



Frada as
Sagstadvegen 67
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/2078 - 20/2196

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
17.01.2020

Godkjenning søknad om dispensasjon og frådelling- gbnr 324/7 Langeland

Administrativt vedtak. Saknr: 033/20

Tiltakshavar: Frada as

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1, søknad om frådelling etter (pbl.) § 20-1 m)

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav om reguleringsplan for frådelling av parsell på om lag 26.335 m² frå gbnr 324/7 vist på vedlagte situasjonskart.

Vidare gir Alver kommune i medhald av pbl § 20-1 bokstav m) løyve til deling av gbnr. 324/7 for oppretting av parsell vist på vedlagte situasjonskart.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på arealet vert fastlagd 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 vera i strid med lov om eigedsregistrering. jf. pbl § 21-9.»

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan for frådelling av parsell frå gbnr 324/7.

Det vert elles vist til søknad mottaken 12.12.19.

Vidare er det omsøkt frådelling av ny parsell frå gbnr 324/7. Grunneigedommen gbnr 324/7 har totalt areal på om lag 80.733 m², hovudparsell har areal på ca. 77.138 m² g tilleggsteig har areal på ca. 3595,8 m². Omsøkt parsell har eit areal på om lag 26.335 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan i føresegn 1.2.1 til kommuneplanen sin arealdel, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

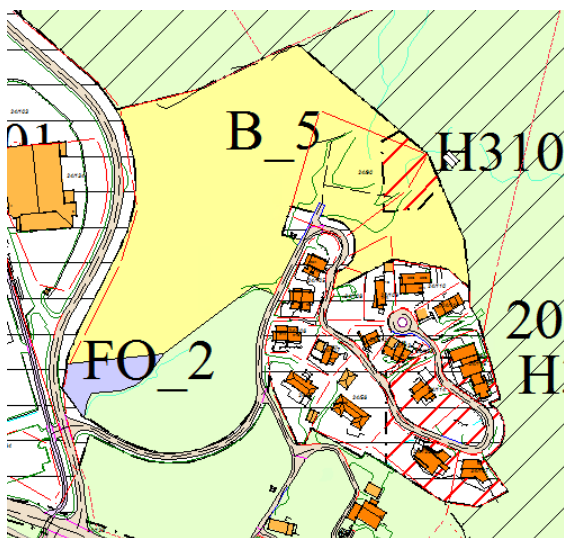
Det vert elles vist til søknad mottaken 12.12.2019.

VURDERING

Planstatus:

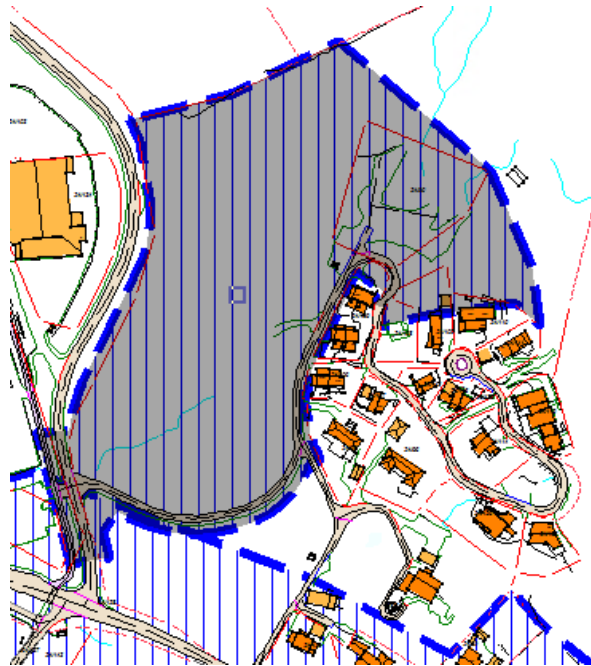
Oppretting av ny grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold i strid mot denne lov, forskrift eller plan.»

Det omsøkte arealet er satt av til område B_5 -framtidig bygg og anlegg, under dette kombinert busetnad- og anleggsformål, i arealdelen til kommuneplanen (KPA) som vart vedteken 17.6.2015. Deling som omsøkt er difor i samsvar med arealformålet i KPA.



Det følger av føresegn 1.2.1 til KPA at areal sett av til framtidig bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-3 og 20-4 kan tillatast. Deling som omsøkt er difor ikkje i samsvar med plankravet som er satt i føresegn 1.2.1 til KPA. Skal det gis løyve til omsøkt deling må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå reguleringsplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

På bakgrunn av det skal det utarbeidast ein reguleringsplan men namn Langeland B_5 gnr 24 bnr 7 med planIdnr 1256 20160001, som er under arbeid nå. Det er vist stipla reguleringsplanområdet nedanfor:



Skal det gis løyve til omsøkt deling må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå reguleringsplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd sidan planen er ikkje vedteke.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjon til frådelling

Dispensasjonssøknaden om frådelling av grunneigedom frå gnr.24, bnr. 7 er nabovarsla.

Grunngjeving

For at kommunen skal gje dispensasjon, må dispensasjonen ikkje medføre at omsynet bak føresegna blir «vesentleg tilsidesett», jf. Pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Omsynet bak kravet til regulering går i hovudsak ut på å sikre ei heilskåpeleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av eit område, gjennom ein open og samordna prosess der både offentlege og private parter får uttale seg (ref. Pbl. §1.1,3-1 og 12.1).

I vårt tilfelle gjeld søknaden frådelling av eigedom til uendra bruk, i eit område som er avsett til «fortetta busetnad» i kommuneplanens arealdel. Frådellinga er i tråd med formålet i kommuneplanen og er heller ikkje til hinder for framtidig planarbeid eller ynskja utvikling i området. Tiltaket er i tillegg nabovarsla, slik at dei som er nærast til å ha innvendingar har mogelegheit til å kome med merknader.

