



Solveig Helen Sundt
Trygve Nilsens vei 36 A
1061 OSLO

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/19123 - 22/32729

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

Dato:
28.04.2022

Dispensasjon og løyve til frådelling eksisterande hus - gbnr 1/14 Flatøy

Administrativt vedtak: Saknr: 481/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav om områdeplan sett i føresegn 4.5 til kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 1/14 som omsøkt.

Grunngjevnad går fram av saksutgreiinga.

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 1500 m² frå gbnr 1/14 på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 27.03.2020, jf. pbl. § 29-4. Men gjeld kun areal regulert til bustadformål.
- 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 rundt eksisterande hus på gbnr 1/14. Tomta er ein heil teig av eigedomen og er i følgje matrikkelen omlag 1684 m². Gbnr 1/14 er oppgjeve med eit areal på 59 529 m² før omsøkt deling.

Det vert elles vist til søknad mottteken 10.08.2020, dispensasjonssøknad mottteken 11.12.2020 og supplering av søknaden 11.05.2021.

Planstatus

Parsellen ligg i regulert område sett av til bustad føremål i reguleringsplan for Flatøy sør/ aust, planid: 125619971015. Reguleringsplanen er supplert av generelle føresegner i kommunedelplan for Meland. Arealet er omfatta av omsynssone H810_6; «Sone for felles planlegging, jf. Pbl § 11-8, 3. ledd, e (H810)».

Delar av parsellen er regulert til offentleg køyreveg og fortau.

Parsellen ligg innanfor område B8 i reguleringsplanen. Det er ikkje stilt krav om bebyggelsesplan (reguleringsplan) før det vert gjeve byggeløyve for dette området.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om krav om utarbeiding av heilskapleg områderegulering, H810_6 Flatøy aust sett i punkt 4.5 i føresegnene til kommunedelplan for Meland.

Det er søkt dispensasjon frå plankravet i kommunedelplan for Meland punkt 1.2.2 med mellom anna slik grunngjeving:

«Eiendommen som søkes fradelt er allerede bebygget med en enebolig. Området som sådan fremstår med spredt boligbebyggelse. Objektivt sett er det svært vanskelig å se hva en reguleringsplan skulle tilført området. Hensikten med et plankrav er å sikre en forsvarlig og gjennomført arealutnyttelse av et område. Det er et viktig moment at forholdet til nødvendig infrastruktur er avklart. Vei, vann og avløp er allerede lagt frem til eksisterende bebyggelse på eiendommen. Klager er sikret tilgang til offentlig infrastruktur, og således vil en reguleringsplan ikke bringe noe nytt til bordet hva gjelder forholdet til nødvendig infrastruktur. Dette taler med tyngde for at hensynet bak bestemmelsen om plankrav ikke blir vesentlig tilsidesatt.

At eiendommen allerede er bebygget, sammenholdt med at det ikke er tale om å oppføre ny bebyggelse, viser klart at hensynet bak plankravet ikke blir tilsidesatt. Således vil en dispensasjon som omsøkt heller ikke gi ulemper av betydning.

Sett hen til at en dispensasjon ikke vil gi ulemper av betydning, må det legges til grunn at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. § 19-2. De rettslige vilkårene for å gi dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor oppfylt.»

Uttale frå anna styresmakt

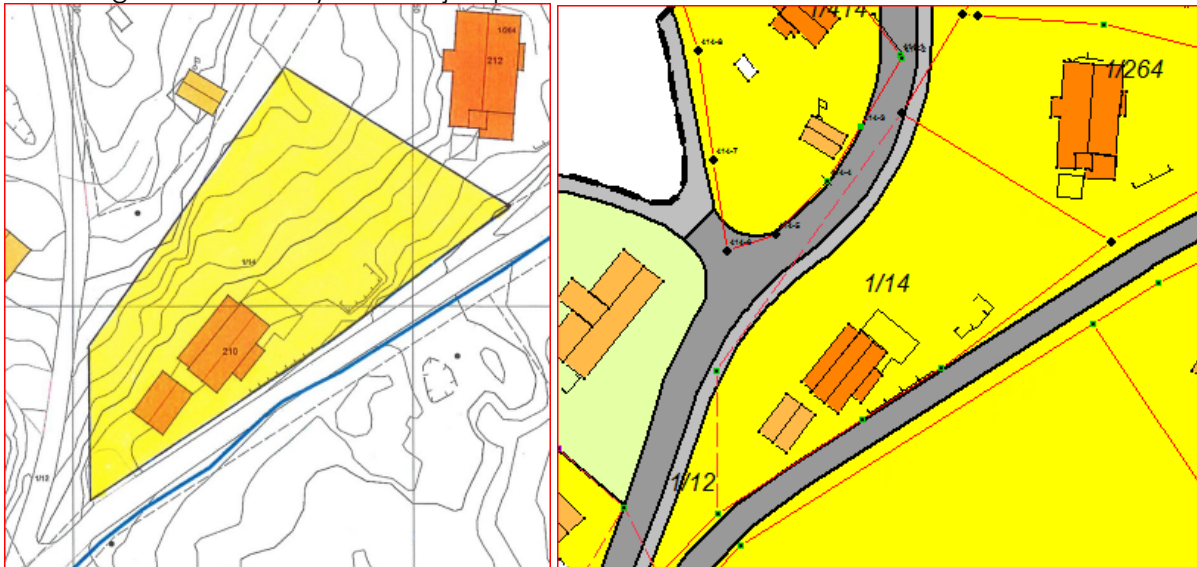
Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 27.03.2020.



