



Advokatfirmaet Kyrre Ans
Postboks 1826 Nordnes
5816 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1926 - 21/36341

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

Dato:
01.06.2021

Dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 319/67 Sagstad nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 635/21

Heimelshavar: HMS Holding AS
Søkjær: Advokatfirmaet Kyrre Ans
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom.
Søknad om dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 2.2 til kommunedelplan for Meland- Krav om regulering, for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 319/67.

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 om lag 10da frå gbnr 319/67 på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 09.03.2020, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Vegrett for parsellen må leggjast fram for tinglysing 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 ny grunneigedom ved frådelling av om lag 10da frå gbnr 319/67.

Gbnr 319/67 er oppgjeve med eit areal på om lag 89da før omsøkt deling.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankrav i føresegn 2.2 til kommunedelplan for Meland sin arealdel (KPA).

Formålet med frådellinga er å tilbakeføre arealet til Terje Marheim som fekk delt frå gbnr 319/67 i 2017. Tilbakeføringa er ein del av handelen som vart gjort ved sal av gbnr 319/67.

Det vert elles vist til søknad mottaken 24.02.2021 og supplert 28.05.2021

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon ved brev av 06.04.2021:

1. Dispensasjonssøknad
2. Ras- og skredfare vurdering
3. Klargjering av formål med arealet

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 28.05.2021.

Søknaden var klar for handsaming den 28.05.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som framtidig bustadområde. Parsellen ligg innanfor område B_9. Frådellinga som er omsøkt er soleis ikkje i strid med arealformålet i kommunedelplanen.

Av føresegn 2.2 til KPA følgjer det krav om utarbeiding av reguleringsplan før «...tiltak som krev søknad om løyve etter pbl §20-2, jf. § 20-1 vert tillate...» i dei framtidige byggjeområda. Deling av eigedom er eit søknadspliktig tiltak.

Parsellen er regulert med omsynsone H_310, som er faresone for ras- og skredfare. I følgje punkt 4.1.3 i føresegnene til planen skal det gjerast ei vurdering av risikoen før det kan gjevast løyve til frådelling. Det er lagt fram geofagleg rapport.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 2.2 til KPA.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Hensynene bak kravet til utarbeidelse av reguleringsplan og felles planlegging før godkjenning av søknadspliktige tiltak, kan utledes av pbl. § 1-1, 3-1 og 12-1. Gjennom en åpen og samordnet prosess, hvor både private og offentlige interesser får komme til orde, skal det sikres en helhetlig, bærekraftig og gjennomtenkt utvikling at område.

I dette tilfelle er det kun tale om fradeling av en større parsell, som er holdt utenfor pågående områderegulering for Dalstø-Mjåtveit. Fradelingen innebærer i seg selv ikke en godkjenning av en bestemt arealutnyttelse eller oppføring av byggetiltak. Dette er forhold som vil måtte avklares i en senere planprosess for arealet. Fradelingen av parsellen innebærer således ikke en endret bruk av denne i seg selv, og alle muligheter for hensiktsmessig utnytting står i prinsippet åpent etter fradeling. Hensynene bak plankravet i KPA blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt gjennom fradeling som omsøkt.

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 Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Søknad om deling er nabovarsla i samsvar med regelverket. Dispensasjonssøknad er ikkje nabovarsla. Ansvarleg søker har i motteken tilleggsdokumentasjon argumentert for at dette ikkje er naudsynt i denne saka. Grunngjevinga er det i nabovarsling av søknad om deling vart gjeven dekkande informasjon og at reglane i pbl. § 21-3 om nabovarsling opnar for å sløyfe varsling av dispensasjon. Dette gjeld når det er openbart at dispensasjonen ikkje rører ved naboane sine interesser. Videre vert det argumentert med at dispensasjon frå plankravet berre gjeld for søknad om deling og at naboane sine interesser vil verta ivaretatt gjennom framtidig reguleringsplanprosess.

Administrasjonen seier seg samd i ovannemnde grunngjeving for fritak for nabovarsling av dispensasjonssøknaden. Det vert gjeve fritak frå nabovarsling av dispensasjonssøknad etter reglane i pbl. § 21-3, 2. ledd.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 09.03.2020 .



Vatn og avløp (VA)

Ny grunneigedom kan ikkje opprettast til bustadformål før eigedomen er sikra tilkomst, vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn i samsvar med pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Området skal regulerast før utbygging og administrasjonen legg til grunn av desse spørsmåla blir løyst gjennom framtidig planarbeid. Nemnde lovføresegn blir ikkje vurdert å vere til hinder for frådelling som omsøkt under desse føresetnadene.

