



Ann-Helen Eikanger Kleivdal
JØRNBREKKA 10A
5913 Eikangervåg

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2217 - 22/31875

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

Dato:
07.06.2022

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 212/2 Eikanger øvre

Administrativt vedtak: Saknr: 638/22

Heimelshavar: Per Gunnar Kleivdal og Ann-Helen Eikanger Kleivdal
Søkjjar: Per Gunnar Kleivdal og Ann-Helen Eikanger Kleivdal
Søknadstype: Søknad om arealoverføring og
Søknad om dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå punkt 2.2 i føresegnene til kommunedelplan for Lindås. 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 736m² frå gbnr 212/2 til gbnr 212/59. 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 eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om arealoverføring av 736m² frå gbnr 212/2 til gbnr 212/59 for areal teke i bruk til garasje m.m. Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteken 09.03.2022 og til søknad om dispensasjon motteken 25.04.2022.

Planstatus

Aralet ligg i uregulert område sett av til Bustadformål i kommunedelplan for Lindås (tidlegare kommuneplan for Lindås). Det er krav om at areal sett av til bustadformål skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til mellom anna arealoverføring. Pkt.2.2 i kommunedelplanen (KDP).

I tillegg ligg arealet innan for bandlegging sone for ny E39. (Omsynsone H710_10)

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og til Statens Vegvesen.

Det er motteke uttale frå Statens Vegvesen datert 13.05.2022. Vegvesenet uttalar:

Førebels utkast til plankart for Kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefetunnelen (Alternativ F3- V3- M2-A2) viser at aktuelle eigedomar, gnr. 212 bnr. 59 og gnr. 212 bnr. 2 ligg innanfor planområdet. Plankartet viser tunnel på dette strekket. Etter det vi har fått opplyst er det berre søkt om dispensasjon frå plankrav for overføring av eit mindre areal frå gnr. 212 bnr. 2 til gnr. 212 bnr. 59. Vi kan ikkje sjå at tiltaket råkar Statens vegvesen sine interesser knytt til planlegginga og har difor ikkje merknadar til denne dispensasjonssøknaden.

Kartutsnittet som er del av uttalen er frå ein anna stad enn omsøkt areal. Sakshandsamar har vore i telefonkontakt med sakshandsamar hjå Vegvesenet og gjort merksam på dette. Fekk då vite at dette ikkje endra uttalen.

Statsforvaltaren har ikkje kome med uttale.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om regulering i kommunedelplanen.

Grunngjeving

Dispensasjonssøknaden er grunngjeven med at tiltaket ikkje vil føra til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining. Tiltaket vil heller ikkje medføra andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet. Dette grunna at eigedomen har vore slik sidan 1980 talet.

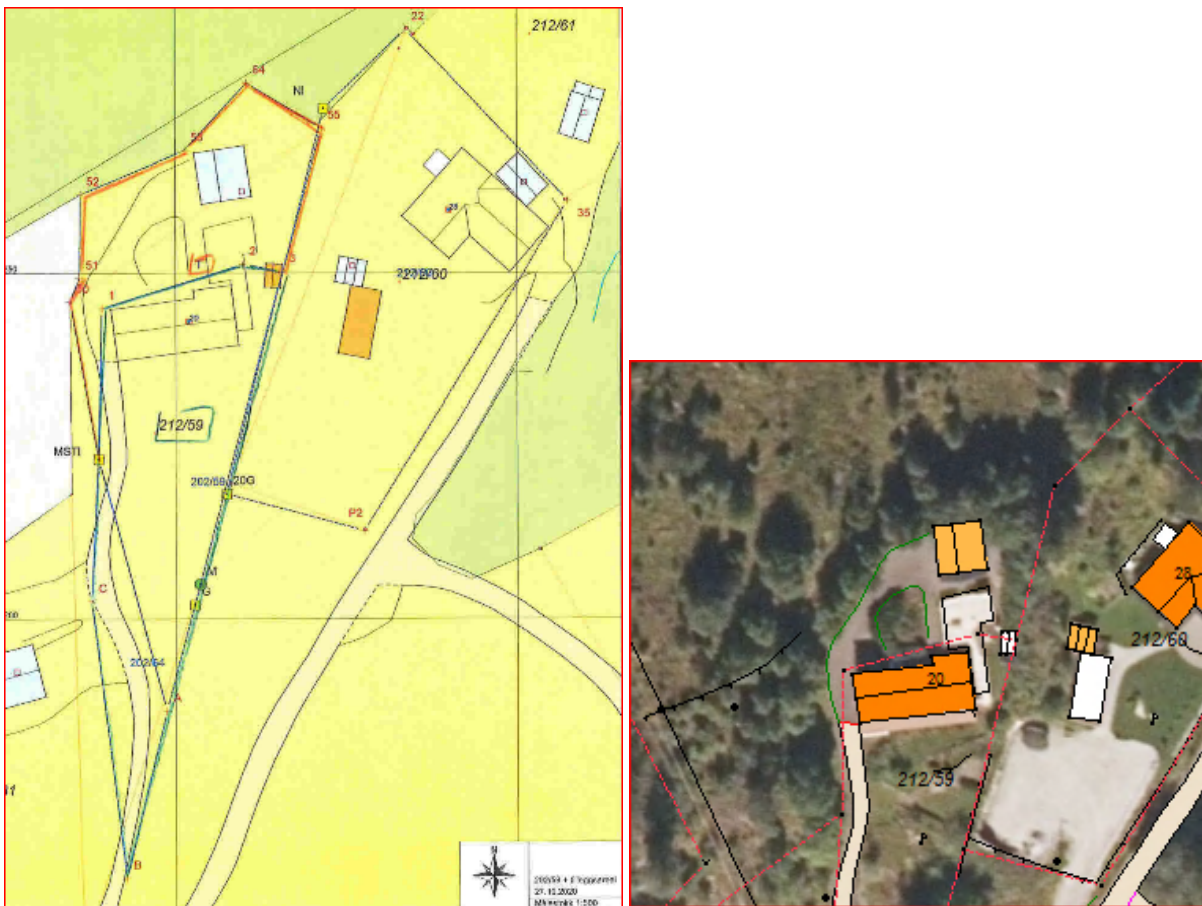
Det vil vera ulempe for eigar av gbnr 212/59 om ikkje grensene kan endrast slik eigedomen framstår i dag.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 27.10.2020.



