



Saksframlegg

Sakshandsamar:	Kart og oppmåling			Kjartan Medaas	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	20/13980	Klassering:	

Søknad om dispensasjon og løyve til frådelling - gbnr 1/14 Flatøy

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav om områdeplan sett i føresegn 4.5 til kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 1/14 som omsøkt.

Grunngjevnad går fram av saksutgreiinga.

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 oppretting av ny grunneigedom på om lag 1900 m² frå gbnr 1/14 på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i oppdatert situasjonsplan datert 27.03.2020, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikellova.

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 oppretting av ny grunneigedom for bustad ved frådelling av om lag 1900 m² frå gbnr 1/14. Gbnr 1/14 er oppgjeve med eit areal på 59 529 m² før omsøkt deling.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.08.2020, dispensasjonssøknad motteken 23.11.2020 og supplerings søknaden 25.02.2021.

Planstatus

Parsellen ligg i regulert område sett av til bustad føremål i reguleringsplan for Flatøy sør/ aust, planid: 125619971015. Reguleringsplanen er supplert av generelle føresegner i kommunedelplan for Meland. Arealet er omfatta av omsynssone H810_6; «Sone for felles planlegging, jf. Pbl § 11-8, 3. ledd, e (H810)».

Parsellen ligg innanfor område B6 i reguleringsplanen. Til dette området er det stilt krav om begyggelsesplan (reguleringsplan) før det vert gjeve byggeløyve jf. Føresegn §3 punkt e i reguleringsplan for Flatøy sør/ aust.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om krav om utarbeiding av heilskapleg områdereguleringsplan, H810_6 Flatøy aust sett i punkt 4.5 i føresegnene til kommunedleplan for Meland.

Det er søkt dispensasjon frå plankravet i kommunedelplan for Meland punkt 1.2.2 med mellom anna slik grunngjeving:

«(infrastuktur er avklart, meiner at ei regulering ikkje vil tilføra området noko ut frå at omynet bak eit plankrav er å sikre ein forsvarleg og gjennomført arealutnyttelse. Fordel for tiltakshavar å få utnytta eigedomen sin på ein hensiktmessig måte. Omsøkt bustad vil bidra til både forskjønnelse og berikelse av området. Fordel at bustad på eigedomen kjem i samsvar med føremålet i planen. Fortetting er i tråd med politiske ønsker. Å lage ny reguleringsplan for ein tomt ikkje forsvarleg ut frå kost-/ nyttevurdering.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 20.05.2021:

«Uttale til dispensasjon for frådelling av bustadtomt - Alver - 1/14 Vi viser til brev frå kommunen datert 04.05.21. Saka gjeld søknad om oppretting av ny bustadtomt og dispensasjon frå omsynssone H810 i kommunedelplan for Meland.

Parsellen er oppgjeve til å vera om lag 1 900m². Parsellen ligg i regulert område sett av til bustad føremål i reguleringsplan for Flatøy sør/ aust, planid: 125619971015. Reguleringsplanen er supplert av generelle føresegner i kommunedelplan for Meland. Arealet er omfatta av omsynssone H810_6; «Sone for felles planlegging, jf. Pbl § 11-8, 3. ledd , e (H810).

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Etter det vi kan sjå så ligg omsøkt tomt i område B6 i reguleringsplan for Flatøy sør/aust. Til dette området er det også stilt krav om bebyggelsesplan (reguleringsplan) jf. føresegn §3 punkt e i reguleringsplan for Flatøy sør/aust. Reguleringsplanen skal mellom anna sikre gode leikeareal. Etter det vi kan sjå har området i dag ikkje opparbeida nærleikeplass slik reguleringsplan for Flatøy sør/aust legg opp til at ein skal.

Omsyn til barn og unge er sentralt i planlegging. I formålsparagrafen til plan og bygningslova står det mellom anna at universell utforming og omsynet til barn og unge skal ivaretakast i planlegginga. I planlegging skal ein leggje til rette for god forming av bygde omgjevnader, gode bumiljø og gode oppvekst- og levekår. Planlegging skal også fremme helse i befolkninga og motverke sosiale helseforskjellar jf. pbl § 3-1. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging stiller konkrete krav til kvalitet og funksjonar for areal som vert nytta av barn og unge. Felles leikeareal skal ha gode kvalitetar og skal ikkje vere tilfeldig restareal i eit område. Det bør difor ikkje delast ifrå eller byggast nye bustader i dette området før ein har sikra gode fellesareal for området.

