



Kålås Bygg As
Torvhusmyrane 2
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2814 - 22/75948

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

Dato:
04.10.2022

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 132/30 Soltveit nordre

Administrativt vedtak: Saknr: 1078/22

Heimelshavar: Jan Helge Alvær
Søklar: Kålås Bygg AS
Søknadstype: Søknad om arealoverføring og søknad om dispensasjon

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2031. 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 820 m² frå gbnr 132/30 til gbnr 132/39. 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 omlag 820m² frå gbnr 132/30 til gbnr 132/39. Det er same eigar på begge eigedomane.

Formålet med arealoverføringa er i følgje søkjar å oppnå riktig storleik på eigedomen gbnr 132/30 etter dagens standard for bustadeigedomar. Samt sikre betre parkeringsareal for gbnr 132/39.

Det er i saknr 1247/20 datert 19.11.2020 gjeve løyve til oppføring av einebustad på gbnr 132/30. I saknr 145/18 datert 21.11.2018 gav plan- og miljøutvalet i Lindås kommune dispensasjon frå LNF formål i gjeldande kommunedelplan for oppføring av ny einebustad på eigedomen.

Gbnr 132/30 er registrert med eit areal på 1644.9 m² i matrikkelen og er oppmålt. Gbnr 132/39 har registrert areal på 1300.5 m².

Omsøkt areal er registrert som open fastmark areal i NIBIO sitt gardskart.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring mottaken 29.03.2022 og til søknad om dispensasjon mottaken 22.09.2022.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF formål i Kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2031 (KDP). Mottakareigedomen, gbnr 132/39, er sett av til bustadformål i KDP.

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 arealformålet i kommunedelplanen.

Grunngjeving

Dispensasjonssøknaden er grunngjeven med at gbnr 139/30 har fått innvilga dispensasjon for bruk som bustadeigedom. Begge eigedomane er dermed i praksis sett av til bustadformål. Omsøkt arealoverføring fører derfor ikkje med seg endring i bruk av areal. Søkjar ser ingen negative konsekvensar ved at grensa mellom dei to eigedomane vert justert. Arealoverføringa vil bidra til ryddige parkeringsforhold for mottakareigedomen. Samt at VA leidningar for denne eigedomen vert liggande på eigande grunn.

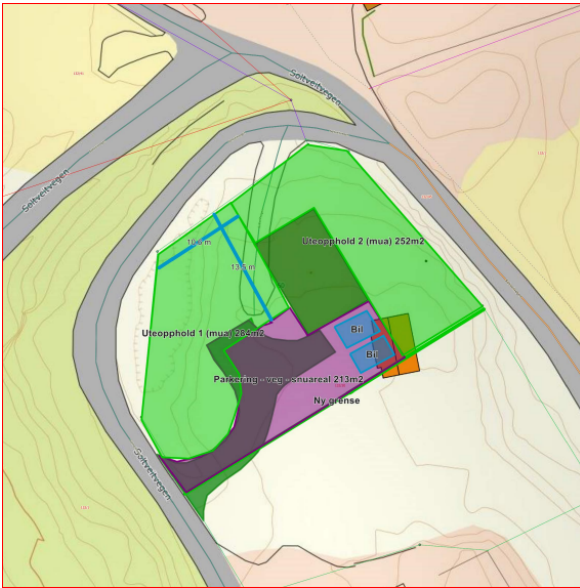
Nabovarsel

Søknad om arealoverføring er nabovarsla i samsvar med regelverket. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

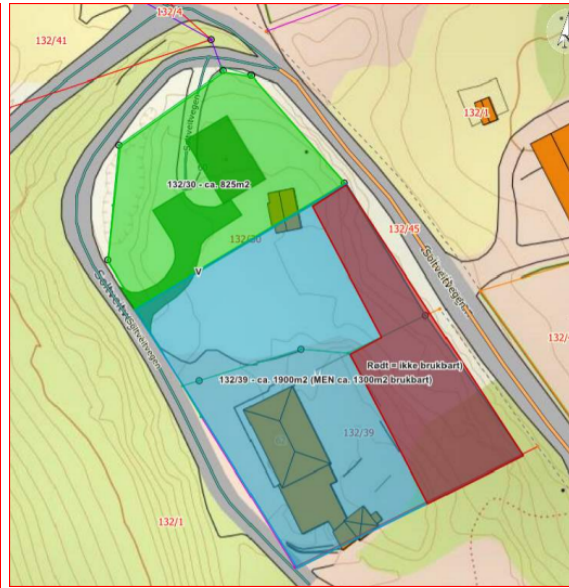
Det er ikkje varsla at det er søkt om dispensasjon. Sidan søknad om dispensasjon frå KDP for bygging på eigedomen vart nabovarsla samt at søknad om arealoverføring no er nabovarsla gjev kommunen fritak frå nabovarsling av dispensasjonssøknad. Fritaket vert gjeve med heimel i Pbl § 21-3 andre ledd.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 07.09.2022.



