



Øystein Valle
Vardane 112
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1872 - 21/22625

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

Dato:
06.04.2021

Avslag på søknad om dispensasjon for arealoverføring - gbnr 134/4 Hilland

Administrativt vedtak: Saknr: 430/21

Heimelshavar: Arkiton as Øystein Valle
Søkjær: Arkiton as
Søknadstype: Søknad om arealoverføring
Søknad om dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformåla i bebyggelsesplanane for Hilland vest felt 4 og Hilland vest felt 6 for arealoverføring frå gbnr 134/4 til gbnr 134/463.

Grunngjevinga følgjer av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 m vert det ikkje gjeve løyve til arealoverføring av om lag 200m² frå gbnr 134/4 til gbnr 134/463.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Det er søkt om løyve til overføring av eit areal på om lag 200 m² frå gbnr. 134/4 til gbnr. 134/463. Arealet er tenkt brukt til uthus/ garasje og hage.

Det vert elles vist til søknad motteken 23.02.2021.

Sakshandsamingsfrist

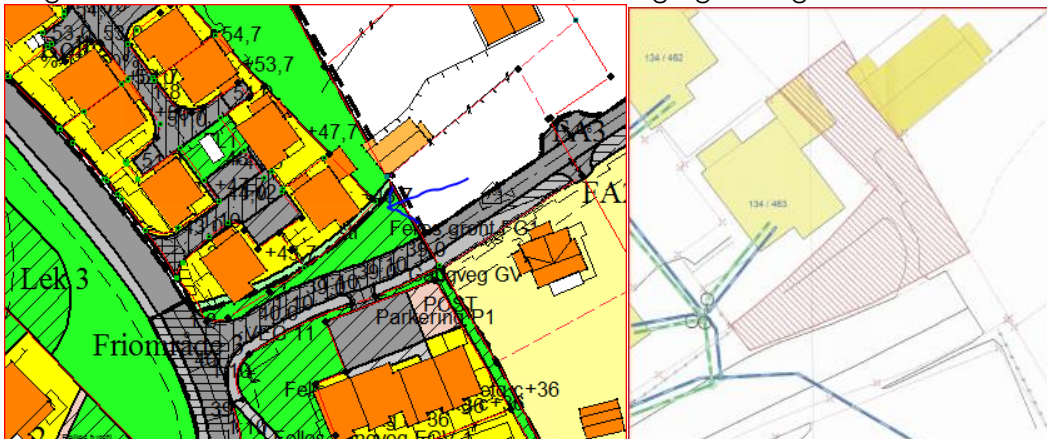
Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt.

1. Søknaden var sendt inn før fristen for å kome med merknader til nabovarsel var utgått.

Søknaden var klar for handsaming den 08.03.201 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i bebyggelsesplanane for Hilland vest felt 4 og Hilland vest felt 6 er sett av til friområde, turveg og felles grønt areal.



Kartutsnitt med bebyggelsesplanane for felt 4 og 6.

Utsnitt av situasjonsplanen.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformåla i bebyggelsesplanane.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Arealet høyrer til reguleringsplan for Hilland vest felt 4 – herunder friareal, samt reguleringsplan for Hilland vest felt 6 – herunder friareal. Arealet grenser frå to sider til vår tomt.

Frå naturen har deler av arealet ei utforming som gjer det heller lite attraktivt til fellesbruk o.l.

Dispensasjon frå dei bindingar som i no ligg i arealet vert omsøkt fordi arealet ligg lagleg til og i plan med uteareal på vår tomt.

Vår interesse med å overta arealet til privat har to føremål;

1. Røkta arealet som hage (har budd her 10 år og ser at fellesarealet ikkje vert røkta av «felleskapet»).
2. Skaffa areal til uthus /garasje.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Det er lagt ved kvittering for nabovarsel. Det er ikkje lagt ved gjenpart av nabovarselet. Det går derfor ikkje fram om dispensasjonssøknaden er nabovarsla slik regelverket krev.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 15.02.2021.

Vatn og avløp (VA)

Søknaden utløyser ikkje endring i tilhøva kring vatn og avlaup.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Parsellen er sikra lovleg tilkomst til privat veg gjennom erklæring frå eigar. Det er ikkje lagt fram løyve til utvida bruk av avkøyrslø mot regulert offentleg veg.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Kommunen legg til grunn at vurdering av desse tilhøva er gjort i samband med utarbeiding av reguleringsplan og bebyggelsesplanane for området.

VURDERING

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

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 vert 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.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er argumentert for at omsynet som ligg bak arealformåla det vert søkt dispensasjon frå ikkje er sett vesentleg til side. Omsyna bak friområde og felles grøntareal er at desse områda er sett av til bruk for alle eigedomane innanfor planområda. Eventuelt for nærare spesifiserte eigedomar. Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak formålet friområde vert vesentleg sett til side som følgje av tiltaket det vert søkt om dispensasjon for.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon. At arealet som vert søkt overført ligg lagleg til i høve til bustadtomta, gbnr 134/463, kan ikkje vektleggast særskilt tyngde i vurderinga.

Ulempe ved at det vert tillate at delar av desse områda vert knytt til ein bustadeigedom kan vera at vedtaket skapar presedens slik at andre også vil søkja om å overta delar av friområda. Noko som administrasjonen ser på som uheldig. Eit vedtak om dispensasjon kan også skapa eit forventingspress på at ein kan få løyve til å gjera tiltak på eigedomen slik som opparbeiding av parkering, garasje, murar og liknande.

Administrasjonen ser ikkje at innlemming av arealet i bustadeigedomen vil endra dei visuelle kvalitetane i området. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse og miljø. Men når det gjeld tryggleik kan ei framtidig avkøyrslø til privat veg ha betydning for tryggleiken. Tilgjenge til friområdet frå sør verta avskore ved at omsøkt areal vert tillagt bustadtomta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylte.

Vurdering av søknaden

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon er ikkje resterande del av søknaden vurdert.

Aktuelt regelverk

- 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.
- 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.
- 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.

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.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 21/1872

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:

Kart

Mottakarar:

AS Arkiton

Rakel Valle

Øystein Valle

c/o Arne Abelsen
Sørfjordvegen 11D

Vardane 112

Vardane 112

5265

5911

5911

YTRE ARNA

ALVERSUND

ALVERSUND