



Alver kommune
Utbygging og avtalar
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15272 - 20/74125

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

Dato:
11.12.2020

Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 137/13 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 1251/20

Heimelshavar: Alver kommune
Søklar: Alver kommune
Søknadstype: Søknad om dispensasjon frå krav om regulering og oppretting av ny grunneigedom.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå punkt 2.2 i reguleringsføresegnene i kommunedelplan for Knarvik- Alversund med Alverstraumen 2019-2031, krav om reguleringsplan. Dispensasjonen vert gjeve for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 137/13 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 ny grunneigedom frå gbnr 137/13 på om lag 48,1 da. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 23.10.2020, jf. pbl. § 29-4.
- 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

Det er søkt om løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 137/13 Alver. Parsellen som vert søkt oppretta er del av teig av 137/13 sett av til framtidig næringsformål i kommunedelplan for Knarvik- Alversund med Alverstraumen 2019-2031. Den nye parsellen er oppgjeve til å ha eit areal på om lag 42,5da. Teigen av gbnr 137/13 er oppgjeve til å vera 81,5da i matrikkelen. Ved kontrollmåling av omsøkt areal i kartet finn sakshandsamar at arealet vist i situasjonsplanen er om lag 48,1da.

Søknad om oppretting av ny grunneigedom er del av eit makebyte mellom Alver kommune og Lindås Tomteselskap AS.

Det vert elles vist til søknad mottatt 08.09.2020, og til søknad om dispensasjon mottatt 04.11.2020.

Planstatus

Parsellen som vert søkt oppretta som ny grunneigedom ligg i uregulert område. Men er sett av til framtidig næringsformål i kommunedelplan for Knarvik- Alversund med Alverstraumen 2019-2031 vedteken 15.10.2019.

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, grønstruktur, 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 einskilde føremål/område.

Søknad om dispensasjon er grunngjeven slik:

I tilfellet her er det tale om fråskiljing av eigedom til uendra bruk, i eit område avsatt til næringsformål i kommunedelplanen. Frådelinga er i tråd med formålet i kommunedelplanen og er heller ikkje til hinder for framtidig planarbeid eller ynskja utvikling av området. Tiltaket er nabovarsla, slik at dei som er nærast til å ha innvendingar får mogelegheit til å kome med merknader.

Frådelinga er ein del av eit makebyte mellom Alver kommune og Lindås tomteselskap AS. Det vil berre vere privatrettslege omsyn som gjer seg gjeldande ved endra eigedomsgrenser. Frådelinga vil ikkje ha konsekvensar for andre enn kjøpar og seljar.

Frådeling av eigedomar til uendra bruk er ikkje i strid med formålet i kommunedelplanen. Det er heller ikkje til hinder for framtidig endring av eigedomsgrensene, utvikling av området eller ein samordna planprosess. Dispensasjon frå plankravet medfører såleis ingen ulemper.

Ei frådeling vil her leggje til rette for at arealet kan nyttast i samsvar med arealformålet i KDP og inneber at grunneigartilhøva kan avklarast før det vert utarbeida planar for området.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune. Fylkeskommunen har kome med uttale der dei i hovudsak skriv følgjande:

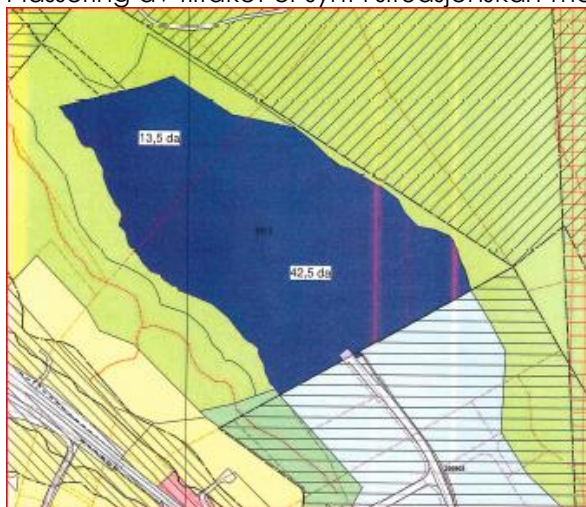
Tomta grenser til kommunal veg Galteråsen, som koplar seg på overordna vegnett ved rundkøyring til fylkesveg 565 Alverflaten. Vestland fylkeskommune legg til grunn at det vert utarbeidd reguleringsplan før det vert gjeve løyve til vidare utvikling av tomte. Vi vil då kome tilbake med konkrete innspel til ei eventuell utvikling av arealet.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonskart motteke 08.09.2020.

