



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/2829 - 23/73561

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

Dato:
21.09.2023

Dispensasjon og løyve til oppretting av 2 nye grunneigedomar - gbnr 108/525 Lindås

Administrativt vedtak: Saknr: 994/23

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå punkt 2.2.2 i kommunedelplan for Lindås. Dispensasjonen vert gjeve for oppretting av to nye grunneigedomar 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 oppretting av 2 nye grunneigedomar frå gbnr 108/525 som omsøkt. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Tiltaka skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 27.02.2023, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Det må seinast ved gjennomføring av oppmålingsforretning liggja føre avtale som sikrar rett til veg, vatn og avløp for dei nye grunneigedomane. Avtalen skal tinglysast samstundes med oppretting av grunneigedomane i grunnboka, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

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 3 nye grunneigedomar for bustadbygging. Gjeld parsell 1, 2 og 3. For parsell 2 er det søkt om dispensasjon frå arealformål. Søkjar ønskjer at søknaden gjeldande parsell 1 og 3 vert handsama før dispensasjonssaka for parsell 2 er avgjort.

Storleiken på tomtane er i situasjonskartet oppgjeve til å vera 2898m² for parsell 1 og 2860m² for parsell 3. Arkoconsult As er søker. Tiltakshavar er Helland Gruppen AS. Heimelshavar er Magne Hope. Gaute Helland har fullmakt frå heimelshavar til å signere alle dokumenter i samband med frådelsingssaka.

Det er gjeve løyve til oppføring av to tomannsbustader på parsell 3. Bygging er igangsett.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.04.2023, til søknad om dispensasjon motteken 24.09.2023 og til diverse kommunikasjon i saka.

Planstatus

Tomtane ligg i område omfatta av reguleringsplan for Lindås prestegard, planid 1263-22032001. Tomtane ligg innanfor område B1 og B2, som er avsett til « Område for bustader med tilhøyrande anlegg».

Reguleringsplanen vert supplert av føresegner i kommunedelplan for Lindås (KDP). Dette gjeld der reguleringsplanen ikkje har eigen føresegner om temaet.

Området har gjennomføringsone H810-2 – krav om felles planlegging i KDP. I tillegg ligg området innanfor omssynsone H570_oK07- Kulturmiljø Indre Farlei.

Omsøkt frådeling er i samsvar med arealformålet og elles vurdert å vera i samsvar med gjeldande plan.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er ikkje sendt til uttale til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren får vedtaket til klagevurdering.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå følgjande: Punkt 2.2.2 «Område med krav om områderegulering» i kommunedelplan for Lindås.

Det er søkt om dispensasjon med grunngjeving i at tomtane ligg innanfor godkjent reguleringsplan.

