



Karin Haukedal
Beitingsvegen 194
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/17604 - 20/79573

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

Dato:
15.12.2020

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - Gbnr 304/27 Leirvik

Administrativt vedtak: Saknr: 1359/20

Heimelshavar: Karin Haukedal
Søkjær: Karin Haukedal
Søknadstype: Søknad om dispensasjon frå arealformål og arealoverføring

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for Beitingen bustadfelt. 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 290m² frå gbnr 304/5 til gbnr 304/27. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Nye grenser skal plasserast ved foten av eksisterande fylling om lag slik som synt i situasjonsplan datert 21.10.2020, jf. pbl. § 29-4.
- 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

Det er søkt om løyve til arealoverføring av om lag 250m² frå gbnr 304/5 til gbnr 304/27. Ved kontrollmåling av omsøkt areal i kartet finn sakshandsamar at arealet vist i situasjonsplanen er om lag 290m². Medan areal rekna ut frå mål på situasjonsplanen gjev eit areal på om lag 425m². Det er 290m² som vert lagt til grunn i saksutgreiinga. Arealet er utbygd med fylling og garasje. Det føreligg privat leigeavtale mellom partane for aktuelt areal datert 01.01.2008.

I følgje kommune sitt Va kart går det offentlege vass- og avlaupsleidningar over arealet.

Det vert elles vist til søknad mottatt 28.10.2020.

Planstatus

Arealet som vert søkt overført ligg innanfor reguleringsplan for Beitingen bustadfelt, planid: 125619981214, og er sett av til landbruksformål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i reguleringsplan for Beiting bustadfelt.

Det er søkt om dispensasjon frå arealformål landbruk for arealoverføring og framtidig mur/gjerde. I tillegg er det søkt om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplanen.

Søknad om dispensasjon er grunngjeven slik:

Det området som det søkes arealoverføring/ opparbeiding av mur for ligg i eit område som er avsatt til Landbruk i kommuneplanen. Området blir ikkje brukt til dette formålet og ligg i dag brakk. Arealet utgjer heller ikkje nokon stor del av eiendommen 304/5, slik at om det i framtida blir landbruksproduksjon på eiendommen vil ikkje tiltaket være til hinder for dette. Området det søkes arealoverføring for er opparbeida og brukes i dag som uteareal for Gnr. 304 / 27 og tiltaket medfører difor ikkje nokon «vesentleg tilsidesettelse» av hensynet bak plankravet slik eg ser det.

På bakgrunn av dette kan eg ikkje sjå at nemde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå Landbruksformålet.

Ved å gi dispensasjon frå Landbruks-formålet vil ein få ordna opp i det arbeid som allerede er utført på eiendommen av tidligere eigar, inkludert godkjend plassering av garasje som ligg delvis plassert på naboeiendom. Arealoverføringa vil difor berre ordna opp i grenser mot naboeiendom slik at dette stemmer med eiendommen slik den er opparbeida. Når det gjelder framtidig mur m/ gjerde som er tenkt oppført i grense som vist på teikningar er berørte naboer positive til dette tiltaket. Dette vil gi ein bedre utnyttelse og sikring av uteområdet på eiegen min, samtidig som ein «gjengrodd» og bratt skråning ned mot naboeiendommen ikkje er tiltalende eller sikker vedr. leik eller anna utendørs aktivitet. I den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1 står det at «*[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Dette vil også gjelde for meg og min familie når det gjelder område som er avsatt til leik og fritidsaktivitet på eiendommen.

Slik er ser kan eg ikkje sjå at det ligg føre nokon ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå Landbruks-formålet i denne saka. Det er heller ikkje mottatt nokon klager i fra naboer.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er ikkje motteke merknader.

Det ligg føre løyve til omdisponering og deling etter jordlova §§ 9 og 12 i sak 1228/20 av 13.11.2020.

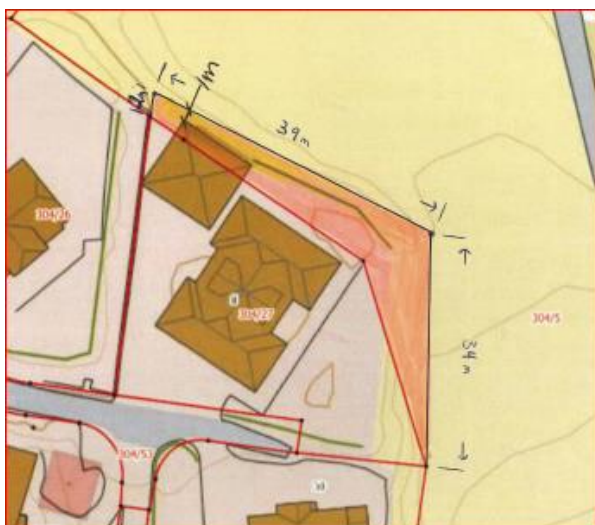
Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

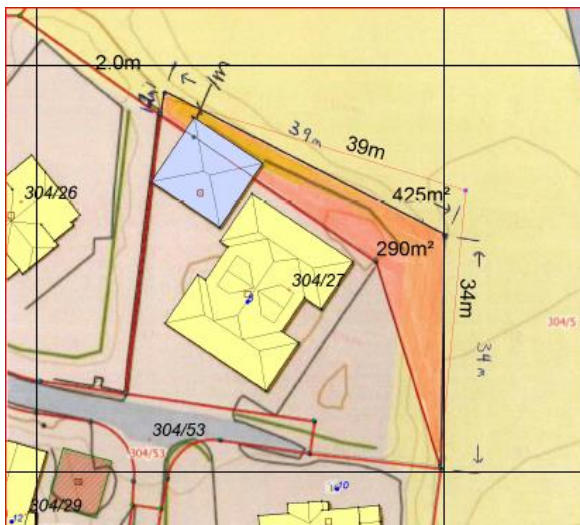
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonskart datert 21.10.2020.



