



Vestland fylkeskommune Innovasjon og Næringsutvikling
Postboks 7900
5020 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1404 - 21/17730

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

Dato:
15.03.2021

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 310/5 Holme

Administrativt vedtak: Saknr: 342/21

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for Holme – forretningsområde og frå reguleringsplan for delar av Holme - Holmeknappen. 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 805m² frå gbnr 310/5 til gbnr 310/93. 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

Vestland Fylkeskommune har søkt om løyve til arealoverføring av om lag 805m² frå gbnr 310/5 til gbnr 310/93, fv.564. Arealet består av 3 teigar og skal inngå i offentleg vegareal.

Det er også rekvirert oppmålingsforretning/ arealoverføring over om lag 422m² av gbnr 310/5 til gbnr 310/93 etter reglane i SAK 10§4-3. Det same gjeld om lag 480m² frå gbnr 310/85 til gbnr 310/93 og til gbnr 310/229, fv.5314. Arealoverføringane som er rekvirert etter reglane i

SAK 10§4-3 er i tråd med godkjent reguleringsplan og skal inngå i offentlig veg. Dette treng derfor ikkje løyve etter plan og bygningslova.

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

Det vert elles vist til søknad mottatt 08.02.2021 og supplering mottatt 11.03.2021.

Planstatus

Arealet som vert søkt overført ligg innanfor reguleringsplan for Holme - forretningsområde, planid 125620140002 vedtatt 05.10.2017, og er sett av til; 1560- Øvrige kommunaltekniske anlegg og til 3001- Grønnstruktur. Del av omsøkt areal i søndre teig inngår i reguleringsplan for delar av Holme – Holmeknappen, planid 125619940907 og er sett av til friluftsområde.

Delar av arealet ligg innanfor faresone; 320- Flaumfare.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformåla i reguleringsplanane; Holme – forretningsområde og Holme – Holmeknappen.

Det er søkt om dispensasjon frå arealformåla for arealoverføring.
Søknad om dispensasjon er grunngjeven slik:

Teig 1.

Omsøkt areal er en del av ein høg fjellskjering og område er sikra med gjerde langs heile skjeringa. Det er helt klart en større fordel enn ulempe at dette arealet blir tillagt fylkesvegen for framtidig ansvar og vedlikehald.

Teig 2.

Omsøkt areal er en naturlig del av vegen ved tanke på betre sikt, trafiksikkerhet og framtidig ansvar og vedlikehald. Her ser vi også en større fordel enn ulempe om arealet blir en del av den offentlege fylkesvegen.



Utsnitt av situasjonsplanen. Omsøkt areal søkt dispensasjon for er vist med lys blå farge.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore på høyring til Eigedomsavdelinga i Alver kommune. Dei har ingen merknader til saka.

Nabovarsel

Det er søkt om fritak frå kravet om nabovarsling. Grunngjevinga er at ein meiner at naboar/ gjenbuarar sine interesser ikkje vert påverka av at omsøkt areal skal leggjast til offentleg veg. Areal vert allereie oppfatta som ein del av fylkesvegen.

Det er ingen naboarar som grensar direkte inntil arealet som vert arealoverført med unntak av eigar av avgjevararealet. Det kan ut frå dette gjevast fritak frå kravet om nabovarsling etter reglane i pbl §21-3.

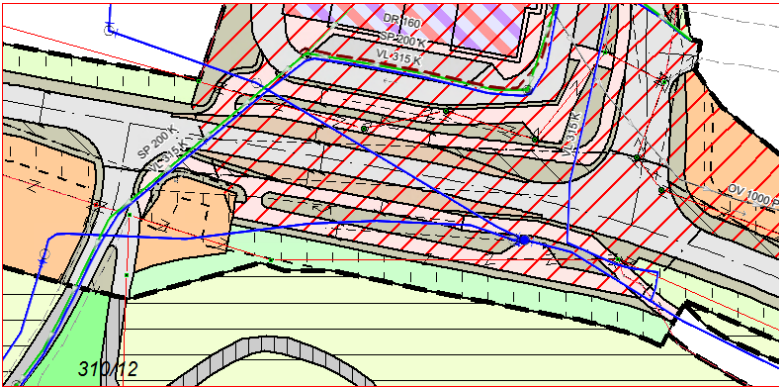
Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonskart datert 09.03.2021.

