



Ivan Myhr  
Eknes 17  
5993 ØSTEREIDET

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/18259 - 21/342

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

Dato:  
05.01.2021

## **Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 238/4 Eknes indre**

**Administrativt vedtak: Saknr: 009/21**

### **VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål i kommunedelplan for Lindås. 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 250m<sup>2</sup> frå gbnr 238/4 til gbnr 238/54. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Eventuell rett til tilkomst for gbnr 238/4 over arealet skal sikrast gjennom tinglyst erklæring seinast samstundes med oppmålingsforretninga.
- 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 250m<sup>2</sup> frå gbnr. 238/4 til gbnr 238/54. Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteken 16.11.2020 og til søknad om dispensasjon motteken 15.12.2020.

### **Planstatus**

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF føremål i kommunedelplan for Lindås (tidlegare kommuneplan for Lindås).

### Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen. Landbruksavdelinga har ingen merknader til at de vert gjeve løyve til arealoverføring. Saka vart jordlovshandsama på 70 talet og treng derfor ikkje ny handsaming.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen.

### Grunngjeving

Søknaden er grunngjeven med at arealet vart godkjent frådelt av Fylkeslandbruksstyret i 1976 og skyldelt i 1977 som ein del av bustadtomta der det vart bygd hus i 1984, 238/54. Av ukjent grunn vart ikkje skylddelinga for denne parsellen tinglyst.

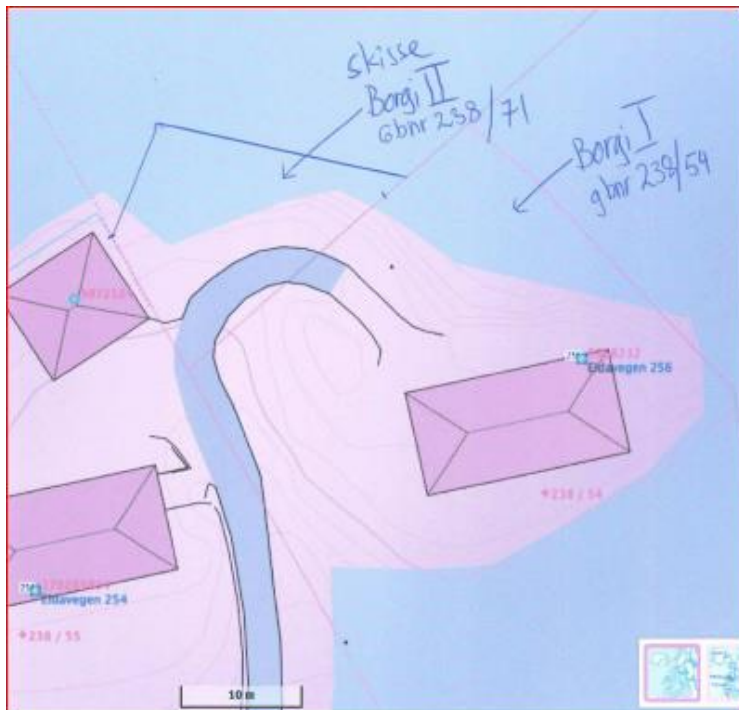
Dispensasjonssøknaden er grunngjeven med same som nemnt ovanfor i tillegg til at tilkomstvegen til huset på gbnr 238/54 går over dette arealet.

