



Kjersti Alver
Buheim 21
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3880 - 19/9201

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
23.05.2019

Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 137/690 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 165/19

Heimelshavar: Kjersti Alver og Harald Sagstad
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av om lag 8 133m² (8 033,6 m² + 100 m²) frå gbnr. 137/690. På den nye parsellen står ei eldre løe. Lemstova, merka #10, som tidlegare stod på parsellen er godkjend demontert og flytta til ny plassering på omsøkt parsell i administrativt vedtak saknr. 175/19 datert 25.03.2019.

Den nye eigedomen følgjer grensene til teig av gbnr 137/690 som ligg innanfor områdeplanen Alversund. Parsellen omfattar del av areal som er avsett til offentleg eller privat tenesteyting, BOP2, landbruksføremål og trafikkareal.

Søknaden om frådelling er ledd i arbeidet med gjennomføring av områdereguleringsplanen Alversund. Lindås kommune skal kjøpa arealet.

Det vert elles vist til søknad motteken 27.12.2018, supplert ved dokumentasjon mottatt 14.03.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 14.03.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

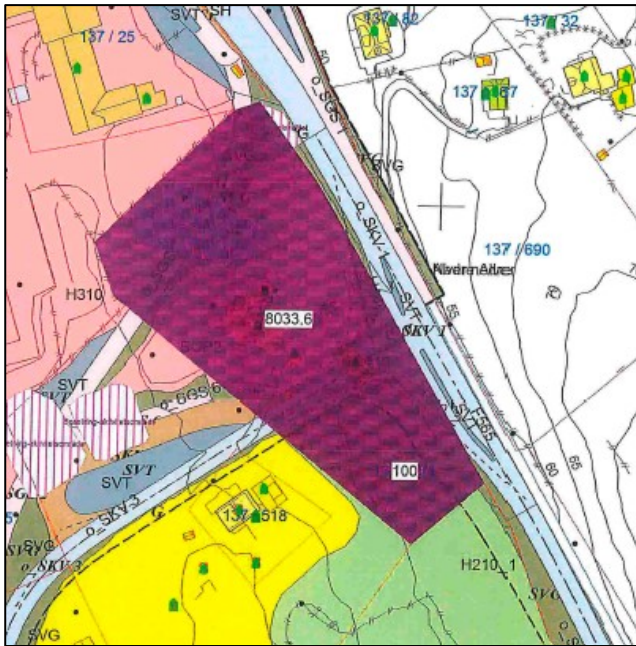
Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i områdereguleringsplanen for Alversund i hovudsak er definert som område for offentleg og privat tenesteyting, BOP2, LNF-føremål og samferdsleføremål,



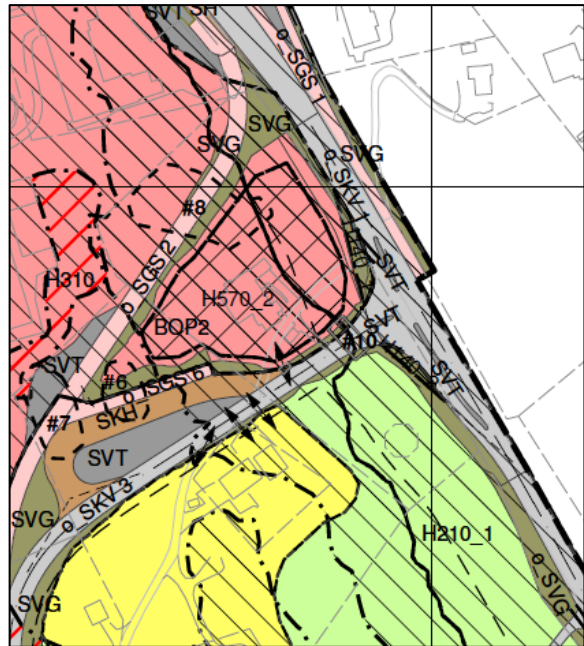
mellom anna del av SGS2 og o_SKV3. Del av parsellen som er definert til LNF-føremål skal delast frå til uendra bruk.

Del av parsellen er omfatta av omsynssone bevaring kulturmiljø, H570_2. Det automatisk freda kulturminnet # 8 ligg innanfor parsellen.

Situasjonskart



Plankart



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 2.1.1, som gjeld krav om detaljregulering av område BOP2. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Ved søknad om tiltak, samt deling, er det innanfor område BOP2 krav om detaljregulering, ref. føresegn 2.1.1. Området som er søkt oppretta ligg delvis innanfor BOP2, delvis innanfor regulert trafikkareal og delvis innanfor LNF-område.

Det er i samband med bygging av ny Alversund skule, og grunnerverv i den forbindelse, at søknad om oppretting av grunneigedom er kommen. I dialog mellom grunneigar og Lindås kommune har det vore ønskeleg å frådele heile parsellen av 690. Det er lite ønskeleg for begge partar å ha uhensiktsmessig restareal liggjande igjen.