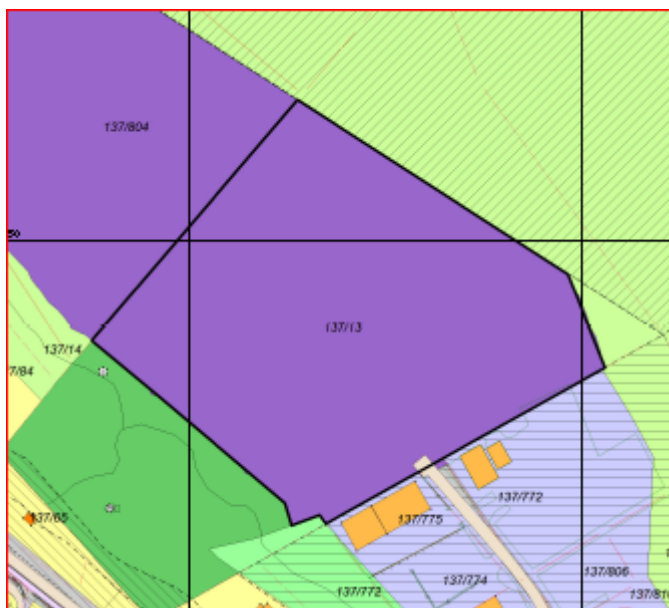


Utsnitt av kart vedlagt søknad



Utsnitt av situasjonskart vedlagt søknad

Og i situasjonskart vedlagt søknad om dispensasjon datert 23.10.2020.



Utsnitt av situasjonskart datert 23.10.2020

Vatn, avløp (VA), tilkomst og avkøyrsløp

Søklar har henta inn førehanduttale frå Alver kommune VA avdelinga:

Det er tilrettelagt med vatn , avløp og overvass anlegg, fram til eiendoms grense 137/13. Offentleg ledningsnett er dimensjonert for vidare utbygging, på eiendom 137/13. Nytt areal 137/13, vil enkelt kunne knytte saeg til eksisterande infrastruktur. Veg, vatn og avløp.

Parsellen skal knytast til offentleg vassverk, offentleg avløp og offentleg veg. Før det kan setjast i verk tiltak på den nye parsellen må det utarbeidast reguleringsplan. Den nye parsellen vil gjennom denne planen få stetta krav til tilkomst, avkøyrsløp og parkering.

Ein vurderer at Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Samt sikra sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

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 Fylkesmannen.

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

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig 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 137/13 er avsett til framtidig næringsområde i godkjent kommunedelplan for Knarvik- Alversund med Alverstraumen 2019-2031. Tiltaket er etter kommunen si vurdering i samsvar med arealformålet i planen, 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 medføre.

Det er kommunen si vurdering at oppretting av ny grunneigedom for teig av parsell av gbnr 137/13 slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak kravet om reguleringsplan vesentleg til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at eit løyve til oppretting av ny grunneigedom vil ikkje vera til hinder for framtidig planarbeid. At grunneigartilhøva er avklarte for den delen som er regulert til framtidig næring vil også vera ein fordel med tanke på medverknad i reguleringsprosessen. Kommunen er samd i søkjar si vurdering av 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.

Oppretting av ny grunneigedom til uendra bruk er i samsvar med arealformålet i kommunedelplanen. Og 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.

Dispensasjon frå kravet om reguleringsplan vil berre vert gjeven for oppretting av ny grunneigedom. Ikkje for andre tiltak.

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

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

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.: 20/15272

Med vennleg helsing
Alver kommune, plan og byggesak Kart og
oppmåling

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart 137-13

Mottakarar:

Alver kommune

Postboks 4

5906

FREKHAUG