Utsnitt av situasjonskart datert 21.10.2020.

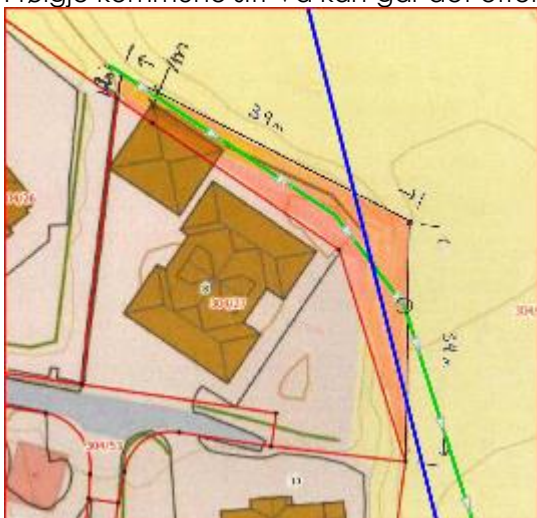


Frå kontroll av areal.

Vatn, avløp (VA), tilkomst og avkøyrslø

Tiltaket utløyer ikkje endring i vatn, avløp og tilkomst/ avkøyrslø.

I følgje kommune sitt Va kart går det offentlege vass- og avlaupsleidningar over arealet.



Utsnitt frå kommunen sitt Va-kart

Saka er sendt kommunen si Va-avdeling for uttale. Det er ikkje motteke merknader.

Kommunale leidningar er omgjeve av ei sikringsone på 4 meter rekna frå ytterkant leidning jf. standard abonnementsvilkår for vatn og avløp. Det må ikkje gjerast tiltak innanfor denne sikringsona utan løyve frå kommunen.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka tilhøve om auka risiko for naturskade.

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.

Om det skal gjevast løyve til arealoverføring som omsøkt bør nye grenser for gbnr 304/27 setjast ved foten av eksisterande fylling om lag slik teikninga i situasjonsplan datert 21.10.2020 viser.

Det går i følgje kommunen sitt Va-kart kommunale leidningar på omsøkt areal. Desse leidningane er omgjeve av ei sikringsone på 4 meter rekna frå ytterkant leidning jf. standard abonnementsvilkår for vatn og avløp. Slik det går fram av søknad er det tenkt framtidig mur på arealet. I samband med søknad om mur er det viktig at denne sikringsona vert halden. Va-avdelinga i kommunen kan eventuelt kontaktast for påvising av faktisk plassering av leidningane.

Det er søkt om dispensasjon frå arealformål landbruk i kommuneplanen for arealoverføring og framtidig mur/ gjerde. I tillegg er det søkt om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplanen. Kommunen vel å sjå dette som søknad om dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for Beitingen bustadområde. Det er berre søknad om dispensasjon frå arealformål for arealoverføring som vert handsama i denne saka.

Aktuelt areal er teke i bruk til bustadtomten gbnr 304/27. Ved ein gjennomgang av søknad om byggjeløyve sak 07/406 og søknad om garasje sak 12/1414 kan ein ikkje sjå at fylling utanfor eigedomsgrense er godkjent. Heller ikkje garasjeplassering slik den er bygd ser ut til å vera i tråd med løyvet.

Det må i samband med søknad om byggjeløyve for mur søkast om dispensasjon frå arealformål for slikt tiltak. Det må då også søkjast om dispensasjon frå byggegrense. Utførte tiltak på eigedomen som ikkje er i tråd med dei løyve som er gjeve bør også søkjast om i samband med mur.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i godkjent reguleringsplan for Beitingen bustadfelt. 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 uavklarte forhold gjeldane eigedomen. At ein no søker om arealoverføring for å få eigedomsgrensene til å samsvare med arealet som allereie er teke i bruk til bustadføremål ser kommunen på som positivt.

I §5 i føresegnene til reguleringsplanen står det at ein i samband med utbygging skal søkje å ta vare på ei skogkledd randsone mellom jordbruksareal og utbyggingsareal/leikeplass. Å tillata omsøkte arealoverføring vil medføre at areal for ei slik sone langs gbnr 304/27 vil inngå i bustadtomten og det vil då verta vanskeleg å halde på ei slik sone.

Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 290m² frå gbnr 304/5 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 fylling og garasje for bustadtomten. Arealet er i hovudsak ei fylling som det ikkje let seg gjere å utnytte maskinelt for landbruket. At det er gjeve løyve til omdisponering av arealet etter jordlova 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.

Kommune ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Dispensasjon frå arealformålet i reguleringsplanen vert berre gjeve for arealoverføring. Ikkje for andre tiltak.

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 landbruk i reguleringsplanen er stetta.

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.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter 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.

Oppmåling

Saka vert oversend 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.

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.: 20/17604

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:

Situasjonskart

Mottakarar:

Karin Haukedal

Beitingsvegen 194

5918

FREKHAUG

Mottakarar:

Tony Andre Fløysand

Rotevikshaugen 8

5918

FREKHAUG