



Ole Hjelmås
Hjelmåsen 45
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/19224 - 21/18512

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

Dato:
17.03.2021

Dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 202/4 Hjelmås

Administrativt vedtak: Saknr: 353/21

Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 27-4 og veglova §§40-43 vert det gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsla mot fylkesveg 5452. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Avkøyrsla mot fylkesvegen må vera opparbeidd i samsvar med godkjent reguleringsplan før det vert gjeve ferdigattest på parkeringsplassen.
- Regulert busslomme må flyttast i samsvar med godkjent reguleringsplan før det vert gjeve ferdigattest på parkeringsplassen.
- Plassering og utforming av avkøyrsla frå parkeringsplass til privat felles veg må vera avklart samstundes med søknad om løyve til opparbeiding av parkeringsplassen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå punkt 2.2 i reguleringsføresegnene i kommunedelplan for Lindås 2019-2031, krav om reguleringsplan. Dispensasjonen vert gjeve for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 202/4 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 202/4 på om lag 3100m². Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan mottaken 15.12.2020, jf. pbl. § 29-4.
- Det vert ikkje gjeve løyve til frådelling av areal sett av til offentlig kollektivhaldeplass.
- 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.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av om lag 3100m² frå gbnr. 202/4 slik det går fram av søknad mottteken 15.12.2020 og til søknad om dispensasjon og tilleggsdokumentasjon mottteken 07.02.2021. Største delen av parsellen skal nyttast til parkering for Hjelmås kapell og i tråd med reguleringsformål elles.

Planstatus

Arealet er omfatta av reguleringsplanen for Helleåsen, planid 1263-19032007. Og om lag 1500m² av omsøkt areal er uregulert område sett av til parkering i kommunedelplan for Lindås (tidlegare kommuneplan for Lindås). Det aktuelle arealet er avsett til parkering, felles veg, gang/ sykkelveg og anna veggrunn i reguleringsplanen.

Uttale frå annan styresmakt

Søkjar har sendt søknad om utvida bruk av avkøyrsla til Vestland fylkeskommune som er vegeigar til fylkesveg 5452 Leknesvegen. Avkøyrsla er regulert i gjeldande reguleringsplan Helleåsen og det er derfor kommunen som er vedtaksmynde. Fylkeskommunen har kome med uttale i saka. Det vert peika på følgjande manglar:

- Avkøyrsla mot fylkesveg synest ikkje å vera bygd i tråd med plankartet.
- Busslomma er ikkje flytta lengre sør slik plankartet legg opp til.
- Reguleringsplanen viser ikkje tilkomst til parkeringsplassen. Vist avkøyrslpunkt i motteken situasjonsplan 07.02.2021 er ikkje optimal med tanke på plassering i sving og kryssing av fortau.
- Byggjegrænse langs fylkesveg er 50 meter frå vegmidte i uregulerte områder.

Sluttord:

Det er Alver kommune som er rett mynde i regulerte områder. Vi meiner kommunen må samordne interessene i dette tilfellet, sidan arealet dels er regulert og dels uregulert.

Før det vert gjeve løyve til ny og utvida bruk av avkøyrsla meiner vi den må utbetrast slik at den vert bygd slik den er planlagt. Det same gjeld for fortau, som må førast heilt fram til fylkesvegen. Vi er kritisk til auka bruk av avkøyrsla slik den er bygd.

For å vurdere ei snevrare byggjegrænse langs fylkesveg, må det leverast eit situasjonskart i målestokk M1:500 eller M1:1000 med alle tiltak teikna inn. Vi vil vere kritisk til tiltak for nære vegen, fordi det på sikt er behov for utbetring av fylkesvegen og tilrettelegging for mjuke trafikantar på strekninga.

Frå fylkeskommunen sin uttale.

Saka har ikkje vorte sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

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 grunngeven slik:

Søker herved om dispensasjon frå reguleringsplan for området som ligg i kommuneplan 2019-2031. Området skal nyttast til parkeringsområdet for Hjelmås kapell. Deler av området ligg i reguleringsplanen for området. Naboane er gjort kjent med planane for at heile omsøkt område er tenkt nytta til parkeringsareal til Kapellet, dette kungjort ved vedlagt kart når dei mottok nabovarsel.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonskart motteke 15.12.2020.