Arealformålet i planen vert ikkje endra. Frådelinga vil ikkje setje omsynet til reguleringsplanen til side. Det vil seie at føremålet med føresegn 2.1.1 vert oppretthaldt.

Det er kun eigarforhold som vert endra, og eigarforhold er ikkje avgjerande for bruken. Frådelinga det er søkt om følgjer tomtegrensene.

Ein dispensasjon vil ikkje gje ulemper verken for privatpersonar/naboar eller ålmenta.

Føremålet med frådelinga er at Lindås kommune v/eigedom skal byggje ny Alversund skule og difor

skal ta hand om nytt areal. Frådelinga er eit ledd i å sikre gjennomføring av tiltaket og gjennomføring av planen.

Slik vi ser det, vil ei innvilging av dispensasjon bidra til å realisere bygging av ny Alversund skule. Føremålet med plankravet vert ikkje tilsidesett, og vi ser ingen ulemper knytt til denne dispensasjonen.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Søknaden om dispensasjon er ikkje varsla særskild. Kommunen vurderer at den gjennomførte varslinga av søknaden er tilstrekkeleg for tiltaket. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknaden om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland og Hordaland Fylkeskommune får vedtaket til klagevurdering.

Det er gitt løyve til deling etter jordlova i administrativt vedtak saknr. 291/19 datert 15.05.2019, jf. arkivsak 19/1276.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 04.12.2018.

Vatn og avløp (VA)

Vassforsyning og avløpshandtering er sikra i samsvar med plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2. Tiltak innanfor områdereguleringsplanen skal knytast til offentleg VA-anlegg i samsvar med godkjend VA-rammeplan.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig i samsvar med plan- og bygningslova § 27-4. Tilkomst til eigedomen følgjer av godkjend områdereguleringsplan.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2), det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafør 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 dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng og at ein skal sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan gjera ei framtidig regulering av området vanskeleg.

Kommunen vurderer at omsynet bak plankravet ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje løyve til frådeling slik det er søkt om. Kommunen er i stor grad samd i dei argument som søkjar har fremja og meiner at omsyna bak plankravet i lita grad gjer seg gjeldande for omsøkt tiltak. Delinga skal skje i samsvar med plan og det skal ikkje etablerast nye tiltak på arealet. Kommunen kan ikkje sjå at delinga vil hindra ei samla utvikling av området då plankravet framleis vil stå ved lag og måtte oppfyllast ved etablering av nye tiltak innanfor området BOP2. Ein dispensasjon frå plankravet vil derimot sikra at Lindås kommune som skal byggja ut området får hand om arealet som ledd i arbeidet med gjennomføring av planen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at frådelinga er ledd i arbeidet med å erverva grunn for å sikra gjennomføring av Alversund skule og med tilhøyrande anlegg slik det går fram av områdereguleringsplanen. Den omsøkte frådelinga vil gje ryddige eigedomsgrenser og hindra at det vert ståande igjen mindre restareal frå gbnr 137/690 innanfor plangrensa. Fordelane ved tiltaket vert vurdert klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå plankravet i føresegn 2.1.1 er oppfylt.

Kulturminne

Ei deling slik omsøkt vil ikkje få verknad for kulturminna innanfor området. Areal skal delast frå i samsvar med plan og overførast til Lindås kommune som skal byggja ut området. Delinga inneber ikkje fysiske tiltak og vil berre gje nye eigarforhold og på den måten sikra gjennomføring av planen.

Vurdering av pbl § 26-1

Det føl av pbl § 26-1 at 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.

Den omsøkte frådelinga vil gje tenlege eigedomsgrenser og klare eigarforhold. Arealet som skal delast frå har liten verdi for landbrukseigedom gbnr 137/690. Delinga skal skje i samsvar med plan og sjølv om 2 900 m² av den nye parsellen er avsett til landbruksføremaal vert det vurdert at frådelinga ikkje vil gje uheldige verknader i forhold til framtidig drift av avgjevareigedom, jf. løyve til deling etter jordlova.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan datert 04.12.2018.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på ca 8 133 m² frå gbnr. 137/690.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl §12-4 (rettsverknad av reguleringsplan) for reguleringskravet i føresegn 2.1.1 for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 137/690 slik det er søkt om.

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 ca. 8 133 m² frå gbnr. 137/690 på følgjande vilkår:

Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.12.2018, 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 eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

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 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 reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Oppmåling

Saka vert oversend Geodata avdelinga. Sakshandsamingsfrist er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunestyret har vedteke at tida 01.12-31.03. er vintersesong. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkellova § 35.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
HORDALAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 7900	5020	BERGEN
Lindås kommune v/ eigedomsavdelinga	Felles postmottak Kvernhusmyrane 20	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Harald Sagstad	Buheim 21	5911	ALVERSUND
Kjersti Alver	Buheim 21	5911	ALVERSUND