



Ole Hjelmås
Hjelmåsen 45
5915 HJELMÅS

Deres ref.:

Vår ref.:

20/16209 - 4 / LIKNBJ

Vedtaksdato:

17.12.2020 1368/20

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 202/4 Hjelmås

Administrativt vedtak. Saknr: 1368/20

Heimelshavar: Ole Hjelmås

Søknadstype: Søknad om dispensasjon

Søknad om arealoverføring

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå arealføremålet i reguleringsplan for overføring av areal, om lag 200 m² frå gbnr. 202/4 til gbnr. 202/49, på følgande vilkår:

- Det skal ikkje byggast på arealet.
- Dersom vegeigaren eller kommunen skal ta i bruk arealet til føremål i samsvar med § 2.2.5 i reguleringsføresegnene, er det ikkje grunnlag for å gje eigar av grunnen kompensasjon for tiltak som er gjort på arealet.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gitt løyve til overføring av areal, om lag 200 m² frå gbnr. 202/4 til gbnr. 202/49, på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan mottatt 25.09.2020, 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 eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om overføring av areal, om lag 200 m² frå gbnr. 202/4 til gbnr. 202/49 og dispensasjon frå reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad mottatt 25.09.2020 og supplert 07.12.2020.

Saksbehandlingsfrist

Søknaden var komplett og klar for behandling den 07.12.2020 og frist for saksbehandling er 12 veker.

Planstatus

Arealet ligg i regulert område Helleåsen. Noko av arealet er regulert til veg, resten til anna vegareal, grøntareal.

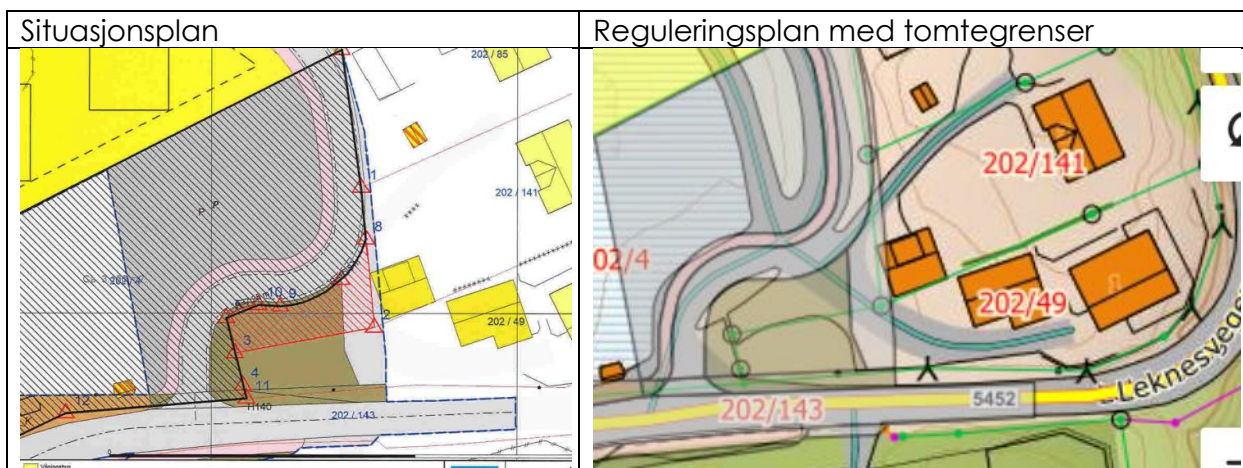
Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon får arealføremålet i reguleringsplanen. Reguleringsføresegnene seier om denne arealkategorien:

§ 2.2.5 Anna veggrunn - grøntareal

Gjeld areal for eventuell framtidig vegutviding. I prinsipp eit areal i breidde om lag 2 meter frå utside vegkant begge sider + restareal mellom tomter og vegtrase. Grunneigar/ kommune eller andre som i framtida rår over arealet står fritt til å nytte område til vegutviding, grøfte - tracar for alle typar leidningar, eller annan felles behov.

Tomteigarar som får arealet som sone mellom eigen tomt og fellesveg, står fritt til å nytta arealet. Dersom eigar /kommune i framtida vel å nytta dette arealet, som opplyst i første avsnitt, vil tomteigarar ikkje få nokon kompensasjon for eventuelle tiltak som er gjort i området .



Dispensasjonssøknaden

Eigar av gbnr 202/4, Ole Hjelmås ønsker å selja det raudskraverte arealet som tillegg til gbnr 202/49.

Aanensen skriv i dispensasjonssøknaden at han i samråd med grunneigar har laga grøntareal i tillegg til plenen som var laga før på eiga tomt, sjå foto. Resten av arealet skal brukast til veg for gbnr 202/141, 202/85 og 202/49. Då eig han grunnen til resten av grøntarealet, i staden for å berre ha bruksrett.

Sett frå innkøringa til Helleåsen-feltet mot garasjar på gbnr 202/141 og 202/49 Heilt til høgre)



Privatrettslege forhold

Heimelshavar har signert søknaden om deling. Faren til kjøpar har signert dispensasjonssøknaden. Eigedommane gbnr 202/49, 202/85 og 202/141 har skriftleg vegrett over arealet. Om retten ikkje er tinglyst, bør han tinglysast på eigedommane.

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 mottatt 30.04. 2020 og er i samsvar med reguleringsplanen.

Tilkomst og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst i reguleringsplanen. Den delen av tomte som er bygd på ligg utanfor rguleringsplanen

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

er vurdert i reguleringsplanen.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 dispensasjonen kan medføre.

Med dei føringane for bruk av arealet som ligg i reguleringsplanen sine føresegner, og sidan ein stor del av det regulerte vegarealet alt ligg på gbnr 102/49, vil kommunen godkjenna søknaden om dispensasjon og arealoverføring.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon med vilkår om bruken av arealet er til stades.

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/endring 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

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan mottatt 25.09.2020.

Konklusjon

Kommunen gir dispensasjon og løyve til overføring av areal, om lag 200 m² frå gbnr. 202/4 til gbnr. 202/49, samsvar med søknad.

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.
- Frist for saksbehandling, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- 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.
- Kommunen kan ikkje opprette eigedommar 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 behandla 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. Saksbehandlingsfristen 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.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 20/16209.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Charlotte Haugland	Helleåsen 1	5915	HJELMÅS
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Helge Ånensen	Apalen 20	5915	HJELMÅS
Jørgen Ånensen	Helleåsen 1	5915	HJELMÅS

Mottakere:

Ole Hjelmås	Hjelmåsen 45	5915	HJELMÅS
-------------	--------------	------	---------