



Nils Åge Spurkeland
Leknesvegen 236
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/8992 - 21/23961

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

Dato:
12.04.2021

Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til deling - gbnr 196/86 Midtgård

Administrativt vedtak: Saknr: 454/21

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå punkt 2.2 i reguleringsføresegnene i kommunedelplan for Lindås 2019-2031, krav om reguleringsplan.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 m vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 196/86.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådeling av om lag 1580m² frå gbnr. 196/86 slik det går fram av søknad motteken 24.04.2020, tilleggsinformasjon motteken 09.07.2020 og til søknad om dispensasjon motteken 08.02.2021. Parsellen skal nyttast til parkeringsplass for Eknes Eiendom AS.

Planstatus

Arealet er uregulert og sett av til framtidig næringsbebyggelse i kommunedelplan for Lindås (tidlegare kommuneplan for Lindås). I punkt 2.2. i føresegnene til kommunedelplanen (KPA) er det krav om reguleringsplan for arealet før det kan gjevast løyve til mellom anna deling.

Uttale frå annan styresmakt

Saka har ikkje vorte sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland.

Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen har hatt saka til uttale og begge er negative til å gje dispensasjon frå plankravet.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om reguleringsplan punkt 2.2 i føresegnene til kommunedelplanen.

2.2. KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL. § 11-9, NR. 1) Areal sett av til bygg og anlegg, grønstuktur, samferdselsanlegg og infrastruktur, massedeponi og masseuttak etter pbl. § 11-7 nr. 1 skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 vert tillate, med mindre anna går fram av det einkilde føremål/område.

Søknad om dispensasjon er grunngjeven slik:

Utviding av parkeringsplass for Eknes Eiendom as

Gardnr 196 bruknr 111

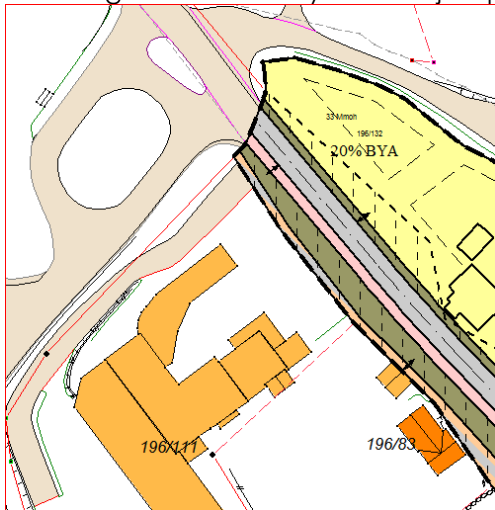
Nabovarsel

Søknad om deling er nabovarsla i samsvar med regelverket. Søknad om dispensasjon er ikkje nabovarsla. Kommunen har opplyst at vedtaket kan sendast på klagevurdering til naboane dersom ikkje dispensasjonssøknaden vart nabovarsla særskilt. Dette grunngjeve med at søknaden hadde lagt lenge i kommunen utan framdrift. Utelating av nabovarsling har heimel i pbl. §21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 20.04.2020.



Utsnitt av kart med Reg.plan



Utsnitt av situasjonsplanen

Vatn og avlaup

Ny grunneigedom skal nyttast til parkering. Vatn og avlaup er ikkje aktuelt for parsellen.

Tilkomst og avkøyrsløse

Dagens avkøyrsløse til Eknes Eiendom AS inngår i reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde, men er kun vist med avkøyrsløse til fylkesveg 5452, Leknesvegen.

Utviding av næringsområdet krev ny vurdering av avkøyrsløse. Dette kjem fram av føresegnene til reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde. Føresegna viser til at ved tiltak knytt til

avkøyrslar, skal avkøyrslene plasserast som vist i plankartet og utformast i tråd med gjeldande krav i Handbok N100.

Avkøyrsla har i dag ei utforming som etter Fylkeskommunen si vurdering ikkje er i tråd med handboka.

Kommunen vurderer at søknad om frådelling av aktuell parsell går inn under bestemmelsane i føreseigna til reguleringsplanen og krev derfor løyve til utvida bruk av avkøyrsla. Det er søkt om utvida bruk. I og med at avkøyrsla inngår i godkjent reguleringsplan er det kommunen som er vedtaksmynde.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka tilhøve om auka risiko for naturskade.

I samband med utbygging på tomten skal grunntilhøva undersøkjast

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.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring av grunneigedom er eit søknadspiktig tiltak. Oppretting/endring 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.

Aktuell parsell av eigedomen 196/86 er sett av til framtidig næringsbebyggelse i kommunedelplan for Lindås (tidlegare kommuneplan for Lindås). Bruken av arealet er oppgjeve til å vera parkering for bedrifta Eknes Karosseri AS.

Alver kommune som eigar av gbnr 196/101 har søkt om grensejustering av eit lite areal på 80m² som tilleggsareal til gbnr 19/111. Gjeld «trekanten» som ligg mellom omsøkt areal og gbnr 196/111. Dette er å sjå på i samanheng med arealet som no vert søkt frådelt.

Før det kan gjevast løyve til oppretting av ny grunneigedom må tomta vera sikra lovleg avkøyrslar frå offentleg veg jf. pbl 27-4 og veglova §§40-43. I og med at omsøkt areal ikkje er regulert vil det krevja utvida bruk av avkøyrsla mot fylkesvegen.