Statsforvaltaren vurderer at omsyn til barn og unge og folkehelse ikkje er godt nok ivare tatt i gjeldande reguleringsplan. Vi meiner det bør utarbeidast ein reguleringsplan for området for å sikre desse omsyna. Om kommunen vel å gje dispensasjon frå krav om områdeplan i kommuneplanen, meiner vi det likevel vil vere naudsynt å utarbeide

ein reguleringsplan for område B6, slik det er stilt krav om i reguleringsplan for Flatøy sør/ aust.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr 1/33. ved brev av 26/11-2020. Merknadane går på at bnr 33 har vegrett til sin eigedom der planlagt tilkomst til ny bustad er teikna inn. Bnr.33 er avhengig av å parkere i denne vegen. Eigar meiner også at auka trafikk i denna avkøyringa er uheldig med tanke på mykje trafikk på kommunevegen, høg fart, delvis mørklagt, manglar fortau og eksiterande avkøyrslø til eigedom på motsett side.

Det vert også peika på at eksisterande avlaupsleidning er privat utan meir kapasitet.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad i brev med tilleggsdokumentasjon datert 25.02.2021. Ansvarleg søkjar opplyser at:

Hva gjelder Thorsen sin avkjørsel vil tiltakshaver at nabo her har tatt seg til rette og laget en avkjørsel som ikke er godkjent verken av grunneier eller kommunen. Thorsen sin bruk av Sundt sin eiendom er dessuten ulovlig, da han ikke har noen privatrettslig rettighet til dette. Sundt har gjentatte ganger forlagt at bruke av deres eiendom skal opphøre, uten at nabo synes å ha respektert dette.

For tiltakshaver fremstår det som åpenbart at kommunen ikke kan legge vekt på en nabomerknad og anførsel som ikke er dokumenter gjennom en privatrettslig avtale.



Hva gjelder trafikk på den kommunale veien, vil tiltakshaver bemerke at Alver kommune ved samferdsel har gitt tillatelse til å etablere en ny avkjørsel som omsøkt. Den nye avkjørselen vil tilfredsstillende de tekniske kravene til avkjørsler til offentlig vei. Det må legges til grunn at kommunen i forbindelse med sin vurdering av søknaden også har sett hen til trafikkbelastningen i Flatøyvegen, og konkludert med at denne ikke er så vidt omfattende at avkjøringstillatelse ikke kan gis.

Forholdet til nødvendig teknisk infrastruktur er kommentert nedenfor i pkt. 4. Denne argumentasjonen gjengis ikke her.

Oppsummert kan tiltakshaver ikke se at nabomerknadene skal tillegges vekt i saken.

Administrasjonen er av den oppfatning at spørsmålet om vegrett til gbnr 1/33 er av privatrettsleg karakter. Kommunen tek ikkje stilling til dette spørsmålet. Når det gjeld trafikk på kommunevegen har ny tomt fått avkøysleløyve og dermed er dette avklart. Ny tomt vil slik det er lagt fram etablere ny avlaupsleidning.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 27.03.2020.



Vatn og avløp (VA)

Sakshandsamar har konferert med leiar for avdeling for veg, samferdesel og VA forvaltning i Alver kommune og fått opplyst at ny grunneigedom vil få løyve til å kopla seg til kommunal vassleidning som går i kommunevegen.

Videre har sakshandsamar konferert med avdeling for miljø og tilsyn og fått opplyst at skissert løysing for med minireinseanlegg og tett leidning til sjø er ei løysing som kommunen kan godkjenna.

Det må i samband med byggjesøknad på tomta søkjast om tilknytting til vassleidning og utsleppsløye.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 205/21 datert 15.02.2021. Det er sett som vilkår at avkøyrsløse må flyttast slik at den ikkje kjem i konflikt med eksisterande avkøyrsløse til gbnr 1/33

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjær har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket:

5 TOPOGRAFI OG KRAVET TIL TRYGG BYGGEGRUNN

I vedlegg 10 og 11 er det inntatt et situasjonskart og terrengprofiler som illustrerer hvordan den nye boligtomten kan bebygges. Som det fremgår av disse tegningene er det fullt mulig å oppføre en enebolig på tomten, uten at den eller dens utearealer eller parkering ligger i skredfarlig område. Kravet til trygg byggegrunn i plan- og bygningsloven § 28-1 ansees dermed ivaretatt.

VURDERING

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere 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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Arealet er omfatta av omsynssone H810_6; «Sone for felles planlegging, jf. Pbl § 11-8, 3. ledd , e (H810)» i kommunedelplan for Meland.