Situasjonsplan 07.09.2022



Situasjonsplan deling 28.03.2022



Ortofoto 2020



Kommunedelplan

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.

Saka er ikkje sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen då eigedomen ikkje er landbrukseigedom. Gbnr 132/30 vart oppretta ved skylddeling i 1964. Saka vart jordlovshandsama då eigedomen vart oppretta og treng derfor ikkje ny handsaming.

Formålet med søknaden er å leggje betre til rette for parkering for gbnr 132/39 samt redusere arealet for gbnr 132/30 til det som i praksis vil verta brukt av denne eigedomen.

I samband med oppmålingsforretning for klarlegging av grensene for gbnr 132/30 i 2016 vart grensa mellom eigedomane justert. Bnr. 39 fekk då tillagt eit areal på 96 m².

Krava til uteopphaldsareal og parkering vil framleis vera oppfylte for avgjevareigedomen. Arealoverføring som omsøkt medfører ingen endring i teknisk infrastruktur på dei to eigedomane unnateke at Vass- og avlaupsleidningane for gbnr 132/39 vert liggjande på eigen grunn.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. 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.

Bakgrunn for søknaden er eit ønske om å leggja betre til rette for parkering for mottakande eigedom, få VA leidningar over på eigande grunn samt å reduserer storleiken på eigedomen gbnr 132/30 til faktisk bruk. Det siste truleg med tanke på sal.

Eigedomen gbnr 132/30 har arealformål LNF i KDP. Medan gbnr 132/39 har arealformål bustad, noverande. Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 820 m² frå gbnr 32/30 slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vesentleg til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at det er gjeve dispensasjon frå arealformålet og byggjeløyve for ny einbustad på tomta. Arealet høyrer ikkje til ein landbrukseigedom og ligg med to sider mot areal som er sett av til bustadområde i KDP.

Arealoverføringa vil ikkje medføre oppføring av fleire bygg eller auka trafikk enn dagens situasjon.

Arealet er klassifisert open fastmark i NIBIO sitt gardskart. Dette gjer at arealet ikkje har stor verdi som landbruksareal. Heller ikkje plasseringa tilseier at arealet som vil ligga inneklemt mellom to bustadhus har verdi for friluftsliv eller som naturområde.

Ved å gje løyve til dispensasjon og arealoverføring vil ein bringe grensene for eigedomane i samsvar med faktisk bruk.

Kommunen kan ut frå dette ikkje sjå at omsyna bak LNF føremålet i kommunedelplanen for aktuelt areal vert vesentleg sett til side.

Overføring av arealet til gbnr 132/39 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.

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

Dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen vert berre gjeve for arealoverføring som omsøkt. Ikkje for andre tiltak.

Kommunen ser ingen ulemper ved at det vert gjeve dispensasjon frå arealformålet. Det vil vera ein fordel for søkjar å få regulert storleiken på dei to tomtane med tanke på sal. Også å ha teknisk infrastruktur på eigen grunn kan vera ein fordel. Sjølv om ikkje allmenta direkte får fordelar av arealoverføring vil det i eit samfunnsnyttesperspektiv vera ein fordel at tomtane vert best mogleg brukande for dei som skal bu der. Dette med tanke på trivsel og utnytting av areala.

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 arealformål LNF i KDP er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå arealformål i KDP og løyve til arealoverføring av om lag 820 m² frå gbnr 132/30 som omsøkt.

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

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.: 22/2814

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:

Vedlegg:

Situasjonskart 132_39 forenklet.pdf

Kopi til:

Jan Helge Alvær

SOLTVEITVEGEN 62

5911

ALVERSUND

Mottakarar:

Kålås Bygg As

Torvhusmyrane 2

5913

EIKANGERVÅG