Avkøyrsla skal utformast i tråd med Handbok N100 jf. føresegn § 2.1.4 i reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde.

Vestland fylkeskommune er kritisk til auka bruk av avkøyrsla slik den er bygd og skriv i uttalen sin at auka bruk av avkøyrsla vil krevje opparbeiding i samsvar med handbok N100.

Kommunen finn likevel det rett til å gje løyve til utvida bruk av avkøyrsla på vilkår. Før det kan søkjast om løyve til opparbeiding av parkeringsplassen må anten avkøyrsla opparbeidast i samsvar med handboka. Eller det må søkjast om dispensasjon frå føresegn § 2.1.4 i reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde.

Det må også søkjast om dispensasjon frå byggegrensa mot E39 før det vert sett i gang tiltak på parsellen.

Parsellen som vert søkt frådelt er etter kommunen si vurdering i samsvar med arealformålet i kommunedelplanen. Men det er krav om arealet skal inngå i reguleringsplan før mellom anna oppretting av ny grunneigedom vert tillate. Føresegnene pkt.2.2.

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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Søknad om dispensasjon skal vera grunngjeven jf. Pbl § 19-1. Motteken søknad om dispensasjon må seiest å vera dårleg eller ikkje grunngjeven. Det er berre opplyst om kva arealet skal brukast til. Kommunen har vurdert å avvise søknaden på grunn av denne mangelen, men har valgt å handsame saka.

Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1–8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I denne saka har Fylkeskommunen uttalt seg negativt til søknaden. Statens Vegvesen har isolert sett ikkje vesentlege merknader til søknaden, men meiner at ei frådeling bør vente til trafikale løysingar i området er avklarte. Saka har ikkje vore på høyring til Statsforvaltaren i Vestland.

Kommuneplan for Lindås var på høyring i 2019. Det var då eit viktig moment for samferdslemynde at det skulle vere plankrav på dette konkrete næringsområdet. Bakgrunnen for dette er at verksemda er utvikla over lang tid utan at bruken har vore heimla i reguleringsplan. Ein har difor ikkje har fått vurdert konsekvensar av arealbruken og sett området i ein samanheng. Ved å regulere området (inkludert eksisterande næringsområde) vil ein få føreseielege rammer for arealbruken. Ut frå dette kan det vanskeleg seiest at omsynet bak kravet om regulering ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom.

På ei anna side kan ein sei at løyve til oppretting av ny grunneigedom ikkje vil vera til hinder for framtidig planarbeid. Slik kommunen ser det vil det at Eknes Eigedom As overtek den delen av arealet frå gbnr 196/86 som er regulert til framtidig næring vera ein fordel for framtidig reguleringsarbeid.

Kommunen vurderer at omsynet bak krav om regulering går ut på å sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Dette gjennom ein open og samordna prosess der både offentlege og private partar får uttala seg. Eit løyve til frådeling av arealet kan vera med på å framskynda prosessen med regulering av området. Kravet til regulering av området må oppfyllest før det vert gjeve løyve til opparbeiding av parkeringsplass.

Det pågår eit prosjekt, *Områdeutgreiing Leiknes skulekrins*, der mellom anna flytting av avkørsle slik at Eknes karosseri får tilkomst om sløyfa til E39 i staden for Leknesvegen, er drøfta.

Ved vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordeler og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordeler og ulemper. At det er ein fordel for bedrifta å sikra seg meir areal til parkering er fordel for bedrifta, men kan også sjåast på som ein fordel for samfunnet ved at bedrifta får utvikla seg og framleis bestå. Men dette er som tidlegare sagt tenkt gjennom ei regulering av området.

Ulempene ved å gje dispensasjon er at vedtaket kan skape presedens og eit forventningspress på at ein skal få løyve til å gjera andre tiltak på eigedomen slik som opparbeiding av parkeringsplass.

Ved å gje dispensasjon oppnår ein ikkje den opne og samordna prosessen som ei regulering vil innebera.

Oppretting av ny grunneigedom 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.

Arealet som vert søkt frådelt ligg om lag 29m meter frå vegmidte E39. Det er etter kommunen si vurdering ikkje naudsynt med dispensasjon frå veglova § 29 med omsyn til byggjegrænse mot E39 for tiltak etter § 20-1 m, oppretting av ny grunneigedom.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå kravet om regulering for etablering av ny grunneigedom ikkje er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå punkt 2.2 i føresegna om krav om reguleringsplan ikkje er stetta.

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.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Tilkost 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.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/19224

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:

Uttale til søknad om dispensasjon frå plankrav - gbnr 196/86 Midtgård
Uttale - Dispensasjon plankrav - Fv. 5452 - gbnr 196/86 Midtgård
Etterspurd tilleggsinformasjon - gbnr 196/82 Midtgård

Kopi til:

Eknes Eiendom AS	Leknesvegen 254	5915	HJELMÅS
INV - Forvaltning og utgreiing	Postboks 7900	5020	BERGEN
Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER

Mottakarar:

Nils Åge Spurkeland	Leknesvegen 236	5915	HJELMÅS
---------------------	-----------------	------	---------

