



F G Eiendom AS
Sagstadvegen 67
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2022 - 22/57976

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

Dato:
25.07.2022

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 137/14, 733, 768 Tveiten øvre

Administrativt vedtak: Saknr: 805/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan for Tveiten gbnr 138/11 planid: 1263-22112006. Og dispensasjon frå punkt 2.2. i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2031. Dispensasjonen vert gjeve for arealoverføring som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomane.

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 125 m² frå gbnr 137/13 til gbnr 137/768. Og løyve til arealoverføring av omlag 22 m² frå gbnr 137/733 til gbnr 137/768. 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 dispensasjon frå arealformål for arealoverføring/ grensejustering av to mindre areal frå hhv. gbnr 137/14 og gbnr 137/733 til gbnr 137/768. Gbnr 137/768 er kommuneveg. Areal som vert søkt dispensasjon for er på omlag 125m² frå bnr.14. Og omlag 22.4m² frå bnr.733.

I samband med utbygging av Alver Brygge vart kommunevegen utvida. Utbyggjar har etter avtale med vegavdelinga i kommunen bygd vegen litt utanfor det som er regulert til vegformål.

Planstatus

Aktuelt areal frå gbnr 137/14 er dels uregulert, men sett av til vegformål i Kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2031 (KDP). Arealet ligg innanfor bandleggingssone H710_13 - 710 [Båndlegging for regulering etter PBL] og innanfor omsynssone 570 (Bevaring kulturmiljø). Noko av arealet ligg innafør reguleringsplan for Tveiten gbnr 138/11 planid: 1263-22112006. Dette arealet er regulert til spesialområde for bevaring av bygningar og anlegg.

Aktuelt areal frå gbnr 137/733 ligg innafør reguleringsplan for Tveiten gbnr 138/11 planid: 1263-22112006. Arealet er regulert til frittliggjande småhusbusetnad.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til Statsforvaltaren og Vestland fylkeskommune. Det er ikkje motteke uttale i saka.

Administrasjonen har også vore i dialog med avdeling for Plan og analyse i kommunen om saka. Dei vurderer at arealoverføringa sannsynlegvis ikkje vil vera til hinder for regulering av området med omsyn til vegsystem i samband med ny Alversund bru.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegna punkt 2.2 til KDP om at arealet skal inngå i reguleringsplan før løyve til arealoverføring kan gjevast. Tiltaket krev vidare dispensasjon frå planformål spesialområde for bevaring av bygningar og anlegg og frå formål frittliggjande småhusbusetnad i reguleringsplanen.

Grunngjeving

Søknaden er grunngjeven slik:

F.G. Eiendom AS søker derfor om omdisponering av den delen av murfoten og støttemuren som ligg utanfor reguleringsgrensa for Kyrkjevegen, frå LNF område og bustadområde til «anna vegareal».

Grunngjevinga for å gje dispensasjon er at

- det ikkje var mogeleg å byggja denne vegen i det bratte terrenget utan at murfoten gjekk ut over plangrensa for arealet som er regulert til veggrunn dersom ein skulle oppfylle krava til

1

vegbreidd og møteplassar. Eit alternativ med jordfylling i det bratte lendet ville ha sperra ein nærliggjande landbruksveg og øydelagt eit grasmarkområde.

- murfoten og støttemuren ikkje kan nyttast til anna enn veggrunn.
- kommunen ønskjer at murfoten og støttemuren skal inngå i vegarealet, slik at dei kan overta heile arealet, inkludert murfot og støttemurar til drift og vedlikehald.

Søklar ser ingen ulemper med å gje dispensasjon. Føremonene med å gje dispensasjon er grunngjevne ovanfor. Grunnerverv er sikra gjennom avtalar.

