



Håvard Trygve Stevnebø
Bøvågen 20
5937 BØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/6821 - 22/83458

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

Dato:
02.11.2022

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 424/16 Bø

Administrativt vedtak: Saknr: 1241/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål forretning i reguleringsplan for Bøvågen, planid 12601973000200. Dispensasjonen vert gjeve for arealoverføring av omlag 150 m², 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 150 m² frå gbnr 424/16 til gbnr 424/317. 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 omlag 150 m² frå gbnr 424/16 til gbnr 424/317. Gbnr 424/16 er registrert med eit areal på omlag 120 da i matrikkelen. Gbnr 424/317 er på 433.8 m². Det er same eigar på begge eigedomane.

Det vart først søkt om 350 m² men utvida til omlag 500 m² ved supplering av søknaden med etterspurde tilleggsopplysningar. Etter dialog mellom sakshandsamar og rekvirent har ein redusert arealet til omlag 150 m².

Gbnr 424/317 vart oppretta i 2020 og tiltakshavar har bygd nytt bustadhus på eigedomen. Ein ønskjer no å føre opp carport/ garasje på tilleggsarealet.

Saka omfattar også søknad om dispensasjon frå arealformål i gjeldande reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad mottteken 16.09.2022 supplert med tilleggsopplysningar 30.09.2022.

Planstatus

Tomta ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for reguleringsplan for Bøvågen, planid 12601973000200 er regulert til forretning. Reguleringsplanen vert supplert av generell føresegn, punkt 4.12.1, i kommunedelplan for Radøy (KDP).

I kommunedelplanen er arealet sett av til Sentrumsformål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planformål forretning (nemnd butikk og tenesteanlegg i føresegnene).

Det er søkt om dispensasjon med grunngjeving i at arealet er lite eigna til formål forretning grunna plassering og topografi. Ein ser heller ikkje for seg at arealet kan nyttast til utviding av verksemdene som allereie er i Bøvågen. Videre vert det peikt på at arealet vert ein naturleg forlenging av eigedomen gbnr 424/317. Og at det vil vera ein fordel at arealet, som er eit restareal mellom to vegar, vert opparbeidd med meir hagekvalitetar enn slik det fram står i dag.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket si art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren, jf. Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Statsforvaltaren får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Saka har vore på intern høyring til avdeling Plan og analyse i Alver kommune.

Nabovarsel

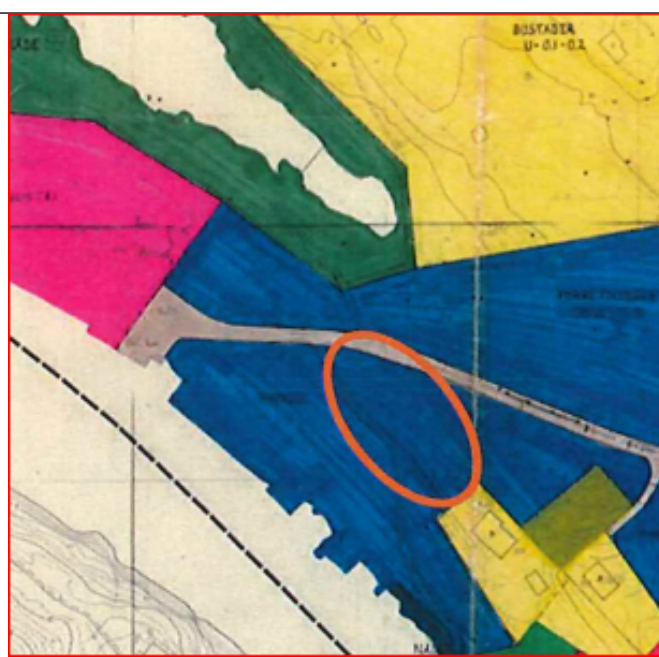
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.
Det føreligg ikkje nabomerknader.

Plassering

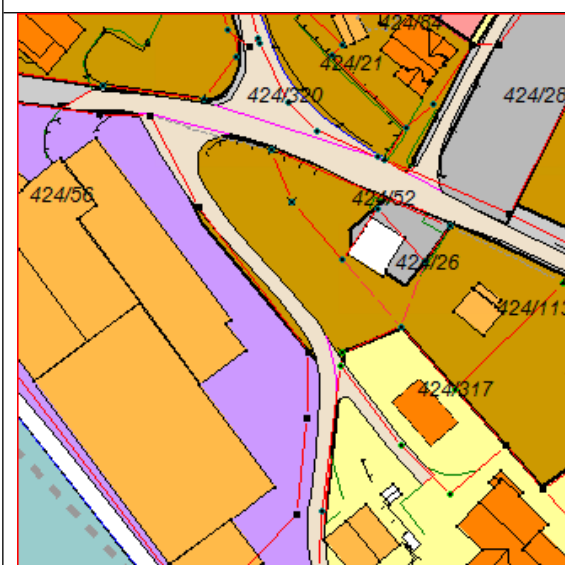
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 08.11.2022.



