



Håkon Nesheim
Nedre Alver 15
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/9 - 19/14611

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

Dato:
15.05.2019

Løyve til oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål - gbnr 137/23 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 283/19

Heimelshavar: Håkon Nesheim, Magne Fosse og Ole W. Vetås
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 ca. 10 646 m² frå gbnr 137/23 slik det går fram av situasjonsplan datert 19.11.2019.

Den nye parsellen omfattar del av gbnr 137/23 som ligg innanfor bustadområdet B2 og ein mindre del av tilgrensande område avsett til LNF-føremål. Parsellen følgjer føremålsgrensa for byggjeområdet og/eller eigedomsgrensa slik det går fram av situasjonsplanen.

Søknaden om frådelling er ledd i arbeidet med gjennomføring av områdereguleringsplanen Alversund.

Det vert elles vist til søknad mottatt 24.12.2018 supplert ved dokumentasjon mottatt 22.02.2019 og 23.04.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 22.02.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

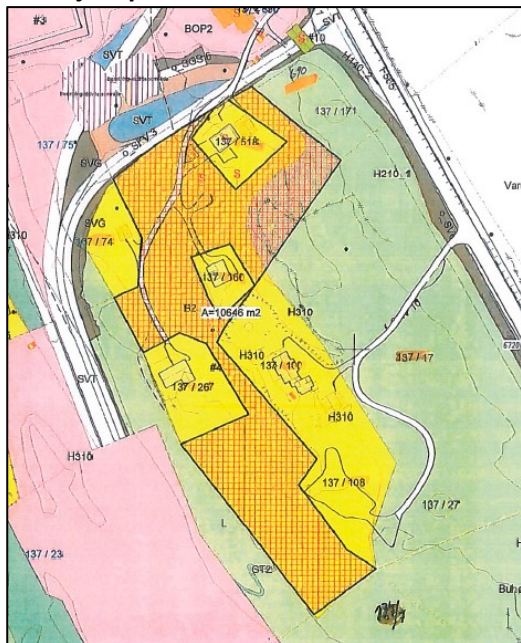
Planstatus



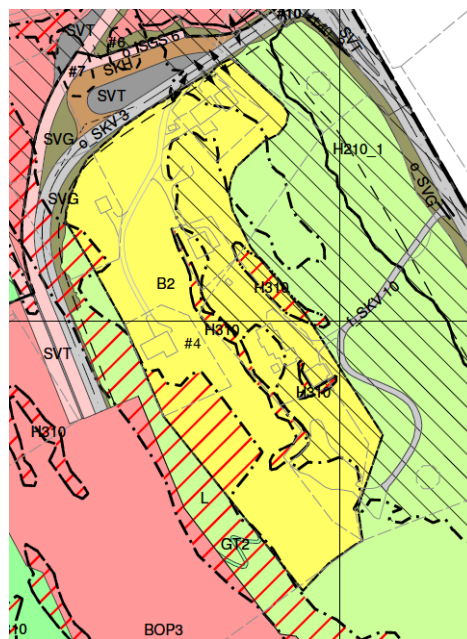
Eigedommen ligg i regulert område innfor det som i områdereguleringsplanen for Alversund i hovudsak er definert som bustadområde B2. Ein mindre del av eigedomen er avsett til LNF-føremål. Dette arealet skal frådelaast til uendra bruk.

Del av området ligg innanfor faresone for ras- og skredfare (H310) og omsynssone støy (H220_1).

