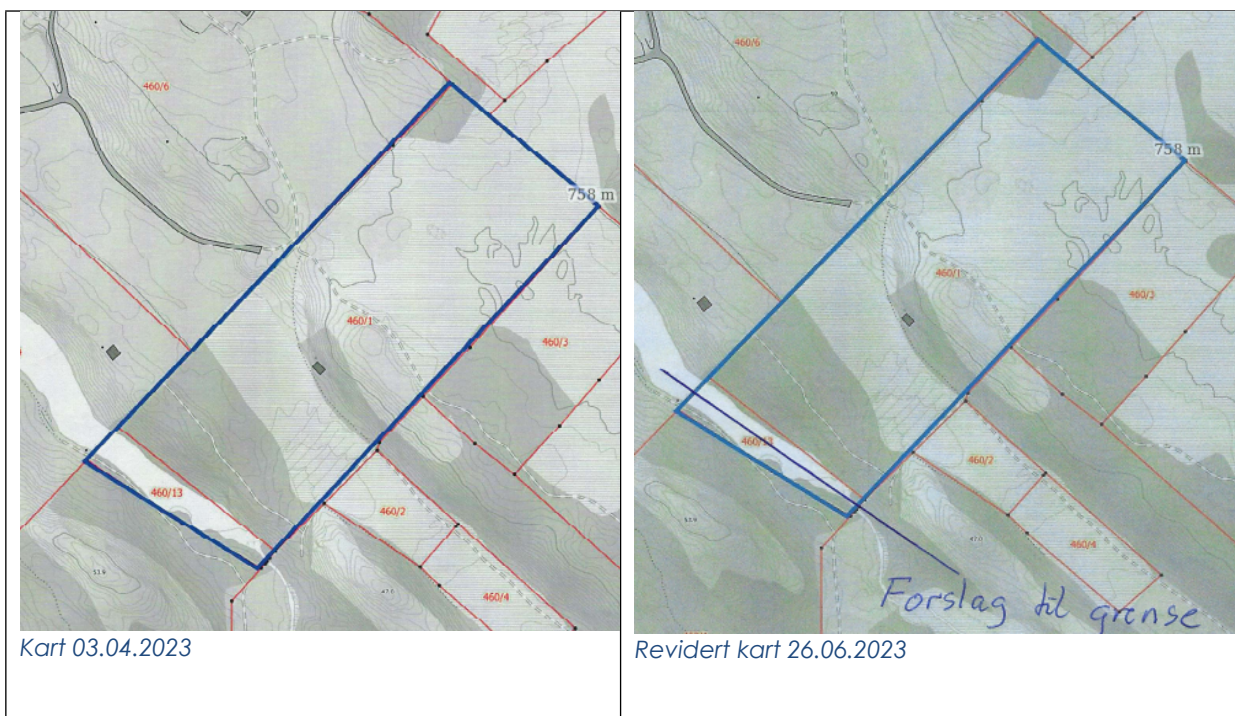
Det er kun snakk om arealoverføring. Arealet skal tena same formål som før. Eigar av 460/6 ynskjer å nytta arealet som beite. Dei bruker det som beite også i dag. Arealet grenser til 460/6 og vil falla naturleg inn som ein del av 460/6

**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 03.04.2023 og revidert kart for gbnr 460/13 med forslag grense journalført mottatt 26.06.2023. Det er revidert kart mottatt 26.06.2023 som vert lagt til grunn for handsaminga.



### Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant for tiltaket.

### Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Landbruksteigen som skal arealoverførast grensar til mottakarbruket gbnr 460/6. Det vert vurdert at tilkomst til teigen er sikra gjennom eksisterande avkøyrsløp på gbnr 460/6.

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

Del av omsøkt areal 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.

Arealet ligg innanfor registrert friluftsområde i naturbasen. Områdetypen er nærturterreng. Det ligg eit torvhus som er registrert i Sefrak på arealet. Sefrak er eit landsdekkande register over eldre bygningar og kulturminne.

Kommunen vurderer at arealoverføringa ikkje vil ha innverknad på friluftinteressene i området. Soleis finn kommunen at tiltaket ikkje 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 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 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 dispensasjon kan medføre.

Den aktuelle arealet som skal arealoverførast ligg i område som er avsett til LNF-formål.

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. 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. Ved at berre halve delen av gbnr 460/13 vert overført til nabobruket vil ein sikre at beitedyr på 460/1,13 framleis vil ha tilgang til vatnet.

Overføring av eit landbruksareal på 27 713 m<sup>2</sup> frå gbnr 460/1,13 til 460/6 vert vurdert å vera i samsvar med arealformålet og vil styrka eksisterande drift på gbnr 460/6.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til overføring av eit areal på 27 713 m<sup>2</sup> frå gbnr 460/1,13 til 460/6 slik det er søkt om.

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.
- 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.
- 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. 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 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 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.: 23/2821

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:**

Dokument - kart

**Mottakarar:**

Ann Kristin Mangerøy  
Jan Tore Hvidsten

Solendvegen 53  
Solendvegen 53

5936  
5936

Manger  
MANGER