### Nabovarsel

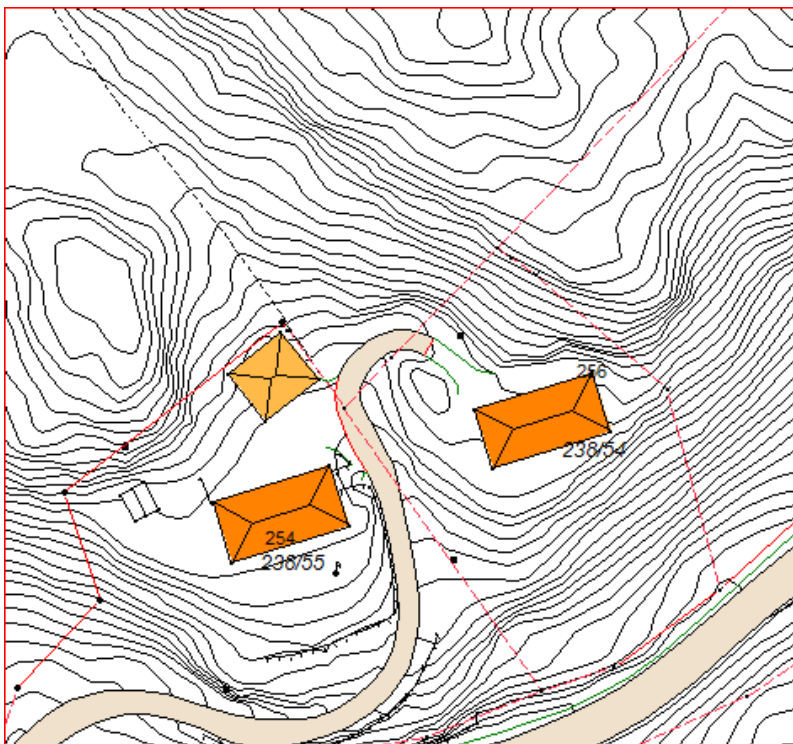
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.  
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 16.11.2020.



Situasjonsplan



Utsnitt frå kommunen sitt kart

### Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Tilkomstveg til gbnr 238/54 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 bustadtomten gbnr 238/54. Og det er gjeve løyv til frådeling av arealet i 1976. Det er her snakk om ei formell ordning av allereie etablerte eigartilhøve. Ved ei arealoverføring vil aktuelt areal verta ein del av bustadeigedomen gbnr 238/54 slik intensjonen heile tida synest å ha vore.

Ut frå kartet går det sti/ traktorveg ut frå aktuelt areal. Det er viktig at denne retten vert sikra gjennom tinglyst rett.

Ved kontrollmåling av arealet i kartet ser det ut til å vera om lag 250m<sup>2</sup> og ikkje 200m<sup>2</sup> som opplyst i søknaden.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i kommunedelplan for Lindås . 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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Bakgrunn for søknaden er eit ønske om å ordne opp i dei formelle eigartilhøva for aktuelt areal. At ein no søkjer om arealoverføring for å få eigedomsgrensene til å samsvare med arealet som allereie er teke i bruk til bustadføre mål ser kommunen på som positivt. Eigedomen gbnr 238/54 er lista opp som eigedom med status LNF-Spreidd i kommunedelplanen. Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 250m<sup>2</sup> frå gbnr 238/4 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 tilkomstveg for bustadtomten. Arealet er for lengst omdisponert til veg og største delen av arealet er klassifisert som bebygd areal i markslagskartet. Dette gjer at arealet ikkje har stor verdi verken for landbruk, friluftsliv eller som naturområde.

Ved å gje løye til dispensasjon og arealoverføring vil ein rette opp i feil som er gjort tidlegare og få innlemma arealet i bustadtomten slik opprinneleg var meint.

Kommunen kan ut frå dette ikkje sjå at omsyna bak LNF føremålet i kommunedelplanen for aktuelt areal vert vesentleg sett til side. At det er gjeve løyve til omdisponering av arealet etter jordlova på 70 talet er også teke med i vurderinga.

Innlemming av arealet i bustadtomten 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 arealføremålet i kommunedelplanen vert berre gjeve for arealoverføring. Ikkje for andre tiltak.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet 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 løyve til arealoverføring av om lag 250m<sup>2</sup> frå gbnr.238/4 til gbnr 238/54.

### **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.
- Vilåra 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.
- Delegerert 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 delegerert 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.: 20/18259

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas  
Avdelingsingeniør

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

**Vedlegg:**

Situasjonsplan

**Mottakarar:**

|                  |               |      |            |
|------------------|---------------|------|------------|
| Ivan Myhr        | Eknes 17      | 5993 | OSTEREIDET |
| Kine Iren Nordal | Eknes 17      | 5993 | OSTEREIDET |
| Sygni Eikemo     | Eidavegen 256 | 5993 | OSTEREIDET |