

**ALVER**

KOMMUNE

Miljø og tilsyn

Henry Georg Nygård
Slependveien 57
1341 SLEPENDEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/640 - 20/20054

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
per.sveinar.morsund@alver.kommune.no
o

Dato:
22.04.2020

Løyve til arealoverføring av tilleggsareal - gbnr 1/11 Flatøy

Administrativt vedtak: Saknr:

Heimelshavar: Henry Georg Nygård
Søknadstype: Søknad om arealoverføring
Søknad om dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav om områderegulering i kommunedelplan for Meland for arealoverføring frå gbnr.1/11 til gbnr. 1/392 og 1/66.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve arealoverføring av om lag 275 m² frå gbnr. 1/11 til gbnr. 1/66 og arealoverføring av om lag 206 m² frå gbnr. 1/11 til gbnr. 1/392 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteke 23.12.2019., jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

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 275 m² frå gbnr. 1/11 til gbnr. 1/66 og areaoverføring av om lag 205 m² frå gbnr. 1/11 til gbnr. 1/392.

Det vert elles vist til søknad mottaken 23.12.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 23.12.20 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for Meland for krav om områderegulering.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Delta Bolig Prosjektering As er engasjert av Robert Cato Dale som er en av partene i denne saken om arealoverføring.

Hjemmelshaver Henry Nygård har fylt ut 1 skjema som gjelder for arealoverføring fra Gbnr 1/11 til Gbnr1/66 og Gbnr1/392.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 1.2.2 Krav om område regulering (sone810). Området er restareal fra hovedbruket som skal overføres til tilstøtende tomter Vi mener at de hensyn som skal ivaretas ved en områderegulering ikke vil bli berørt av denne arealoverføring. Bruken av arealet blir ikke endret. Tilliggende eiendommer har tinglyst adkomstrett.

Arealoverføring er nabovarslet og det er ikke innkommet merknader.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteke ved søknad 23.12.20.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltaket krev ikkje endra/ny godkjenning for tilkomst frå kommunal veg.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

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.

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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet er restareal utan særleg verdi i forhold til dei omsyna som krav om områderegulering skal ivareta.

Utsnitt frå arealdel i kommuneplan pkt. 4.5 2.avsnitt:

H810_2 Flatøy – Det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på Flatøy i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd.

Tiltaket gjeld arealoverføring av inneklemt areal mellom eksisterande bustadeigedommar. Arealoverføringa vil ikkje påverke omsyna som krav om områderegulering skal ivareta. Bruken av arealet vert ikkje endra.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå krav om områderegulering i arealdel i kommunedelplanen for Meland.

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.

Plassering

Kommunen vurderer arealoverføringa som ei hensiktsmessig fordeling av restareal.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av om lag 275 m² frå gbnr. 1/11 til gbnr. 1/66 og areaoverføring av om lag 205 m² frå gbnr. 1/11 til gbnr. 1/392.

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. 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 oversend avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er. 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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar Plan og byggesak

Per Sveinar Morsund
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D-1 situasjonsplan

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Robert Cato Dale	Krossneset 16	5918	FREKHAUG
Vibeke Eikehaug	Krossneset 28	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

Henry Georg Nygård	Slependveien 57	1341	SLEPENDEN
--------------------	-----------------	------	-----------