



Per Bjørkhaug
Nordre Villanger 40
5937 Bøvågen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/3912 - 23/67949

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

Dato:
31.08.2023

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 418/11 Villanger

Administrativt vedtak: Saknr: 912/23

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 eigedomen. Videre vert det gjeve dispensasjon frå avstandskrav til driftsbygning, 3.4.3 punkt 3 i føresegnene til KDP.

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 600 m² frå gbnr 418/11 til gbnr 418/25. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Nøyaktig storleik på arealet 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 tilleggsareal til hyttetomt, gbnr 418/25. Arealet er oppgjeve til å vera om lag 600 m². Gbnr 418/25 har eit areal oppgjeve til å vera 549,5 m² medan gbnr 418/11 har eit registrert areal i matrikkelen på 207,3 da.

Det vart først søkt frådelling etter læra om frådelling til uendra bruk. Søkjar fekk melding om at søknaden ikkje kunne handsamast etter denne læra. Det vart då søkt om dispensasjon frå arealformål.

Tilleggsarealet har vore i bruk som hyttetomt sidan 1968. Dette etter tinglyst kjøpekontrakt frå same år. Tilleggsarealet vart skyldelt 19.07.1967, men nekta frådelt då det låg for nært driftsbygning på garden.

Viser elles til søknad mottteken 11.05.2023 og søknad om dispensasjon mottteken 20.07.2023.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF formål i kommunedelplan for Radøy (KDP).

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til Statsforvaltaren. Statsforvaltaren har ikkje gjeve uttale.

Saka er også sendt til landbruksavdelinga i Alver kommune for vedtak etter jordlova.

Landbruksavdelinga har gjeve løyve til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12 i vedtak saknr. 781/23 datert 17.07.2023.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i KDP. Samt dispensasjon frå punkt 3.4.3 punkt 3 i føresegnene til KDP. Her står det at det ikkje skal opprettast ny grunneigedom nærare eksisterande driftsbygning enn 50 meter. Planskildringa for KDP har setninga «Ved frådelling og bygging av bustader og bygg til andre føremål enn landbruk, skal avstand til driftsbygning ver minst 50 meter.» I denne saka er avstanden om lag 30 meter mellom grense for tilleggsarealet og driftsbygninga.

Grunngjeving

Søknad om dispensasjon er nøye grunngjeven. Oppsummering i forhold til arealformål:

Oppsummering

En arealoverføring vil objektivt sett ha neglisjerbar betydning for driften av hovedbruket, og den vil ikke påvirke allmenne interesser. På plussiden vises det til forholdene ved naturmiljøet (unngår videre tilgroing), samt at de formelle forholdene bringes i orden, begge disse momentene bør være av positiv betydning også for det offentlige.

Nabovarsel

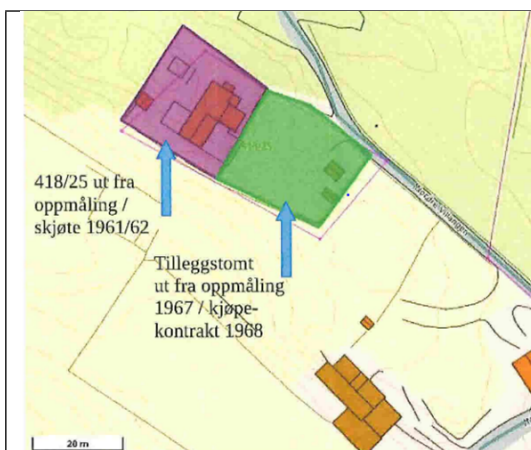
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan inkludert i søknad mottteken 11.05.2023.

Kart



Frå situasjonsplan



Gardskart



Ortofoto 2018



Oversiktskart

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser 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.