Situasjonsplan



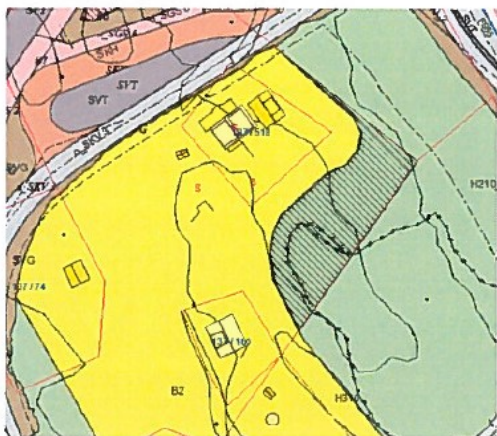
Plankart



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 2.1.1, som gjeld krav om detaljregulering av område B2. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Ved søknad om tiltak, samt deling, er det innanfor område B2 krav om detaljregulering, ref. føresegn 2.1.1. Arealet som er søkt frådelt ligg innanfor B2 samt ein mindre del som ligg i LNF- område. Området avsett til LNF er ca. 1,3 dekar av totalt 10,6 dekar. Sjå kartutsnitt som viser LNF- området med svart skravur.»



For ikkje å sitje att med eit uhensiktsmessig restareal på bruk 23, er det ønskeleg å dele frå heile arealet, inkludert LNF. Frådelinga det er søkt om følger tomtegrensene. Frådelinga vil ikkje setje omsynet til reguleringsplanen til side, frådelt areal får berre ny eigar. Det vil seie at føremålet med føresegn 2.1.1 ikkje vert tilsidesett. 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. 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. Reguleringsplanen vert fulgt.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. 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 søknad 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 ligg føre samtykke til omdisponering og deling etter jordlova i administrativt vedtak saknr. 278/19 datert 09.05.2019, jf. arkivsak 19/1343.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 19.11.2018.

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 offentlig 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 følger av godkjend områdereguleringsplan.

Privatrettslege tilhøve

Eigedomen gbnr 137/23 har 11 heimelshavarar. Søknaden er signert av Håkon Nesheim, Magne Fosse og Ole W. Vetås i samsvar med generalfullmakt datert 13.11.2018.

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 innfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samheng 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 dispensasjon til frådeling slik det er søkt om. Vi meiner at omsyna bak plankravet i lita grad gjer seg gjeldande for omsøkt tiltak. Delinga skal skje i samsvar med arealføremål og det skal ikkje etablerast nye tiltak på arealet. Kommunen kan ikkje sjå at delinga vil hindra ei samla utvikling av området. Plankravet står framleis ved lag og vil gjelda ved ein framtidig søknad om etablering av nye tiltak innanfor området B2.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at frådeling er ledd i arbeidet med realisering av områdereguleringsplanen og nye Alversund skule. Den omsøkte frådeling vil gje ryddige eigedomsgrensar og hindra at det vert ståande igjen mindre restareal frå gbnr 137/23. Fordelane ved tiltaket vert vurdert klart større enn ulempene.

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

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Delar av arealet som skal delast frå ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare (H310). Multiconsult har gjennomført skredfarevurdering av området, jf. rapport datert 08.11.2018. Undersøkingane har identifisert at området sørvest for Buhøyen kan rammast av steinsprang. Rapporten konkluderer med at dersom det skal utførast sprenging i området som kan gje skjeringar med fare for nedfall så må det etter forskriftene i plan- og bygningslova gjerast eigne geologiske vurderingar i forhold til bergstabilitet og trong for sikring i utsprengte skjeringar. Det vert vurdert at frådeling av arealet kan gjennomførast slik det er søkt om.

Vurdering av pbl § 26-1

Det føl vidare av pbl § 26-1 at 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.

Den omsøkte frådelinga vil gje tenlege eigedomsgrensar og ryddige eigarforhold. Frådelinga vil skje i samsvar med arealføremål og vil ikkje vera til ulempe for gbnr 137/23. Delinga vil sikra gjennomføring av nye tiltak i tråd med vedteken områdereguleringsplan.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan datert 19.11.2018.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på 10 646 m² frå gbnr 137/23.

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 til bustadføremål frå gbnr 137/23 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. 10 646 m² frå gbnr. 137/23 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.11.2018, 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 eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering 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 klagt 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.

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 saksnummer.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Håkon Nesheim
Magne Fosse
Ole Westervik Vetås

Nedre Alver 15 5911
Alverflaten 254 5911
Ådlandsvegen 309 5919

ALVERSUND
ALVERSUND