



Geir Kjeilen
Keilevegen 140
5953 FONNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/8064 - 22/94751

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

Dato:
13.12.2022

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 125/6 Kjeilen Indre

Administrativt vedtak: Saknr: 1424/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for Keilen Vest. 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 130m² frå gbnr 125/6 til gbnr 125/61. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Gbnr 125/84 skal slåast saman med gbnr 125/61.
- 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 om lag 130 m² frå gbnr 125/6 til gbnr 125/61. Om lag halvparten er del av tilkomstveg til gbnr 125/61. Resten er nytta til lagerplass for eigedomen.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteken 07.11.2022 og til søknad om dispensasjon motteken 12.12.2022.

Planstatus

Arealet ligg innanfor reguleringsplan for Keilen Vest, planid 1263-201105. Arealet er sett av til veg (privat), anna veggrunn- grøntareal og bustad- konsentrert småhus.

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 reguleringsplanen.

Grunngjeving

Dispensasjonssøknaden er grunngjeven med at arealet er ein liten flik av avgjevareigedomen og arealet vil ikkje vera til nytte i ei utbygging av området sett av området sett av til bustad. Delar av arealet er siste bit av tilkomstvegen til gbnr 125/61.

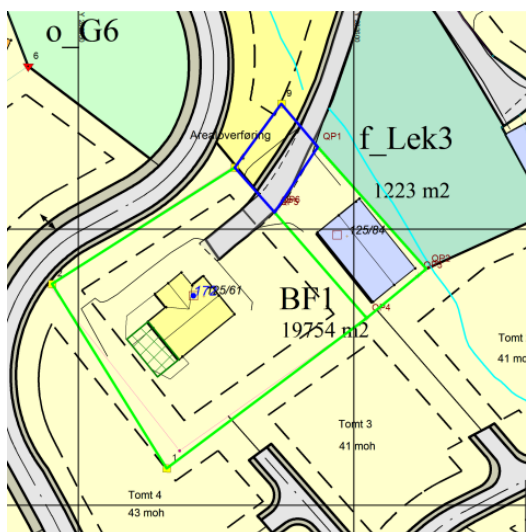
Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Det vert søkt fritak frå nabovarsling då det kun er dei to involverte eigedomane som er rørte.

Det vert gjeve fritak frå nabovarsling med heimel i Pbl. § 21-3 2. ledd.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 03.11.2022.



Situasjonsplan. Omsøkt areal merka Med blå strek.



Ortofoto 2009.

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Tilkomstveg til gbnr 125/61 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.

Aktuelt areal synest ut frå ortofoto vera teke i bruk til bustadtomta gbnr 125/61. Det er her snakk om ei formell ordning av allereie etablerte bruksforhold.

Ved ei arealoverføring vil aktuelt areal verta ein del av bustadeigedomen gbnr 125/61 slik intensjonen synest å ha vore. Ved utarbeiding av reguleringsplanen burde dette arealet vore sett av til formål bustad- frittliggjande småhus slik gbnr 125/61 er regulert.

Reguleringsplanen legg ikkje opp til endring i eksisterande rettar og plikter knytt til eksisterande veg (V1) til gbnr 125/61. Veggen er regulert til privat veg. Det krevst derfor ikkje dispensasjon for at delen som er regulert til privat veg vert lagt til gbnr 125/6. Kommunen legg til grunn at det same gjeld for areal sett av til anna veggrunn – grøntareal.

Gbnr 125/84 vart frådelt som tilleggsareal til gbnr 125/61 i 1999. Det var sett vilkår i delingsløyvet at arealet skulle slåast saman med gbnr 125/61. Dette er ikkje gjort.

Arealoverføring av areal sett av til bustad- konsentrert småhus 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 ramar, 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 slik kommunen forstår det eit ønskje 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 faktisk bruk av arealet ser kommunen på som positivt.

Omsøkt areal sett av til bustad – konsentrert småhus (BK2) utgjer om lag 63 m². Overføring av arealet til bustadeigedom gbnr 125/61 vil slik kommunen vurderer det ikkje gå vesentleg ut over utnytting av BK2. Men frådeling av arealet vil få ei lita betydning for utnyttingsgrad og kan få betydning i forhold til avstand nabogrense.

Arealet ligg i ein smal tarm av BK2 som mest sannsynleg ikkje vil verta direkte utbygd med bygg.

Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 63 m² av areal sett av til konsentrert småhus frå gbnr 125/6 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 arealet allereie er teke i bruk av bustadtomta, utforming av delen av BK2 gjer den vanskeleg å bygge på og at arealet er ein relativt liten del av BK2.

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

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 arealformålet i kommunedelplanen vert berre gjeve for arealoverføring. Ikkje for andre tiltak.

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

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

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå arealformål og løyve til arealoverføring av om lag 130 m² frå gbnr 125/6 til gbnr 125/61. Det vert sett vilkår om at gbnr 125/84 skal slåast saman med gbnr 125/61.

Eventuelle hefte på avgjevareigedom som kan vera til hinder for tinglysing av arealoverføringa må 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.

