



Boligbygg Vest AS
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/8177 - 20/23760

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@alver.kom
mune.no

Dato:
05.05.2020

Løyve og dispensasjon til frådelling av 8 parsellar - GBNR 323/567 Elvaåsen

Administrativt vedtak: Saknr: 454/20

Heimelshavar:

Søkjjar:

Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom.
Søknad om dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad for oppretting av ny grunneigedom med hus 42 frå gbnr. 323/567.

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 8 nye grunneigedomar frå gbnr. 323/567 med slikt areal:

- Hus 39 467,8 m²
- Hus 40 297,1 m²
- Hus 41 304,3 m²
- Hus 42 272,1 m²
- Hus 43 332,1 m²
- Hus 44 554,8 m²
- Hus 45 425,3 m² inkl eigen teig til parkering
- Hus 46 571,4 m²

Det vert stilt følgjande vilkår for frådelinga:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.9.2019, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

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.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av nye grunneigedomar ved frådeling slik:

- Hus 39 467,8 m²
- Hus 40 297,1 m²
- Hus 41 304,3 m²
- Hus 42 272,1 m²
- Hus 43 332,1 m²
- Hus 44 554,8 m²
- Hus 45 425,3 m² inkl eigen teig til parkering
- Hus 46 571,4 m²

Det vert elles vist til søknad motteken 15.4.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 15.4.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Elvaåsen, planid: 125620110003, er definert som bustadføremål.

Dispensasjon

Frådeling av areal til hus 42 krev dispensasjon frå regulert grad av utnytting.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Tomt 42 vil få en høyere utnyttingsgrad (41,5%) enn det reguleringsplanen legger opp til (40%), og oppretting av denne eiendommen vil innebære at det oppstår forhold i strid med vedtatt reguleringsplan, jf. pbl § 26-1. Det søkes derfor om dispensasjon fra regulert utnyttingsgrad på 40 % for denne parsellen, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Ingen tungtveiende hensyn taler mot at det gis dispensasjon all den tid utnyttelsesgraden for byggeområdet samlet sett er oppfylt. Det må også legges vekt på at eiendommene vil få tilgang til fellesarealer. På den annen side taler vektige grunner for at dispensasjon gis da alternativet, som er å seksjonere eiendommen, vil skape vanskeligheter i forhold til allerede inngåtte avtaler.

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. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.9.2019.

Vatn og avløp (VA)

Det ligg føre avtale om å leggje vass- og avlaupsleidningar over gbnr. 323/567. Avtalen må tingslysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg. Avtalen må tingslysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga.

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.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. 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 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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Formålet med regulert utnyttingsgrad er å sikre tilstrekkeleg uteareal for bebruarane. Omsøkt dispensasjon vil innebere ei overskriding av regulert utnyttingsgrad på 1,5%. Overskriddinga er så låg at administrasjonen kan difor ikkje sjå at formålet bak regulert utnyttingsgrad blir vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Ulempa med å gi dispensasjon er at ein av tomtane får mindre privat uteareal enn dei andre. Bebruarane her har likevel fellesareal som kan nyttast og privat uteareal i form av takterrasse. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon i dette tilfellet er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå regulert utnytingsgrad for frådelling av tomt med hus 42, som omsøkt.

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.

Plassering

Plassering av tomtegrenser blir godkjent som omsøkt og vist på situasjonskart datert 25.9.2019.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon og løyve til oppretting av nye grunneigedomar ved frådelling av 8 parsellar frå gbnr. 323/567 slik:

- Hus 39 467,8 m²
- Hus 40 297,1 m²
- Hus 41 304,3 m²
- Hus 42 272,1 m²
- Hus 43 332,1 m²
- Hus 44 554,8 m²
- Hus 45 425,3 m² inkl eigen teig til parkering
- Hus 46 571,4 m²

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.
- Søknad om dispensasjon, jf. 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. 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. 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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Siril Therese Sylta
Tenesteleiar

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart

Mottakarar:

Boligbygg Vest AS

Eidsvågbakken 1

5105

EIDSVÅG I ÅSANE