



Helge Langenes
Langeneset 82
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4399 - 22/77971

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

Dato:
20.10.2022

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 60/27 Langenes

Administrativt vedtak: Saknr: 1136/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå punkt 3.1.1, krav om regulering, i 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 frå gbnr 60/27 til gbnr 60/22 som omsøkt. 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 770 m² frå gbnr 60/27 til gbnr 60/22.

Gbnr 60/27 er registrert med eit areal på 1505.6 m² i matrikkelen og er bygd med garasje/lagerhall. Gbnr 60/22 har eit registrert areal på 1208.3 m².

Grensene for eigedomane er ikkje målte. Både registrerte areal og oppgjeve areal på 700m² er derfor usikre. Ved måling i kartet ser det ut til at attverande areal på gbnr 60/27 ved

arealoverføring som omsøkt vil vera omlag 500m². 500m² er mindre enn kravet til minste tomteareal for einebustadar sett i punkt 3.1.1 i kommunedelplan for Lindås (KDP).

Det er same eigar på begge eigedomane. Tilkomstveg til bustadeigedomene gbnr 60/22 går over gbnr 60/27.

Planstatus

Arealen er uregulert og sett av til bustadformål i kommunedelplan for Lindås (KDP). I punkt 2.2 i KDP er det sett krav om at areal som er sett av til bygg- og anleggsformål skal inngå i reguleringsplan før det mellom anna vert gjeve løyve til arealoverføring.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til Statsforvaltaren i Vestland. Kommune har ikkje motteke uttale.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringskrav i kommunedelplanen, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Tiltaket krev også dispensasjon frå kravet til minste tomteareal (650 m²) i KDP punkt 3.1.1.

Grunngjeving

Søknaden er grunngjeven slik:

Søknad om Dispensasjon

Gnr 60 Bnr 27 Langenes, Alver kommune

Ihh til PBL § 19 søkes det herved om dispensasjon fra krav om reguleringsplan pkt 1.1 i Føresegner for Arealdelen i kommuneplanen

Omsøkt tiltak gjeld arealoverføring til Gbnr 60/22

Både 60/27 og 60/22 er eid av tiltakshavar og søker Helge Langenes.
Boligen til tiltakshavar ligg på 60/22, tilkomstvegen til 60/22 går over/gjennom 60/27.
Bakgrunn for ønske om arealoverføring er at heile vegen/tilkomsten til 60/22 fram til veg på hovedbruket skal tilhøre eiendommen/tomten som huset står på.
På 60/27 står det et garasje/lagerbygg, resten av eiendommer er brukt til hage for 60/22.
Det foreligger ingen planer om bygningsmessige tiltak på disse to eiendommene.

Vi kan ikke se noen ulemper med å tillate denne arealoverføringen uten reguleringsplan da det ikke fører til noen endringer hverken av terreng eller bygninger.

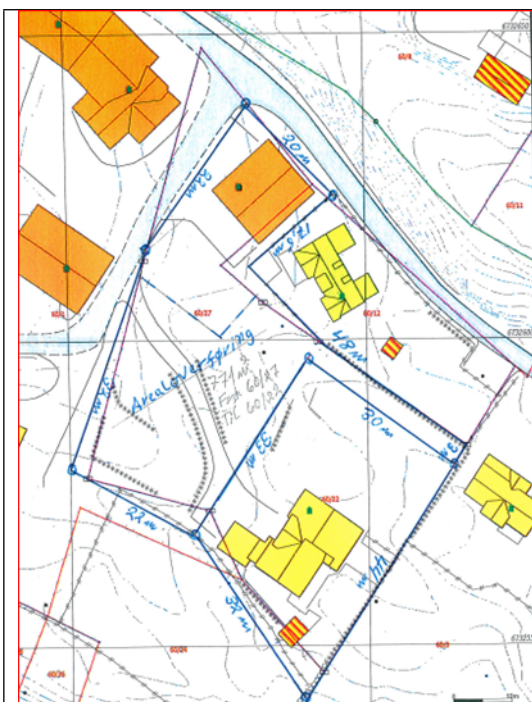
Fordelen ligg i at om 60/22 i fremtiden blir solgt eller overført til annen eier så vil eiendommen omfatte hele tilførselsveien fram til veg på hovedbruket.
60/22 har tinglyst vegrett på hovedbruket.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 04.05.2022.



Situasjonsplan



ortofoto 2019

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Tilkomstveg til gbnr 60/22 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.

Slik administrasjonen tolkar det handlar søknaden om å få endra grensene i tråd med faktisk bruk. Det er same eigar på begge eigedomane. Forutan garasjen som står på gbnr 60/27 vert resterande areal brukt som hage for gbnr 60/22.

Garasjen/ lageret som står på gbnr 60/27 er i følgje søkjar brukt dels av søkjar og dels av byggefirmaet som tilhøyrrer familien.