Situasjonsplan

Digitalisert reguleringsplan med grenser

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er i følgje søkjar knytt til offentlig vatn.

Avdeling for miljø og tilsyn i Alver kommune har i brev datert 26.11.2021 gjeve førehandsløyve til avløpsløyving.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent av Alver kommune i sak 439/22 datert 20.04.2022. Løyvet er gjeve på diverse vilkår.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

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 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.

Teknisk infrastruktur er på plass for tomta. Tomta er i hovudsak i samsvar med arealformål i gjeldande reguleringsplan.

Det må vurderast om det kan gjevast dispensasjon frå arealformål for den delen av parsellen som er regulert til vegformål.

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 rammes, 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.

Arealet er omfatta av omsynssone H810_6; «Sone for felles planlegging, jf. Pbl § 11-8, 3. ledd , e (H810)» i kommunedelplan for Meland.

Kartvedlegget til søknaden syner avgrensing av tomta inklusivt areal som er regulert til køyreveg og fortau. Det er ikkje søkt om dispensasjon frå desse arealformåla. Videre vurdering vert derfor gjort for den delen av parsellen som er regulert til bustadformål.

Vurdering av om omsynet bak føresegna vert vesentleg sett til side.

Omsynet bak kravet om områdeplan er først og fremst for at kommunen skal kunne styre utviklinga i eit større område. Mellom anna sikre ei god arealutnytting og legge til rette for samanhengande infrastruktur.

I sak 20/13980 henta administrasjonen inn uttale frå planavdelinga i kommunen der det kjem fram at det ikkje er kjent for dei at kommunen har konkrete planar om offentleg områdeplan for området.

At området er omfatta av omsynsone med krav om felles planlegging fører i praksis til at det er lagt ned byggje- og deleforbod for heile arealet som er omfatta av omsynsone.

Hovudutval for areal, plan og miljø i Alver kommune gav i vedtak 148/21 den 13.10.2021 dispensasjon frå krav om områderegulering for ubebygd bustadtomt ein annan stad på gbnr 1/14. Administrasjonen vurderer ut frå dette vedtaket at politisk nivå klargjorde at det er opna for å dispensera frå kravet. Dette så lenge tiltaket er i tråd med godkjent reguleringsplan.

Teknisk infrastruktur er på plass for tomta. Tomta er bygd og det er slik administrasjonen forstår ikkje planar om ytterlegare bygging på tomta. Huset på tomta har stått der i svært lang tid. Huset er registrert i Sefrak (landsdekkande register over eldre bygg og kulturminne i Noreg).

Ut frå vurderingane som er gjort ovanfor ser ikkje administrasjonen at omsynet bak kravet til områderegulering sett i kommunedelplanen vert sett vesentleg til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom.

Vurdering av fordelar og ulemper.

Det vil ikkje vera til hinder for seinare utarbeiding av offentleg områderegulering at det vert gjeve dispensasjon til frådelling av denne tomta. Tomta er i gjeldande reguleringsplan regulert til bustadformål. Dette formålet er vidareført gjennom gjeldande kommunedelplan for Meland.

Dersom tomta vert avgrensa mot nord-vest til å berre omfatta areal regulert til bustadformål vil ikkje frådelinga leggja hindringar for utbygging av regulert veg. Administrasjonen kan ikkje sjå andre planfaglege tilhøve som ville vorte vurdert annleis i ein områdeplan om huset står på eigen eigedom.

Fordelen med å gje dispensasjon til frådelling av denne tomta, som jo er regulert til bustadtomt, er etter administrasjonen si vurdering at tiltakshavar kan dele opp eigedomen sin på ein hensiktsmessig måte.

Tomta er bygd og det er ikkje aktuelt med ytterlegare bygging. Dispensasjon frå plankravet vil ut frå dette ikkje gje ulemper av betydning.

Ut frå at tomta er regulert til bustadformål, politisk nivå har gjeve dispensasjon frå krav om områdeplan i tidlegare frådelingsak på same eigedom og planavdelinga si utale om områderegulering, finn administrasjonen det vanskeleg å avslå søknaden.

I vurderinga av fordelar og ulemper finn administrasjonen at det ikkje er særlege ulemper ved å gje dispensasjon frå plankravet i denne saka.

Ut frå vurderingane som er gjort ovanfor finn administrasjonen at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå krav om områdeplan sett i føresegn 4.5 til kommunedelplan for Meland.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå krav om områderegulering og løyve til oppretting av ny grunneigedom som omsøkt, men avgrensa av areal sett av til bustadformål i reguleringsplan for Flatøy sør/ aust.

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 offentlig 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. matrikellova § 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 offentlig 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.: 20/19123

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.

Kopi til:

Advokatfirmaet Hammervoll Pind DA

Mottakarar:

Solveig Helen Sundt

Trygve Nilsens vei 36 A

1061 OSLO