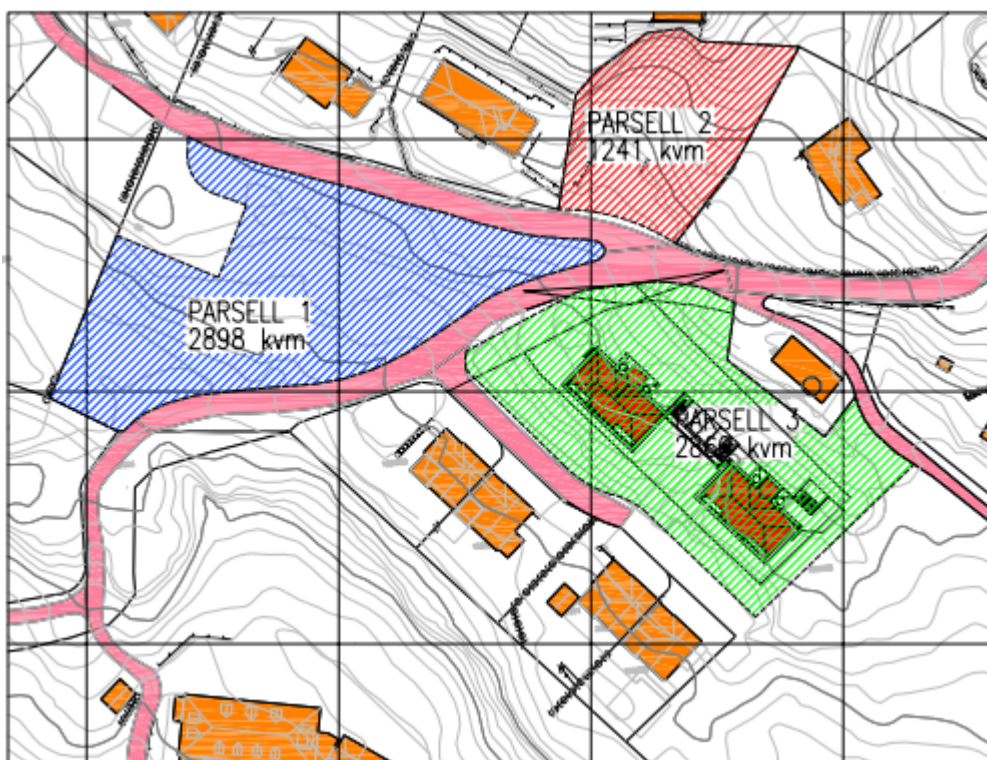
Nabovarsel

I følgjebrev til søknaden opplyser søker at tiltaket er nabovarsla digitalt og at det ikkje føreligg merknader. Det er kome inn tre nabomerknader til søknaden. Desse har søker kommentert i «søknad om tillatelse til tiltak utan ansvarsrett». Søkjar har kommentert merknadane med at det dreier seg om feiltolking av planavgrensing som eigedomsgrenser i situasjonsplanen. Søkjar meiner at nabomerknadane må sjåast vekk frå.

Nabo, eigar av gbnr 108/513, har kome med opplysning om at det på parsell 1 står eit stort eiketree som er verna av naturmangfaldslova. Opplysningane vart sendt til tiltakshavar etter at fristen for å komme med nabomerknader var ute.

Plassering

Plassering av tiltaka er synt i situasjonsplan datert 27.02.2023.



Veg, vatn og avlaup

Parsell 3 har godkjent VA-løysing i byggesak 22/7261. Avdeling for Samferdsel, veg-, vatn-, avløpsforvaltning i kommunen har komme med førehandsutale for tilkopling til offentlig vatn og avløp. Her vert det opplyst at det er kapasitet til normalt forbruk av vatn, men at ein er usikker på om det er kapasitet til sprinkleranlegg og til brannvassdekning. I e-post frå avdelingsleiar forvaltning VA til Holle VVs datert 27.06.2023 går det fram at etablering av 3 nye tomannsbustader til i området vil gå greitt med tanke på VA tilkopling.

Tiltakshavar har lagt fram avtale om å legge vass- og avløpsleidningar over annan eigedom. Rett til å VA leidningar over annan grunn. Denne avtalen må tinglysast seinast samstundes som nye grunneigedomar vert oppretta i grunnboka.

Tiltakshavar har lagt fram erklæring om vegrett. Denne avtalen må tinglysast seinast samstundes som nye grunneigedomar vert oppretta i grunnboka.

Avkøyrsløse til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Administrasjonen vurderer at dei nye grunneigedomane er sikra lovleg vassforsyning, avlaup og tilkomst til offentlig veg jf. pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Kommunen legg til grunn for vedtaket at tilhøve i forhold til flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve er avklart i reguleringsplanprosessen. I tillegg har ein sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart. Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for arealoverføringa.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Eigar av gbnr 108/513 har kommentert søknaden med at eit stort eiketre som står der det i reguleringsplanen er regulert felles leikeplass. I samband med nabovarsling av søknad om dispensasjon frå arealformål for parsell 2 har det også komme inn nabomerknad som går på dette eiketreet. I tillegg til at det vert gjort merksam på fleire eiketre på parsell 2.

I planframlegget til reguleringsplanen strå følgjande om eiketreet:

SKILDRING AV PLANOMRÅDE

Arealet som vert omfatta av reguleringsplanen er i ny kommuneplan for Lindås lagt ut til Byggeområde for bustader. Deler av arealet har tidlegare vore nytta som landbruksområde. Andre deler av arealet har vore parkområde. Ein finn mange store eiketre på stade. Storparten av desse trea finn ein i området som er regulert til friluftsområde, park. Det er og eit stort eiketre i området som er regulert til leik.