Situasjonsplan. Omsøkt areal med raud farge. Ortofoto 2020.

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Tilkomstveg til gbnr 212/59 går over arealet.

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.

I samband med klarlegging av eksisterande grenser for gbnr 212/59 vart det oppdaga at området med bl.a. garasje ikkje var ein del av eigeiendomen. Dette er utgangspunktet for at ein no søkjer om arealoverføring av aktuelt areal.

Aktuelt areal er teke i bruk til bustadtomta gbnr 212/59. Det er her snakk om ei formell ordning av allereie etablerte eigartilhøve. Ved ei arealoverføring vil aktuelt areal verta ein del av bustadeigeiendomen gbnr 212/59 slik intensjonen heile tida synest å ha vore. I følgje dispensasjonssøknaden har ein oppfatta at aktuelt areal har vore ein del av eigeiendomen sidan 1980 talet.

Aktuelt areal er sett av til bustadområde i kommunedelplan for Lindås . Tiltaket er etter kommunen si vurdering i samsvar med arealformålet i planen. Men det er krav om at arealet skal inngå i reguleringsplan før det mellom anna kan gjevast løyve til arealoverføring. 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 ulempe, 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 krav til utarbeiding av reguleringsplan i KDP er å sikre slikt som til dømes intern gang- køyrevegnett, teknisk anlegg og plassering av bygg. Vidare skal det sikrast tilstrekkeleg areal av god kvalitet til leikeplassar og friområde.

Bakgrunn for søknaden er slik kommunen forstår det eit ønske om å ordne opp i dei formelle eigartilhøva for aktuelt areal. At ein no søkjer om arealoverføring for å få eigeiendomsgrensene til å samsvare med arealet som allereie er teke i bruk til bustadformål ser kommunen på som positivt.

Aktuelt areal ligg i ytterkant av området som er avsett til eksisterande bustadformål. Mellom eksisterande bustadeigeiendomar og formålsgrensa i KDP. Det er derfor stor sannsynlegheit for at arealet vil verta regulert til bustadformål i ein eventuell reguleringsplan.

Det er berre endring av eigeiendomsgrensene som det eventuelt vil verta gjeve dispensasjon for. Ikkje fysiske inngrep på parsellen.

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

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 av gbnr 212/59 og det føreligg, slik administrasjonen kjenner til, ingen konkrete planar for regulering i nær framtid. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at arealet allereie er teke i bruk til garasje m.m. for bustadtomta.

Innlemming av arealet i bustadtomta 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.

Statens vegvesen har uttalt at arealoverføring ikkje råkar Vegvesenet sine interesser knytt til planlegging av ny E39.

Kommunen 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 arealføremålet er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå krav om at arealet skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til tilak er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå krav om regulering punkt 2.2 i KDP og løyve til arealoverføring av om lag 736m² frå gbnr 212/2 til gbnr 212/59.

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 klagt 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 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.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 22/2217

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:

Situasjonskart

Kopi til:

Kari Eikanger Agdal
Kristin Eikanger

Grandmo 30
Jakobsbråtan 42

6868 Gaupne
2008 Fjerdingsby

Mottakarar:

Ann-Helen Eikanger Kleivdal
Per Gunnar Kleivdal

JØRNBREKKA 10A
JØRNBREKKA 10A

5913 Eikangervåg
5913 Eikangervåg