



Inger Elise Albrechtsen
Breimyra 56
5134 FLAKTVEIT

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/9665 - 22/14585

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

Dato:
21.02.2022

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 214/60 Fyllingsnes

Administrativt vedtak: Saknr: 200/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål i [reguleringsplanen for Storneset strandplan](#) del av Fyllingsnes. 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 60m² frå gbnr 214/2 til gbnr 214/60. 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 60m² frå gbnr 214/2 til gbnr 214/60. Gbnr 214/60 er registrert med eit areal på 474m² i matrikkelen. Gbnr 214/2 har eit areal på omlag 104 daa. Søknaden er nabovarsla i samsvar med regelverket. Parsellen grenser til regulert privat veg.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteken 18.11.2021, søknad om dispensasjon 05.01.2022 og tilleggssopplysningar 10.01.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor reguleringsplanen for Storneset strandplan del av Fyllingsnes/ id: 1263-20101976. Arealet er definert som eksisterande hytte og parkeringsplass for gbnr 214/50 og 214/60.

I kommunedelplan for Lindås er arealet sett av til fritidsbebyggelse.



Utsnitt frå reguleringsplanen

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til Statsforvaltaren som ikkje har kome med uttale i saka.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i reguleringsplanen.

Grunngjeving

Dispensasjonssøknaden er grunngjeven med at arealet vart kjøpt av tidlegare eigar av gbnr 214/60 i 1946. Arealet har vore brukt og dels opparbeidd av denne eigedomen. Delar av arealet er regulert til felles parkering for gbnr 214/50 og 214/60. Eigar av gbnr 214/50 har ingen merknader til at arealet vert overført til gbnr 214/60.

Nabovarsel

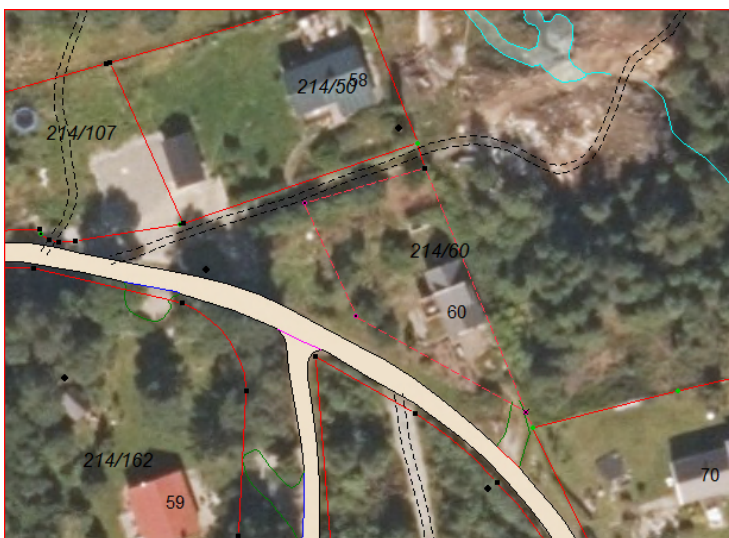
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 08.09.2021:



Utsnitt av situasjonsplanen



Ortofoto 2020

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.

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.

Aktuelt areal er teke i bruk til fritidseigedomen gbnr 214/60. Det er her snakk om ei formell ordning av allereie etablerte eigartilhøve. Ved ei arealoverføring vil aktuelt areal verta ein del av eigedomen gbnr 214/60 slik intensjonen heile tida synest å ha vore.

Etter at situasjonsplanen vart laga har matrikkelkartet vorte kvalitetsheva. Aktuelt areal og gbnr 214/60 grensa no ikkje til gbnr 214/50. Regulert tilkomstveg skal ligga att på gbnr 214/2.

Eigedomsgrensene for gbnr 214/60 er ikkje oppmålte og er derfor usikre i matrikkelen. Ut frå måla i skyldelingsforretning for eigedomen halden 11.09.1947 tyder det på at arealet på eigedomen er litt større enn registrert i matrikkelen. Omsøkt areal vert tilsvarende mindre.

Aktuelt areal er avsett til hyttetomt og felles parkering i Storneset strandplan del av Fyllingsnes/ id: 1263-20101976. 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 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 medføra.

Bakgrunn for søknaden er eit ønskje 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 til fritidsføremål ser kommunen på som positivt.

Arealet som er søkt arealoverført til gbnr 214/60 er regulert til hyttetomt og parkeringsplass for 2 hytter; gbnr 214/50 og 214/60. Søknaden er derfor ikkje i samsvar med arealformålet og det må vurderast om det kan gjevast dispensasjon for arealoverføring til gbnr 214/60. Eigar av gbnr 214/50 har i følgje søker ingen merknader til at parkeringsplassen vert overført til gbnr 214/50. Eigar av gbnr 214/50 eig også 214/107 og har opparbeidd parkeringsplass på eigen grunn. I følgje søker har tidlegare eigar av 214/60 opparbeidd parkeringsplass på arealet som

no vert søkt arealoverført. Ut frå flybilete ser det ut som denne parkeringsplassen er opparbeidd utanfor regulert parkeringsplass.

Innanfor reguleringsplanen gjeld suppleringar/ endringar i kommunedelplan for Lindås sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigene føresegner om temaet. For aktuelt areal får ikkje dette betydning for arealoverføring. Men kan få betydning for bygging på tomta.

Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 60m² frå gbnr 214/24 slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak arealformålet i reguleringsplanen vesentleg til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at arealet allereie er teke i bruk til parkering for tomten

At gbnr 214/50 har parkering på eiga tomt og derfor ikkje har merknader til at arealet vert overført til gbnr 214/60 er sterkt vektlagt i vurderinga.

Det er lagt fram kjøpekontrakt for arealet datert 30.09.1946. Ved å gje dispensasjon frå arealføremål parkering og løyve til arealoverføring vil ein få innlemma arealet i hyttetomta slik opprinneleg var meint.

Kommunen kan ut frå dette ikkje sjå at omsyna bak parkeringsføremålet i reguleringsplanen for aktuelt areal vert vesentleg sett til side.

Innlemming av arealet i hyttetomta 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 reguleringsplanen 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 parkering i reguleringsplanen er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av om lag 60m² frå gbnr 214/2 til gbnr 214/60.

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.
- Vilka 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 offentlig 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.: 21/9665

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

Mottakarar:

Inger Elise Albrechtsen
Reidar Fyllingsnes
Åse Helen Hole

Breimyra 56
St Hanshaugen 2
Søre Austmarka 29

5134 FLAKTVEIT
5200 OS
5938 SÆBØVÅGEN