I føresegnene §3 punkt e til reguleringsplanen er det sett krav om utbyggingsplan (reguleringsplan) for område B3, B5, B6, B7 og B9. For område B3, B4 og B5 er det laga bebyggelsesplan vedteken av planutvalet i Meland 28.10.1998.

Sjølv om føresegnene §3 punkt e til reguleringsplanen gjeld før det vert gjeve byggeløyve har ein i det vidare likevel drøfta vilkåra opp mot oppretting av ny grunneigedom/ frådeling.

Vurdering av om omsynet bak føresegna vert vesentleg sett til side.

Omsynet bak kravet om områdeplan er først og fremst for at kommunen skal kunne styre utviklinga i eit større område.

Det er vanskeleg å sjå for seg at ein grunneigar kan gå i gang med utarbeiding av områdeplan for å kunne dela ifrå ei tomt. Administrasjonen har henta inn uttale frå planavdelinga i kommunen der det kjem fram at det ikkje er kjent for dei at kommunen har konkrete planar om offentleg områdeplan for området.

At området er omfatta av omsynsone med krav om felles planlegging fører i praksis til at det er lagt ned byggje- og deleforbod for heile arealet som er omfatta av omsynsone.

Føremålet med krav til utarbeiding av utbyggingsplan (reguleringsplan) i gjeldande reguleringsplan for Flatøy sør/aust er å sikre forhold som intern gang- køyrevegnett, teknisk anlegg og plassering av bygg. Vidare skal det sikrast tilstrekkeleg areal av god kvalitet til nærleikeplass i dei einiskilde felta.

For den aktuelle tomte er kjøyreveg, vatn og avlaup sikra. Det er derimot ikkje fortau ned til tomte eller opparbeid nærleikeplassar slik gjeldande reguleringsplan legg opp til skal takast omsyn til i utbyggingsplan (bebyggelseplan) for området.

Omsynet til barn og unge er sentralt i planlegging. Ein skal leggja til rette for gode oppvekst- og levekår i tråd med rikspolitiske retningsliner. Frå omsøkt frådelt tomte er det om lag 200 meter til ballbinge og leikeplass ved Flatøy gamle skule.

Det er i søknande vist at det let seg gjere å setje av 2 parkeringsplassar, sikre at utnyttingsgraden ikkje kjem over 25%, sikre nok uteopphaldsareal, vist at det let seg føre opp hus utanfor byggjegrænse mot veg.

Ut frå vurderingane som er gjort ovanfor ser ikkje administrasjonen at omsynet bak kravet til områderegulering sett i kommunedelplanen eller kravet i gjeldande reguleringsplan vert vesentleg sett til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom.

Vurdering av fordelar og ulemper.

Det vil ikkje vera til hinder for seinare utarbeiding av offentleg områderegulering at det vert gjeve dispensasjon til frådelling av denne tomte. Tomte er i gjeldande reguleringsplan som er vidareført gjennom gjeldande kommunedelplan for Meland regulert til bustadføreål.

Tomte ligg slik til at framtidig regulering av internt køyrevegnett og infrastruktur ikkje vil få direkte innverknad. Administrasjonen kan heller ikkje sjå andre planfaglege tilhøve som ville vorte vurdert annleis i ein reguleringsplan. Sett vekk frå det som Statsforvaltaren peikar på med nærleikeplassar. Det føreligg som nemt tidlegare ingen konkrete planar for kommunal felles planlegging av området pr. no.

Fordelen med å gje dispensasjon til frådelling av denne tomte, som jo er regulert til bustadtomte, er etter administrasjonen si vurdering at ein får til ei fortetting av eksisterande regulert område.

I vurderinga av fordelar og ulemper finn administrasjonen at det ikkje er særlege ulemper ved å gje dispensasjon frå plakravet i denne saka. Dette er særleg begrunna i at området er i gjeldande reguleringsplan for Flatøy sør/aust som er vidareført i kommunedelplan for Meland avsett til bustad.

Ut frå vurderingane som er gjort ovanfor finn administrasjonen at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå krav om områdeplan sett i føresegn 4.5 til kommunedelplan for Meland.

Ein gjer merksam på at kravet om detaljreguleringsplan sett i føresegnene §3 punkt e til reguleringsplan for Flatøy sør/aust knytt til utbygging av eigedommen ikkje er vurdert i forbindelse med frådelling av eigedommen.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring av eigedom ikkje må 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 regelverk

- Deling av eigedom er søknadspiktig, 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.
- Søknad om tilkopling til offentleg vatn og avlaup, jf. , jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Tilkomst til offentleg veg via privat veg må vere sikra, jf. pbl. § 27-4.
- 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. matrikkellova § 35.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost