



Henriette Bønes Tveitnes
HJERTÅSVEGEN 69A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2859 - 22/43884

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

Dato:
08.06.2022

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 310/1,224 Holme

Administrativt vedtak: Saknr: 649/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan for Holme, planid: 125620050003. 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 21m² frå gbnr 310/1 til gbnr 310/224. 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 om lag 21m² frå gbnr 310/1 til gbnr 310/224. Formålet er å innlemme arealet i bustadtomt gbnr 310/224 og bruken vert oppgjeven til å vera hage.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring mottaken 30.03.2022.

Planstatus

Arealet er regulert til felles veg i reguleringsplan for Holme, planid: 125620050003.

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 arealføremålet i reguleringsplanen.

Grunngjeving

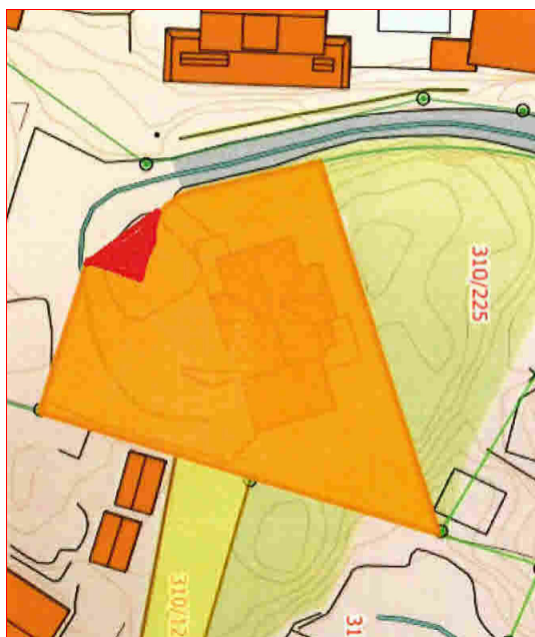
Søknaden er grunngjeven med at arealet høyrer naturleg til eigedomen gbnr 310/224 og at det er unaturleg at arealet vert brukt til parkering/ snuplass då arealet er høgare enn vegen. Begge husa på tunet har parkering og større snuplass like ved. Området er ikkje i bruk. Parkering/ snuplass er ikkje ei gunstig løysing på aktuelt område då dette vil blokkere delar av vegen samt føre til redusert sikt.

Nabovarsel

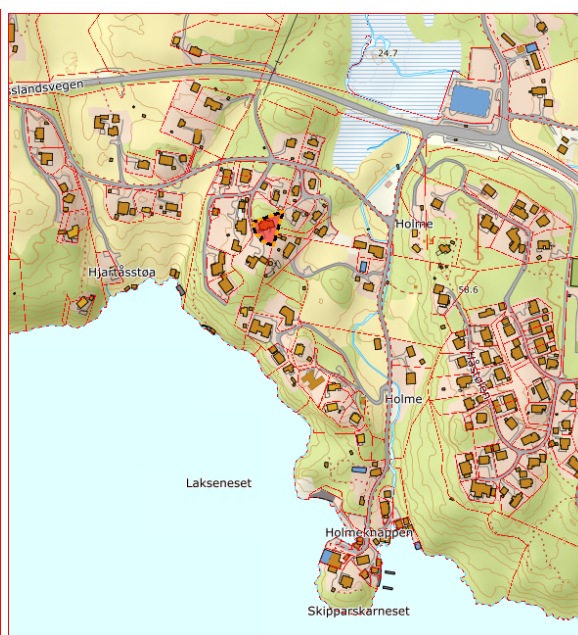
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 30.03.2022.



Situasjonsplan



Oversiktskart. Gbnr 310/224 markert



Utsnitt fra reguleringsplanen



Ortofoto 2020

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyer 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.

Tilkomstveg til Hjertåsvegen 67 og 69A (gbnr 310/1 og 310/224) er ferdig utbygd. Veg og snuplass er ikkje bygd heilt i tråd med planen. Snuhammaren er ikkje eigna til å snu på slik den er utforma i planen. Det er lite sannsynleg at det vil verta gjort endringa i vegsystemet slik planen viser.

Om det vert gjeve dispensasjon og løyve til arealoverføring kan saka gjennomførast som grensejustering.

Omsøkt areal er regulert til felles veg. 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 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Bakgrunn for søknaden er slik vi forstår det eit ønskje om å innlemma arealet i bustadtomta gbnr 310/224. Arealet høyrer naturleg til denne eigedomen slik vegtilkomsten er opparbeida.

Tilkomstvegen til gbnr 310/224 går over gbnr 310/1. Kommunen går ut frå at eigedomen er sikra vegrett. Overføring av arealet til gbnr 310/224 vil ikkje føra til endring i dette forholdet sjølv om tilkomsten er regulert over dette arealet.

Omsynet bak reguleringsformålet er felles veg til eigedomane. Overføring av arealet vil ikkje sette omsynet bak formålet vesentleg til side. Dette ut frå at veg er ferdig utbygd og tilkomstvegen i hovudsak går over det som er regulert til felles veg.

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.

Arealet høyrer naturleg til gbnr 310/224. Det er større moglegheit for at arealet vert vedlikehalde når arealet vert ein del av eigedomen. Kommunen ser ingen ulemper med å innlemma arealet i eigedomen som det naturleg høyrer til. Det er særst lite sannsynleg at tilkomstvegen vil verta endra/ bygd nøyaktig i tråd med reguleringsplanen på dette punktet.

Arealformålet vil vera uendra uavhengig av kven som eig arealet. Ein dispensasjon for å overføra arealet til gbnr 310/224 gjeld berre arealoverføring. Ikkje andre tiltak på arealet. Om det seinare skal gjerast søknadspliktige tiltak på arealet vil ein måtta søkja om dispensasjon om dette.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet er klart større enn ulempene.

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

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål felles veg i reguleringsplanen er stetta.

Dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen vert berre gjeve for arealoverføring. Ikkje for andre tiltak.

Eventuelle hefte på avgjevareigedomen som kan vera til hinder for tinglysing av arealoverføringane må ordnast før oppmålingsforretning vert halden.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av om lag 21 m² frå gbnr 310/1 til gbnr 310/224.

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.: 22/2859

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:

Situasjonsplan

Mottakarar:

Beate Reinertsen Sæle
Henriette Bønes Tveitnes

HJERTÅSVEGEN 67
HJERTÅSVEGEN 69A

5918 FREKHAUG
5918 FREKHAUG