Situasjonsplan



Reguleringsplan



Kommunedelplan



Ortofoto 2020

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Arealoverføring utløyer ikkje endring i tilhøva knytt til avkøyrsløse og parkering utover at arealet mellom anna er tenkt brukt til parkering

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for frådelinga. 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 Statsforvaltaren.

Det er registrert karplante av sorten Østersurt i området. Denne er på raudlista over nært trua artar. Arealoverføring vil ikkje i seg sjølv få konsekvensar for arten. Videre utgreiing må gjerast i samband med tiltak på arealet.

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 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.

Eigedomen gbnr 424/317 er svært liten for å vera bustadtomt i dette området. Kommunedelplanen har ikkje grense for miste storleik på bustadtomter slik planane for gamle Meland og Lindås har (650 m²).

Søkjar har redusert arealet i forhold til opprinneleg og supplert søknad. Det vart då søkt om overføring av heile arealet tilhøyrande gbnr 424/16 som ligg nordaust for den private vegen. Arealet som no vert søkt overført omfattar no berre det som må til for å få bygd garasje/ carport.

Arealoverføringa medfører ikkje endringar i infrastruktur for bustadtomta.

Søknaden er ikkje i samsvar med arealformålet når det gjeld arealformål forretning. Det må derfor vurderast om det kan gjevast dispensasjon frå arealformålet.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere 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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak arealformålet ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon for frådelling av omsøkt parsell. Grunngeving for dette er at delen som vert søkt arealoverført er liten i forhold til arealet som er sett av til formålet. Søkjar har også redusert arealet for dermed ta så lite av forretningsformålet som mogleg for å få bygd garasje/ carport. I forhold til intensjonen bak arealformål sentrum i KDP er også arealet lite.

Bustadeigedomen gbnr 424/317 er svært liten. Denne eigedomen vart oppretta innanfor formålsgrænse for bustad i reguleringsplan for Bø- Nordbø, planid 1260-1994001100.

Plassering av arealet mellom veg og naboeigedomar gjer at arealet i seg sjølv ikkje er velegna til handelsverksemd for eigar. På grunn av vegen på vestsida av parsellen er også arealet lite eigna for utviding av eksisterande verksemdar som er etablerte i Bøvågen. Men saman med naboeigedomane kan arealet brukast i tråd med arealformålet. Mellom anna synest det å vera trong for parkering i området. Det er derfor positivt at søkjar reduserer arealet.

Slik administrasjonen vurderer vil ikkje innlemming av arealet i bustadtomta ha betydning for seinare endring av t.d.. krysset og vegen. Sjølv om det i dag er same eigar på begge eigedomane er det nødvendigvis ikkje slik i framtida.

Intensjonen bak å setta av arealet til sentrumsformål i KDP er få til ei tettare utbygging med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som forretning, kontor, tenesteyting, servering m.m.

Administrasjonen vurderer at arealet som vert overført til bustadeigedomen er så lite at det i vesentleg grad ikkje vil få konsekvensar for utnytting av området i tråd med formålet.

Vurdert opp mot tanken bak sentrumsformålet og omsynet som ligg bak forretningsformålet, er det administrasjonen si vurdering at eit løyve til arealoverføring berre bør gjevast for så lite areal som mogeleg. Det vert no berre gjeve dispensasjon for arealoverføring av så lite areal som er strengt naudsynt for oppføring av carport/ garasje.

Ved vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordeler og ulemper. Arealoverføringa vil føra med seg negative konsekvensar for omsynet bak forretningsformålet dersom det vert bygd på arealet. Men ut frå at søkjar har redusert arealet vesentleg og storleiken på bustadtomta, vurderer administrasjonen at fordelane med å gje dispensasjon i saka er større enn ulempene.

Kommunen kan ikkje sjå at eit vedtak om dispensasjon i denne saka kunne skape presedens for andre liknande saker. Og på den måten undergrava planen slik at ein får ei uheldig og ikkje ønskeleg utvikling på sikt. Dette ut frå at bustadtomta gbnr 424/317, med nytt bustadhus, er svært liten og med det absolutt har trong for meir areal.

Ut frå ei samla vurdering kjem kommunen til at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealformålet er klart større enn ulempene.

Dispensasjon vil ikkje få konsekvensar for helse, miljø og tryggleik for allmenta. Men vil kunne få positive konsekvensar for helse og miljø for søkjar.

Kommunen ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka. Dispensasjon i denne saka vert berre gjeve for arealoverføring. Ikkje for andre tiltak.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål forretning er stetta. Det vert gjeve dispensasjon for arealoverføring av omlag 150 m².

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.
- 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. matrikkellova § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/6821

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:

Gbnr 424-16-Revidert situasjonskart

Mottakrar:

Anders Stevnebø

Håvard Trygve Stevnebø

Bøvågen 18

Bøvågen 20

5937

5937

BØVÅGEN

BØVÅGEN