Ved kontrollmåling av arealet i kartet ser restarealet på gbnr 60/27 ut til å vera omlag 500 m². Det er mindre enn kravet til minste tomteareal sett i føresegnene til KDP punkt 3.1.1. Minste tomteareal 650 m². Det må derfor vurderast om tomta på grunn av størrelsen ikkje er eigna til bustadtomt slik arealet er sett av til KDP jf. plan- og bygningslova (pbl) § 26-1.

I punkt 2.2 i KDP er det sett krav om at areal som er sett av til bygg- og anleggsformål skal inngå i reguleringsplan før det mellom anna vert gjeve 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 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.

Plankravet skal sikre at arealet vert utbygd etter ein planprosess der det vert gjort ei heilskapleg vurdering av området. Dette der kommunedelplanen ikkje gjev tilstrekkelege avklaringar. Gjennom ein planprosess sikrar ein brei, heilheitleg og grundig vurdering av arealbruken gjennom medverknad frå offentlege og private partar. Plankravet er også viktig for å avklare overordna tilhøve som infrastruktur, grøntområde, leikeplassar med meir, før det kan opnast for utbygging.

Bakgrunn for søknaden er eit ønskje om heile tilkomstvegen til bustadhuset til søkjar vert liggjande på same eigedom som huset. Gbnr 60/22 har i følgje søkjar tinglyst vegrett over gbnr 60/1. Bnr 27 er seinare delt frå bnr.1. Bnr 22 er sikra vegrett. Det er derfor ikkje naudsynt at tilkomstvegen er ein del av eigedomen han skal tene. Slik kommunen tolkar søknaden er arealoverføringa ledd i førebuing for eventuelt framtidig sal av eigedomane. Ut frå denne tolkinga kan kommunen forstå ønskje om å få endra grensene. Ut frå at det er same eigar på begge eigedomane meiner kommunen at den private eigedomsretten tilseier at søkjar skal få løyve til arealoverføringa. Dette forutsett at han er klar over at bnr.27 vert som bustadtomt jf. pbl § 26-1. ubebyggeleg

Geografisk plassering av tomta, at tilkomstvegen allereie går der og hagen er opparbeidd, er argument for at omsynet bak føresegna ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon i denne saka.

Det er etter kommunen sin kunnskap ingen konkrete planar om regulering av området.

Kommunen vurderer i denne saka at tiltaket ikkje vil medføre at omsynet bak plankravet blir vesentleg sett til side. Tilhøve knytt til parkering, tilkomst, vatn og avlaup avklart for tomta. Samla viser dette at omsyna som ligg bak plankravet ikkje blir «vesentlig tilsidesatt» om det blir gjeve dispensasjon, jf. pbl § 19-2.

Ved vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordeler og ulemper.

I vurderinga av fordelar og ulemper finn administrasjonen at det ikkje er særlege ulemper ved å gje dispensasjon frå plankravet i denne saka. Det føreligg ikkje planar om bygging på nokon av eigedomane. Men, ei arealoverføring som omsøkt vil føra til at storleiken på bnr. 27 vert under kravet til minste tomteareal på 650 m².

Som nemnd er ikkje grensene oppmålte. Areala er derfor usikre. Ved å strekka grensene slik at restarealet på gbnr 60/27 vert over kravet til minste tomteareal vil bnr. 27 framleis kunne nyttast som bustadtomt. Kommunen oppfordrar søkjar til å vurdere å endre grensene slik at arealet til gbnr 60/27 vert over 650 m².

Det er som nemnd oppført garasje/ lager på gbnr bnr.27. Soleis er allereie eigedomen bygd og det er liten sannsynlegheit at dette bygget vil verta rive og at bnr. 27 vil verta brukt som bustadtomt i kommuneplanperioden. Ut frå dette kan det forsvarast at tomta vert mindre enn minstekravet.

Ved ei eventuell regulering av området er det sannsynleg at arealet garasjen står på vil verta regulert til anna formål enn bustad.

Ut frå dette vurderer kommunen at det kan gjevast unntak frå punkt 3.1.1 i føresegna om krav til miste tomteareal.

Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 1000m² frå gbnr 60/27 slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak kravet om regulering vesentleg til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at arealet allereie er teke i bruk til tilkomstveg og hage for bustadtomta. Samt kvar eigedomen ligg i kommunen.

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.

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

Dispensasjon frå krav om regulering i kommunedelplanen vert berre gjeve for arealoverføring. Ikkje for andre tiltak på eigedomen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå krav om regulering er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av om lag 1000 m² frå gbnr 60/27 til gbnr 60/22. Grensene for eigedomane er ikkje oppmålte. Storleiken på oppgjeve areal er derfor

retteleiarnde. Det er situasjonsplanen som skal leggjast til grunn for ny grense mellom eigedomane gbnr 60/22 og 60/27. Dette om ikkje søkjar ønskjer å endre grensa slik at bnr. 27 vert større enn 650m².

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.
- Vilkår 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. matrikkellova § 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.: 22/4399

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande

Kjartan Medaas

Avdelingsleiar

avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart

Mottakarar:

Helge Langenes

Langeneset 82

5912

SEIM