Vatn, avløp (VA), tilkomst og avkøyrsløse

Tiltaket utløser ikkje endring i vatn, avløp og tilkomst/ avkøyrsløse.

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



Utsnitt frå kommunen sitt Va-kart vist i lag med reguleringsplanen.

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 sikringssona utan løyve frå kommunen.

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. I reguleringsplanen er det delar av arealet regulert med faresone for flaum.

I føresegnene til reguleringsplanen punkt 3 er det sett rekkjefølgjekrav om kapasitetsvurdering av eksisterande kulvertar i planområdet før det kan gjevast løyve til tiltak.

Området er ferdig utbygd med tanke på tiltak knytt til offentlege vegar innanfor planområdet. Kommunen vel derfor å tolke søkjar si erklæring til at avbøtande tiltak er gjort for å unngå flaum og legg vurderinga til søkjar 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.

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 310/93 setjast ved toppen av fjellskjering for teig i sør og elles i tråd med situasjonsplanen. Nøyaktig plassering av nye grenser må gjerast på oppmålingsforretninga då skjeringar og fyllingar ikkje viser i situasjonsplan/ kart.

Aktuelt areal er ikkje avsett til vegformål i godkjent reguleringsplanane for Holme – forretningsområde og Holme – Holmeknappen. 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 leggast særleg vekt på nasjonale og regionale ramar, 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 leggast 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 få areal som inngår i offentleg veg overført til veggrunnen. Det er ikkje alltid lett å planlegge i detalj kvar t.d.. toppen av ei fjellskjering kjem. At ein no søkjer om arealoverføring for å få eigedomsgransene til å samsvare med arealet som allereie er teke i bruk til vegformål ser kommunen på som positivt.

Formålet grøntareal mot veg er lagt inn i reguleringsplanen for å sikra ein vegetasjonsbuffer mot anna formål (som regel bygningar). Slik arealbruk kan verka dempende i høve til ulemper som støy og støv frå vegen. Samstundes gjev grøntarealformålet mogelegheit for tilpassing av arealet med tanke på mellom anna planting.

Omsøkt areal regulert til friluftsområde i reguleringsplan for delar av Holme – Holmeknappen utgjer om lag 176m². Dette er ein så liten del av areal sett av friluftsområde at det ikkje vil setja omsynet bak formålet vesentleg til side. I og med at arealet er teke i bruk til vegskjering er arealet ubrukeleg til friluftformål.

Område BKT3 i reguleringsplan for Holme – forretningsområde er sett av til andre kommunaltekniske anlegg. I følgje punkt 5.2.1 i føresegnene står det at her kan det etablerast kommunalteknisk VA-anlegg. Kommunen har nett bygd nytt kommunalteknisk anlegg dels innanfor område BKT1. Eigedomsavdelinga i kommunen har fått spørsmål om dei har merknader til søknad om dispensasjon utan at dei har kome med merknader.

Areal som vert søkt overførte er allereie teke i bruk til vegformål.

Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 805m² frå gbnr 310/5 slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak arealformåla i reguleringsplanane vesentleg til side.

At arealet som er ein del av høg fjellskjering vert innlemma i vegarealet fører til at vegeigar også eig arealet. Ein vil dermed unngå eventuelle diskusjonar kring kven som har ansvar for skjeringa med tanke på mellom anna gjerde og sikring.

Ved å gje løyve til dispensasjon og arealoverføring for areal i teig 2, om lag 70m², vil det vera med å sikre framtidig ansvar og vedlikehald. Ein vil også få orden på eigarforholda til areal knytt til vegen slik intensjonen i reguleringsplanen er.

Veglova sikrar areal knytt til vegen med tanke på betre sikt, trafiksikkerheit og framtidig ansvar og vedlikehald.

Innlemming av arealet i vegarealet 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. Det er sett opp sikringsgjerdet på toppen av skjeringa.

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

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 arealformåla i reguleringsplanane 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.: 21/1404

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:

Reguleringsplan søkn. dispensasjon.pdf

Mottakarar:

Vestland fylkeskommune Innovasjon og
Næringsutvikling

Postboks 7900

5020 BERGEN