Og vidare står det

Ved bustadområde B1 er det lagt eit leikeområde som skal være felles for bustadene i området. I leikeområdet står det eit stort eiketre. Treet skal ein ta vare på og området skal ein naturleikeplass der mest mogleg av eksisterande vegetasjon og terreng blir tatt vare på. Ein skal ikkje kunne nytte området for massedeponering, rigg eller lagring.

I bestemmelsene står det:

8.2 Felles leikeplass

Leikeplassen skal være felles for bustadene i område B1-B4.

Plassen skal nyttast som naturleikeplass. Eksisterande tre på leikeplassen skal ein ta vare på. Det skal ikkje gjerast inngrep i eksisterande terreng på leikeplassen. Området skal ikkje nyttast for mellomlagring av masser eller som rigg-plass. Leikeplassen skal ferdigstillast samstundes med bustadene.

Sitert frå Mette Kyed Thorson sin nabomerknad til dispensasjonssøknad

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Kommunen finn ikkje at oppretting av nye grunneigedomar vil kome i konflikt med naturmangfaldslova. Men gjer merksam på omtalte eiketre som står om lag på grensa mellom regulert felles leikeplass og parsell 1. I samband med søknad om bygging på parsellen må treet takast vare på.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending 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.

Omsøkte frådelingar er i samsvar med godkjend reguleringsplan. Tomtane tilfredsstiller krava til teknisk infrastruktur sett i pbl. §§ 27-1,2 og 4.

Administrasjonen vurderer at omsøkte frådelingar av parsell 1 og 3 til bustadtomter er i samsvar med gjeldande arealformål og planen elles. Vi gjer merksam på at rekkefølgekrav i planen kan få betydning for bygging på eigedomen. Og at føresegnene til planen gjev føringar for bygging på tomtane.

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.

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 dele frå to tomter. Isolert sett har ikkje omsøkt frådeling slikt omfang, innhald eller er av ein slik karakter at intensjonen med å utarbeida områdereguleringsplan gjer seg gjeldande.

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 omsynsona.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak kravet til områderegulering sett i kommunedelplanen ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon og løyve til deling.

Det vil ikkje vera til hinder for seinare utarbeiding av offentleg områderegplan at det vert gjeve dispensasjon til deling av omsøkt areal. Det er allereie gjeve løyve til oppføring av bygningar på parsell 3.

Administrasjonen kjenner ikkje til at det føreligg konkrete planar for kommunal felles planlegging av området pr. no. Det er også lite truleg at dette kravet vert vidareført i ny kommuneplan for Alver kommune. Ein eventuell framtidig områdeplan vil kunne gjera om på planformålet uansett kven som eig arealet.

I vurderinga av fordelar og ulemper finn administrasjonen at det ikkje er særlege ulemper ved å gje dispensasjon frå plankravet i denne saka. Arealet er sett av til bustadformål og det føreligg, slik administrasjonen kjenner til, ingen konkrete planar for områderegulering i nær framtid.

Ut frå vurderingane som er gjort ovanfor finn administrasjonen at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

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

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon punkt 2.2.2 i KDP er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå punkt 2.2.2 i kommunedelplan for Lindås og løyve til oppretting av 2 nye grunneigedomar frå gbnr 108/525 som omsøkt.

Det må seinast ved gjennomføring av oppmålingsforretning liggja føre avtale som sikrar rett til veg, vatn og avløp for dei nye parsellane. Avtalen skal tinglysast seinast samstundes som dei nye grunneigedomane vert oppretta i grunnboka.

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.
- 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.
- 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 oversend 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.: 23/2829

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:

Situasjonsplan

Kopi til:

Helland Gruppen As
Helland Utleie As

Idrettsvegen 3
Idrettsvegen 3

5936 MANGER
5936 MANGER

Mottakarar:

Arkoconsult As

Postboks 103

5291 Valestrandsfossen