



Maria Magdalena Gundersen Marøy
ROSSNESVEGEN 151
5937 BØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/186 - 22/32998

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

Dato:
29.04.2022

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 424/128 Bø

Administrativt vedtak: Saknr: 479/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav om reguleringsplan i punkt 2.1 i kommunedelplan for Radøy. Videre vert det gjeve dispensasjon frå arealformål friluftsområde i reguleringsplan for Nordbø. Dispensasjon 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 424/128 til gbnr 424/40. 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

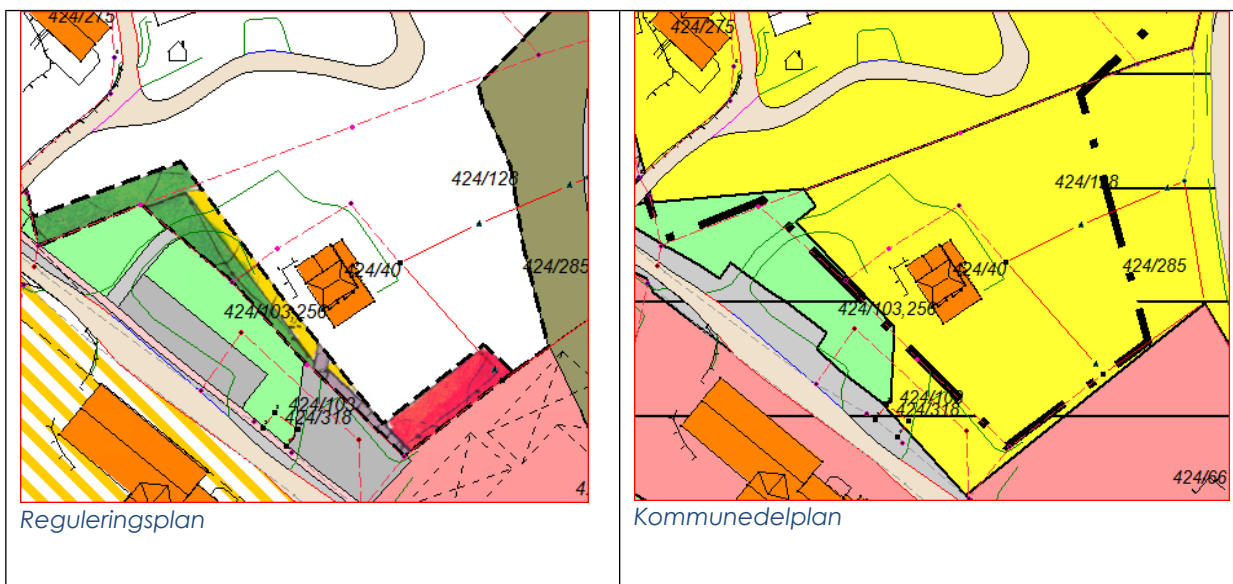
Saka gjeld søknad om arealoverføring av omlag 290m² frå gbnr 424/128 til gbnr 424/40. Det vert oppgjeve at arealet skal nyttast til parkering. Gbnr 424/128 er registrert med eit areal på 2024m² i matrikkelen. Gbnr 424/40 med 1300.9m². Tilkomst til bnr.40 går over omsøkt areal. Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteken 10.01.2022 og til søknad om dispensasjon motteken 23.02.2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i hovudsak i uregulert område innafor det som i kommunedelplanen for Radøy(KDP) sin arealdel er sett av til bustadformål.

I punkt 2.1 i KDP er det sett krav om at areal sett av til bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til mellom anna deling.

Ein mindre del av omsøkt areal er regulert til friluftsmål og bustad i reguleringsplan for Nordbø, planid: 12601994000100.



Uttale frå annan styresmakt

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå følgjande: Punkt 2.1 «Krav om reguleringsplan» i kommunedelplan for Radøy. Samt frå formål friluftsområde i reguleringsplan for Nordbø.

Det er søkt dispensasjon med følgjande grunngeving:

Søknad om dispensasjon for kravet til reguleringsplan, da dette kun gjeld overføring av eit lite areal fra Cnr 424, 128) til min søsters bolig på Cnr 424, 40. Dette for at ho skal få litt større parkeringsplass. Det er inga andre som vert berørt av dette. Og det går ikkje ut over areal til regrett til boligtomter på Cnr 424, 86 og Cnr 428, 128.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 01.12.2021.