Sjølv om det er registrert fuglar på Villanger som er på raudlista over trua fugleartar, finn ikkje kommunen at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova. Dette mellom anna grunna at arealet har vore i bruk som tillegg til hyttetomta i meir enn 50 år. Og at dispensasjon og løyve til arealoverføring ikkje vil medføra anna endring enn at eigedomsgrensene vert endra.

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.

Eigedomen gbnr 418/25 er ikkje oppmålt. Forutan at grensene for hytteeigedomen i matrikkelen inkluderer arealet som no vert søkt overført er også dei andre grensene for eigedomen ikkje heilt nøyaktig teikna i matrikkelkartet.

Aktuelt areal er teke i bruk til hyttetomta gbnr 418/25 for meir enn 50 år sidan. Arealet vart nekta frådelt med grunngjeving i at hyttetomta ville komma for nær driftsbygningen på gbnr 418/11. Også i dag er det reglar om avstand til driftsbygning, 50 meter. Men forholda i landbruket har endra seg også på denne garden sidan 1967.

Det er her snakk om ei formell ordning av allereie etablerte eigartilhøve. Ved ei arealoverføring vil aktuelt areal verta ein del av hyttetomta gbnr 418/25 slik intensjonen til partane heile tida har vore.

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 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 innafor 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 dispensasjonen kan medføra.

Bakgrunn for søknaden er eit ønske om å ordne opp i dei formelle eigartilhøva for aktuelt areal. At ein no søker om arealoverføring for å få eigedomsgrensene til å samsvare med arealet som allereie er teke i bruk av hyttetomt har kommunen forståing for.

Når det gjeld avstand til driftsbygning vil administrasjonen støtta seg på landbruksavdelinga si vurdering. Tilleggsarealet har lenge vore nytta som hyttetomt og eigarane av begge eigedomane har innretta seg etter dette. Det er ført opp eit mindre bygg på arealet som elles vert nytta som parkeringsplass for hytteeigedommen.

Regelen om minste avstand til driftsbygning gjeld for arealformål LNF- spreidd bustad. Men vil også gjera seg gjeldande i reine LNF områder. Formålet med minsteavstandsregelen er å sikre god tilkomst til driftsbygning og tilstrekkeleg plass rundt bygningen med tanke på rasjonell drift. Og å unngå potensielle konflikantar knytt til sjenanse, lukt, støy m.m. Dette gjeld både med tanke på noverande situasjon, men like mykje i høve framtidig bruk/ aktivitet på gardsbruket. Administrasjonen er samd i søkjar sine argument i forhold til avstandskravet; geografiske tilhøve, driftsbygninga sin naturlege tilkomst samt dagens bruk av driftsbygningen som ikkje er i bruk på tradisjonelt vis.

Ut frå vurderingane ovanfor gjer kommunen dispensasjon frå avstandskravet i denne konkrete saka.

Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 600m² frå gbnr 418/11 slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vesentleg til side. Det er i vurderinga lagt vekt på at arealet allereie er teke i bruk av hyttetomta. Landbruksavdelinga si vurdering i forhold til landbruket er særleg vektlagt.

Arealet er klassifisert som bygd areal i NIBIO sitt Gardskart. Dette gjer at arealet ikkje har stor verdi verken for landbruk, friluftsliv eller som naturområde.

Innlemming av arealet i hyttetomta vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet i negativ retning. 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.

Ved å gje dispensasjon til omsøkte arealoverføring vil ein hindre attgroing av arealet og få brakt eigarforholda i orden i forhold til offentlege register (matrikkelen). 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 arealformål LNF i kommunedelplanen er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå arealformål og avstandsregel i forhold til driftsbygning. Samt løyve til arealoverføring av om lag 600m² frå gbnr 418/11 til gbnr 418/25 som omsøkt.

Eventuelle hefte på avgjevareigedommen 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 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 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.: 23/3912

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:

Per Bjørkhaug
Per Sigmund Villanger

Nordre Villanger 40
Svartedikerveien 23b

5937 Bøvågen
5009 Bergen