Tiltakshavar må vurdere om det likevel er aktuelt å vidareføre tinglyste retter som i dag ligg til gbnr 319/67 eventuelt til gbnr 319/5 (eigd av kjøpar) til den nye grunneigedomen. Føreliggjande vedtak inneber ikkje avgjerd av privatrettslege høve.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Ansvarleg sækjar skriv at arealet vil få naudsynte rettar til veg over gbnr 319/5 og at «hensiktsmessige» løysningar vil verta valde gjennom framtidig planprosess. Ansvarleg sækjar meiner at formålet med deling ikkje utløyser krav til tinglyst erklæring om vegrett på noverande tidspunkt. Oppretting av ny grunneigedom medfører ikkje godkjenning av andre tiltak.

Administrasjonen meiner at det må leggjast fram erklæring om vegrett for parsellen. Det vert sett som vilkår at slik erklæring vert lagt fram for tinglysing seinast ved oppmålingsforretninga.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Parsellen er regulert med omsynsone H_310, som er faresone for ras- og skredfare. Det er lagt fram geofagleg rapport frå Geolog AS datert 11.04.2020. Konklusjonen i rapporten er i følge ansvarleg sækjar at det ikkje er rasfare ved det planlagde tiltaket.

Rapporten er laga i samband med eit anna tiltak nedanfor aktuell parsell. I rapporten vert det ikkje tilrådd etablering «innen nåværende ur-område». Frådelling av arealet vil ikkje i seg sjølv ikkje medføra fare for ras. Videre vurdering av ras- og skredfare må gjerast i samband med regulering av området.

Kommunen legg vurderinga til ansvarleg sækjar om at konklusjonen i rapporten er at det ikkje er rasfare ved det planlagde tiltaket til grunn for vedtaket.

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.

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 ramar, 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 kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsynet bak kravet om utarbeiding av reguleringsplan og felles planlegging før godkjenning av søknadspålegg, kan utleiast av pbl. § 1-1, 3-1 og 12-1. Gjennom ein open og samordna prosess, der både private og offentlege interesser får kome til orde, skal det sikrast ein heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling at område.

Ansvarleg søkjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden gjennom tilleggssopplysningar motteke i brev 28.05.2021

I dette tilfellet er det kun tale om frådelling av ein større parsell, som er heldt utanfor pågåande områderegulering for Dalstø-Mjåtveit. Frådellinga inneberer i seg sjølv ikkje ei godkjenning av ei bestemt arealutnytting eller oppføring av byggetiltak. Dette er forhold som må avklarast i ein seinare planprosess for arealet. Frådelling av parsellen inneberer soleis ikkje endra bruk av arealet i seg sjølv. Alle moglegheiter for hensiktsmessig utnytting står i prinsippet opent etter frådellinga. Omsyna bak plankravet i KPA blir derfor ikkje vesentleg tilsidesett gjennom frådelling som omsøkt.

Arealet er teke ut av områderegulering for Dalstø- Mjåtveit. I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det vil vera lettare å regulere og utnytte arealet dersom det vert tilbakeført til opprinneleg eigar, Tørje Marheim. Marheim er eigar av gbnr 319/5 der bnr. 67 vart skilt ut frå. Det frådelt arealet grensar opp mot bnr.5 og vil slik administrasjonen har oppfatta det verta ein del av planlagde tiltak på denne eigeiendommen. Administrasjonen oppfattar det også slik at parsellen ved ein feil vart skøyt over til ny eigar.

Det er slik administrasjonen oppfattar det konkrete omstende som ligg bak søknaden. Eit løyve til frådelling og dispensasjon frå plankravet vil derfor ikkje kunne danne grunnlag for ein uheldig presedens. Det vil ikkje verta gjeve løyve til andre tiltak innan for parsellen utan at området først inngår i ein reguleringsplan. Dispensasjon frå kravet om regulering vil berre gjelda frådelling av arealet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå føresegn 2.2 til KPA- Krav om regulering.

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.

Konklusjon

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne vert godkjent som omsøkt, jf. vedlagt situasjonskart datert 09.03.2020. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på frådelt areal vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova

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. matrikkellova § 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 16 veker. 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.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 21/1926

Med vennleg helsing
Alver kommune, plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart

Kopi til:

Hms Holding AS

Forskjønnelsen 7

5022

BERGEN

Mottakarar:

Advokatfirmaet Kyrre Ans

Postboks 1826 Nordnes

5816

BERGEN