Utsnitt av 1 av 7 situasjonskart vedlagt søknad

Utsnitt av 1 av 3 kart vedlagt tilleggsinformasjon

Vatn og avlaup

Ny grunneigedom skal nyttast til parkering. Vatn og avlaup er ikkje aktuelt for parsellen.

Tilkomst og avkøyrsløse

Den delen av parsellen som inngår i reguleringsplan er sikra avkøyrsløse gjennom denne. Avkøyrsløsepunkt og utforming av avkøyrsløse til regulert privat felles veg må avklarast i samband med byggesøknad for parkeringsplassen etter pbl kapittel 20.

Den delen av parsellen som ikkje inngår i reguleringsplan krev løyve til utvida bruk av avkøyrsløse.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta 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 Statsforvaltaren.

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

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring av grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending 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 202/4 er dels avsett til parkering og til felles veg i godkjent reguleringsplan for Helleåsen. Administrasjonen vurderer at omsøkte frådelling av parsell avsett til parkering, felles veg, gang/ sykkelveg og anna vegggrunn i reguleringsplanen er i samsvar med gjeldande arealføremål og planen elles. Me gjer merksam på at arealføremåla gjeld uavhengig av kven som eig areala. Ny grunneigedom må ikkje nyttast i strid med arealføremåla.

At vegen ikkje er bygd i tråd med planen må vegbyggar handtere i samband med ferdigstilling av vegen.

Før det kan gjevast løyve til oppretting av ny grunneigedom må tomta vera sikra lovleg avkøyrsla frå offentleg veg jf. pbl 27-4 og veglova §§40-43. I og med at delar av omsøkt areal ikkje er regulert vil det krevja utvida bruk av avkøyrsla mot fylkesvegen.

Avkøyrsla skal utformast slik det er vist i plankartet jf. Føresegn § 2.2. Ved kontroll av bygd avkøyrsla og privat felles veg til bustadfeltet finn ein at vegen og avkøyrsla ikkje er bygd i samsvar med reguleringsplanen.

Vegen og avkøyrsla til fylkesvegen er ikkje ferdigstilte med ferdigattest.

Vestland fylkeskommune er kritisk til auka bruk av avkøyrsla slik den er bygd og meiner avkøyrsla må utbetrast slik at den vert bygd slik den er planlagt før det vert gjeve løyve til utvida bruk.

Administrasjonen finn likevel det rett til å gje løyve til utvida bruk av avkøyrsla på vilkår. Ved store samkomer og ved gravferder nyttar besøkjande vegskulder på fylkesvegen til parkering. Noko som er uheldig med tanke på trafikktryggleiken i området. At soknerådet no ønskjer å rydde opp i dette ser kommunen på som positivt. Vilkår for at det vert gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsla til fylkesveg 5452 Leknesvegen vert gjeve i samsvar med fylkeskommunen sin uttale om saka. Før det kan søkjast om løyve til opparbeiding av parkeringsplassen må det søkjast om dispensasjon frå byggegrensa mot fylkesvegen. Likeins må avkøyrsla til fylkesvegen vera bygd som planlagt.

Det vert ikkje gjeve løyve til frådelling av areal sett av til offentleg kollektivhaldeplass.

Den delen som ikkje er regulert men avsett til parkering i kommunedelplan for Lindås er etter administrasjonen si vurdering i samsvar med arealføremålet 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Det er administrasjonen si vurdering at oppretting av ny grunneigedom for parsell av gbnr 202/4 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 ikkje vil vera til hinder for framtidig planarbeid. At grunneigartilhøva er avklarte for den delen som er regulert til parkering vil også vera ein fordel med tanke på medverknad i reguleringsprosessen. Kommunen vurderer 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.

Administrasjonen er ikkje kjent med at det er planar om å regulera området der parkeringsplassen er avsett. Å påleggja kjøpar av arealet, Osterfjorden sokneråd, å regulera det om lag 1500m² store parkeringsarealet synest å verka urimeleg. Dette med tanke på kostnadane og tida dette vil ta sett opp mot samfunnsnyttan av å få orden på parkeringstilhøva ved kapellet.

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.
- 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, 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, jf. fvl § 29 (1). 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, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/19224

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Vestland fylkeskommune

Postboks 7900

5020

BERGEN

Mottakarar:

Ole Hjelmås

Hjelmåsen 45

5915

HJELMÅS

Mottakarar:

Osterfjorden sokneråd v/Alf Magnar
Angelskår

Totland 84

5993

OSTEREIDET