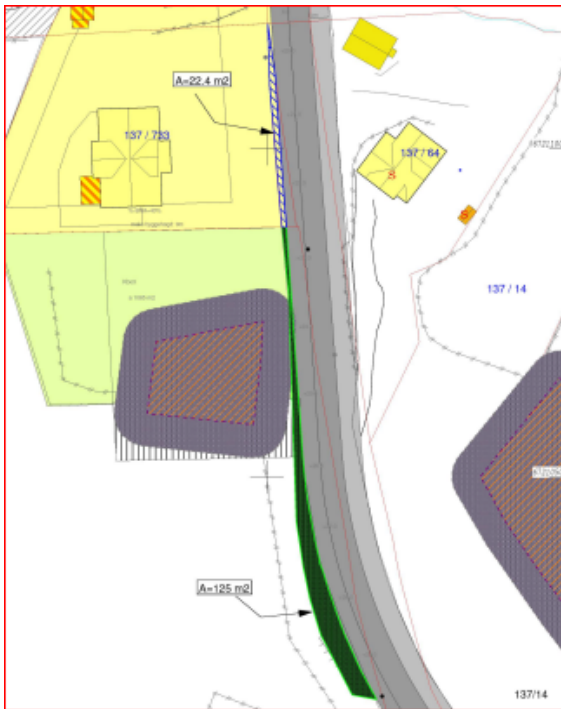
Kommunen har målt opp og koordinatsett vegarealet, inkludert støttemurar og murfot.

Nabovarsel

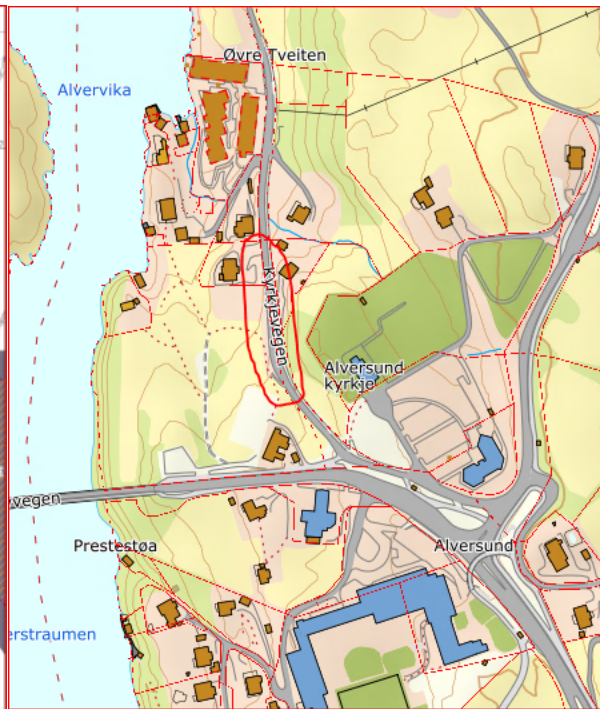
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

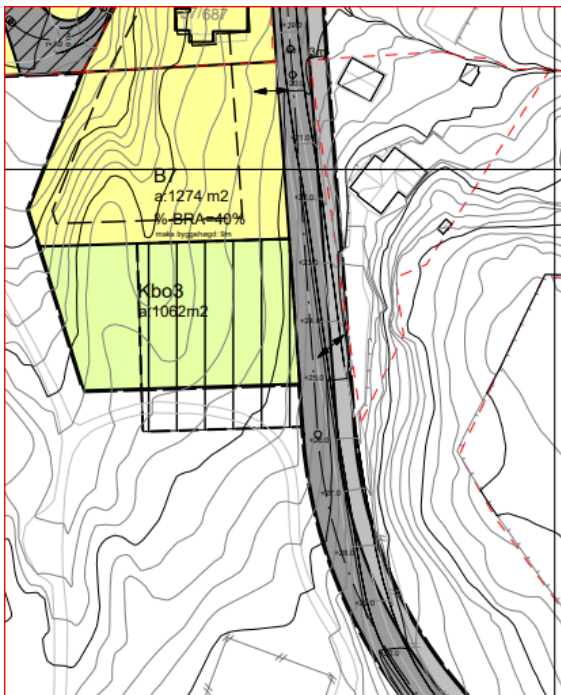
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 16.11.2020.