Utsnitt av situasjonsplan datert 01.12.2021



Oversiktskart. Areal markert med blå ring.

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

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.

Aktuelt areal er i hovudsak sett av til bustadformål KDP. Tiltaket er etter kommunen si vurdering i samsvar med arealformålet i planen. Ut frå flybilete ser det ut som om arealet er teke i bruk av gbnr 424/40 til parkering.

Tiltaket medfører ikkje endring i infrastruktur som veg, vatn og avlaup for gbnr 424/40. Vegrett til gbnr 424/86 går i følgje søkjar ikkje over omsøkt areal.

Ved arealoverføring av omlag 290m² vil gbnr 424/128 ha att ein areal på omlag 1100m² sett av til bustadformål i KDP. Tomta vil vera over minstekravet til bustadtomter(750m²) sett i kommunedelplanane for Meland og Lindås. KDP for Radøy har ikkje minstekrav til bustadtomter.

Grensene er ikkje oppmålte. Oppgjeve areal kan derfor vera litt usikkert.

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 medføra.

Formålet med søknaden er å gje gbnr 424/40 større plass til parkering.

Når det gjeld areal regulert til friluftsområde vurderer administrasjonen det slik at intensjonen i reguleringsplanen var at formålet skulle følgje eigedomsgrensa mot gbnr 424/40 og 424/128. Formåls- og plangrense områdeplan for Bø skule og barnehage, planid: 12602017000900, går også i grensa mot eigedomane.

Vurdering av om omsynet bak føresegna vert vesentleg sett til side.

Omsynet bak kravet om at arealet skal inngå i reguleringsplan før det vert gjeve løyve til mellom anna arealoverføring er først og fremst at kommunen skal kunne styre utviklinga i eit større område. Mellom anna å sikre slikt som til dømes intern gang- køyvevegnett, teknisk anlegg og plassering av bygg. Vidare skal det sikrast tilstrekkeleg areal av god kvalitet til leikeplassar og friområde.

Aktuelt areal er i bruk til parkering og tilkomstveg. Det er stor sannsynlegheit for at arealet vil verta regulert til same formål i ein eventuell reguleringsplan.

Det er berre endring av eigedomsgrensene som vert tillate. Ikkje fysiske inngrep på parsellen.

Ut frå vurderingane som er gjort ovanfor ser ikkje administrasjonen at omsynet bak kravet til områderegulering sett i kommunedelplanen eller kravet at arealet skal inngå i reguleringsplan vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon og løyve til deling.

Vurdering av fordelar og ulemper.

Det vil ikkje vera til hinder for seinare utarbeiding av offentleg områderegplan at det vert gjeve dispensasjon til deling av omsøkt areal.

Arealet ligg slik til at framtidig regulering av internt køyvevegnett og infrastruktur ikkje vil få direkte innverknad. Administrasjonen kjenner ikkje til at det føreligg konkrete planar regulering av området pr. no. Ein eventuell framtidig reguleringsplan vil kunne gjera om på planformålet uansett kven som eig arealet. Dersom det vert søkt om tiltak på arealet vil det også krevja dispensasjon frå krava om regulering.

I vurderinga av fordelar og ulemper finn administrasjonen at det ikkje er særlege ulemper ved å gje dispensasjon frå plankravet i denne saka. Arealet er sett av til bustadformål, arealet er teke i bruk og det føreligg, slik administrasjonen kjenner til, ingen konkrete planar for regulering i nær framtid. Formålet med søknaden er slik administrasjonen vurderer det ei formalisering av allereie eksisterande bruk.

Ut frå vurderingane som er gjort ovanfor finn administrasjonen at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

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

Administrasjonen vurderer at dispensasjonen ikkje får konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon punkt 2.1 i KDP er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå plankrav i punkt 2.1 i kommunedelplan for Radøy. Videre vert det gjeve dispensasjon frå arealformål friluftsområde i reguleringsplan for Nordbø. Det vert gjeve løyve til arealoverføring av om lag 290m² frå gbnr 424/128 til gbnr 424/40 som omsøkt.

Eventuelle hefte på gbnr 424/128 som kan vera til hinder for arealoverføringa bør ordnast opp i før oppmålingsforretning.

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.
- 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 grunnjevast.

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 send over til 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/186

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
ortofoto

Mottakarar:

Maria Magdalena Gundersen Marøy

ROSSNESVEGEN 151

5937

BØVÅGEN