Reguleringsplanen for Langeland B5 på gnr. 24, bnr. 7 er igangsett og er handsama både administrativt og politisk i Meland kommune i samband med søknad om 1. gongs utsending/høyring. Kommunens merknader er no implementerte, og planen bør vera klar for utsending før nyttår. Planen har id. nr. 1256 2016 0001 og var varsla 17.02.2016.

Området som vert søkt frådelt, er vist på vedlagte kart og gjeld kun den delen av B5 som i kommuneplanen er avsett til bustadføre mål og næring (servering). Området er ytterlegare avgrensa til området som i forlaget til reguleringsplan er avsett til bustader, infrastruktur og fellesområdet/grøn struktur. Det som i planforslaget er sett av til LNF område, er halde utanfor.

Frådellinga er i tråd med det planlagde føremålet og er heller ikkje til hinder for framtidige endringar i eigedomsgrenser etter kvart som utbygging av området vert gjennomført.

Dispensasjon frå kravet om reguleringsplan vil etter dette ikkje medføre at omsynet bak føresegnene i kommuneplanens arealdel pkt. 1.2.1 vert «vesentleg tilsidesett». Jf. Pbl. 19-2 andre ledd, fyrste punktum.

Vidare er det berre privatrettslege omsyn som gjer seg gjeldande ved endra eigedomsgrenser.

Frådelling av området til uendra bruk er ikkje i strid med føremålet korkje i kommuneplanen eller i det pågåande reguleringsarbeidet.

Det er heller ikkje til hinder for framtidig endring av eigedomsgrenser, utvikling av området eller planprosessen.

Dispensasjonen frå plankravet vil i tillegg vera midlertidig, då ein ventar vedtak om detaljreguleringsplan innan relativt kort tid. Dispensasjon frå plankravet medfører derfor ingen ulemper.

Bakgrunnen for at ein har behov for å skilja ut eigedommen, er at området skal overtakast av eit eigedomsselskap som skal utvikla området i høve til reguleringsplanen. Dette selskapet treng pant i eigedommen for vidare finansiering og utvikling av området.

Ei frådelling er derfor svært viktig å få på plass om ein skal koma vidare med planarbeid, prosjektering og utvikling.

Fordelene med å gi dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene, jf. Pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Uttale frå anna styresmakt:

Saka er sendt på høyring den 12.12.19. Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune har ikkje kom med uttale i saka. Statens vegvesen kom med følgjande uttale i brev av 16.12.19:

Etter vårt syn vil det vere uheldig om arealet vert frådelt før det føreligg stadfesta planvedtak. Grunngevinga frå søkjar er at eigedomsselskapet som skal overta området ynskjer å ta pant i eigedomen. Dette bør etter vårt syn avvente til planprosessen er fullført og reguleringsplanen er godkjent, slik at til dømes rekkefølgjekrav for området er avklart. Statens vegvesen har tidlegare varsla at vi vil krevje rekkefølgjekrav knytt til bustadområde B5. Desse krava bør vere avklart før det vert sett pant i eigedomen. Statens vegvesen vil difor rå ifrå at kommunen gir dispensasjon til frådeling før reguleringsplanen er endeleg vedteke.

Vår vurdering :

Plankravet skal sikre at arealet ikkje blir utbygd utan planprosess. Etersom arealet skal inngå i reguleringsprosess som er under arbeid, kan administrasjonen ikkje sjå at formålet med plankrava vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Vi kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. Ei frådeling legg til rette for at areala seinare kan nyttast i samsvar med arealformålet i KPA og i samsvar med reguleringsplanformål for reguleringsplan under arbeid for Langeland B_5 gnr 24 bnr 7 med planIdnr 1256 20160001. Det er ikkje noko som hindrar å setja rekkefølgjekrav for utbygging i reguleringsplanen som er under arbeid. Denne saka her gjeld kun frådeling.

Kommunen sender dispensasjonsvedtaket til klagevurdering til både Fylkesmannen i Vestland, Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune.

Nabovarsel:

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering:

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 04.12.2019.

Veg, vatn og avløp (VA):

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Erklæring om privat rettighet må tinglysast i samband med oppmålingsforretninga.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve:

Delar av det omsøkte arealet ligg i sone H310, der det er ras- og skredfare. Føresegn 4.1.3 til KPA set krav om vurdering av risiko for ras også ved søknad om frådeling.

Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å krevje slik vurdering for denne søknaden, men gjer merksam på at vidare frådeling innanfor området, samt regulering av området, vil krevje dette.

Dispensasjon:

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale ramar, 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 setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng 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.

Plankravet skal sikre at arealet ikkje blir utbygd utan planprosess. Eftersom arealet skal inngå i reguleringsprosess kan administrasjonen ikkje sjå at formålet med plankrava vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Vi kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. Ei frådeling legg til rette for at areala seinare kan nyttast i samsvar med arealformålet i KPA og er i samsvar med framtidig planformål i reguleringsplan for Langeland B_5 gnr 24 bnr 7 med planldnr 1256 20160001.

Fordelane ved å gi dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene. På bakgrunn av dette er administrasjonen einig med tiltakshavar i at vilkåra for å kunne gi dispensasjon i dette tilfellet er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.

- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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.: 20/2078

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar Plan og byggesak

Larissa Dahl
Rådgjevar Plan og byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon til frådelling - GBNR 324/7 Langeland

Kart (553117)

Nabovarsel (553118)

Søknad om grenseoppgang og dispensasjon til frådelling GBNR 324/7 Langeland

Uttale til dispensasjonssøknad - GBNR 324/7 Langeland (556085)

Mottakarar:

Frada as

Sagstadvegen 5918
67

FREKHAUG