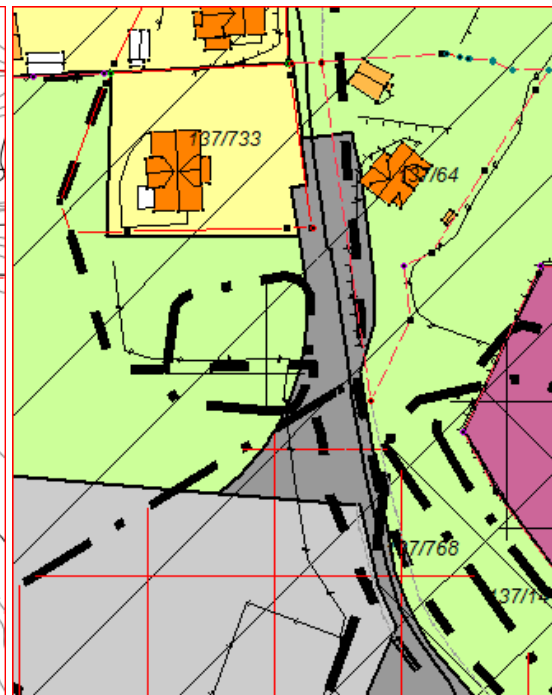
Situasjonsplan



Oversiktskart



Reguleringsplan



Kommunedelplan

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringane 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 teke i bruk til utviding av kommunevegen gbnr 137/768. Det er gjeve løyve til bygging av vegen og utvidinga av vegen er godkjent av Alver kommune. Vegavdelinga i kommunen har overteke vegen til drift og vedlikehald. Det er her snakk om ei formell ordning av allereie etablerte eigartilhøve.

Det er utbyggjar av Alver Brygge som har oppgradert/ utvida vegen og har stått for grunnavtalar. Dette etter utbyggingsavtale mellom utbyggjar og Lindås kommune, datert 15.02.2016.

Søklar forklarar at vegen med støttemur ikkje er bygd heilt i tråd med reguleringsplanen grunna bratt terreng. Kommunen ved vegavdelinga ønskjer at murfoten og støttemuren skal inngå i vegarealet.

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 eit ønske om å ordne opp i dei formelle eigartilhøva for aktuelt areal. At ein no søker om arealoverføring for å få eigedomsgrensene til å samsvare med arealet som allereie er teke i bruk til vegformål ser kommunen på som positivt.

Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 125 og 22 m² frå gbnr 137/14 og 137/733 slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak arealformålet i reguleringsplanen vesentleg til side. Areala er så små at det kan gjevast dispensasjon frå krav om at areala skal inngå i reguleringsplan jf. Punkt 2.2. i KDP. Forutan eit lite del av arealet frå bnr. 733 er areala i tråd med arealformålet i KDP. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at arealet allereie er teke i bruk til vegformål. Uttale frå avdeling Plan og analyse er også lagt til grunn med tanke på at arealoverføringane ikkje vil vera til hinder for framtidig planlegging vegframføring til ny Alversund bru.

Arealet som skal overførast frå gbnr 137/733 er mindre enn arealgrensa for grensejustering sett i matrikkelforskrifta.

Arealet som er regulert til spesialområde for bevaring av bygningar og anlegg er også veldig lite. Grensa for dette formålet er truleg sett med ein viss unøyaktigheit og vegmuren er allereie bygd. Overføring av arealet i seg sjølv vil ikkje få konsekvensar for det som skal bevarast.

Alver kommune, plan og byggesak, har i vedtak saknr. 20/85 datert 23.03.2021 gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for opparbeiding av veg og fortau. Dette er med i vurdering av om omsynet bak krav om regulering og arealformål vert sett vesentleg til side ved at det vert gjeve dispensasjon.

Innlemming av arealet i vegarealet vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dette ut frå at utvidinga av vegen er utført med flotte støttemurar. Utviding av vegen med fortau har positiv konsekvens for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dispensasjonen vil i den samanheng ikkje medføra negative konsekvensar for desse omsyna.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at veg og fortau som er opparbeida er utført i tråd med teknisk plan som er godkjent av kommunen. Og at kommunen v/eigedomshandling har formelt overtatt vegen.

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

Dispensasjon frå arealføremåla i reguleringsplanen og dispensasjon frå krav om reguleringsplan vert berre gjeve for arealoverføringane. Ikkje for andre tiltak.

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

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål spesialområde for bevaring av bygningar og anlegg og frittliggjande småhusbusetnad er stetta. Likeins finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå punkt 2.2 i føresegna til KDP er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon og løyve til arealoverføringa av om lag 125m² frå gbnr 137/14 og omlag 22 m² frå gbnr 137/733 til gbnr 137/768 som omsøkt.

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 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/2022

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:

Gbnr 137/14 og 137/733 - situasjonskart

Mottakrar:

F G Eiendom AS	Sagstadvegen 67	5919	FREKHAUG
Gunhild Unneland Alver	Kyrkjevegen 16	5911	Alversund
Liv Unneland	Alverflaten 278	5911	Alversund
Stian Henanger	Kyrkjevegen 16	5911	Alversund