



Aass As
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4440 - 22/58294

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

Dato:
05.08.2022

Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 214/45 Fyllingsnes

Administrativt vedtak: Saknr: 836/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå punkt 2.2 (krav om reguleringsplan) i føresegna til kommunedelplan for Lindås. Dispensasjonen vert gjeve for deling som omsøkt, ikkje for andre tiltak på egedomen.

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 918 m² frå gbnr 214/45. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- 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 eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Tiltak

Saka gjeld søknad om frådelling av tomt for fritidsbustad frå gbnr 214/45. Tomta er oppgjeven til å vera omlag 918 m². Gbnr 214/45 er registrert med eit areal på 6122 m² i matrikkelen.

Aass Eigedom AS er søkjar på vegne av grunneigar Kari Grindheim som har skrive under søknaden.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan i føresegn 2.2 til kommunedelplan for Lindås sin arealdel (KDP).

Det vart halde førehandskonferanse om deling den 12.07.2017.

Det vert elles vist til søknad mottteken 30.05.2022.

VURDERING

Planstatus

Det omsøkte arealet er sett av til fritidsbustader i arealdelen til kommunedelplanen for Lindås (KDP). Deling som omsøkt er difor i samsvar med arealformålet i KDP.

Det føl av føresegn 2.2 til KDP at areal sett av til bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-2 jf. § 20-1 kan tillatast. Deling som omsøkt er difor ikkje i samsvar med plankravet som er sett i føresegna. Skal det gjevast løyve til omsøkt deling må det difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon frå reguleringsplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Delar av omsøkt tomt ligg innafør støysone mot offentleg veg; H220 (Gul sone iht. T-1442).

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

a. Formålet bak plankravet blir ikkje vesentleg sett til side

Denne sida er av den klare oppfatning at vilkåra for å gi dispensasjon frå plankrav i KDP er oppfylt.

Hovudomsyna bak plankravet i KDP er at kommunen skal få mulighet til å gjere ei heilheitleg vurdering av område «*der kommuneplanens arealdel ikke gir tilstrekkelige avklaringer*», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 221.

Formålet med plankravet er å sikre brei, heilheitleg og grundig vurdering av arealbruken i eit bestemt område, der offentlege mynde, grunneigarar og andre berørte får anledning til å fremje sine synspunkt i prosessen fram mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordna tilhøve som infrastruktur, grøntområde med meir, før det kan opnast for utbygging.

Plankravet skal med andre ord sikre ei heilheitleg arealdisponering og ei forsvarleg utgreiing av overordna tilhøve som infrastruktur, tomteutnytting, bygningstype, tilhøve til kulturminne mv., samt sikre medverknad frå offentlege mynde og berørte grunneigarar.

Denne sida er av den klare oppfatning at omsøkte tiltak ikkje vil medføre at omsynet bak plankravet blir vesentleg sett til side. Vi grunngjev dette med at tilhøve som typisk skal belyst i ein planprosess i tilstrekkeleg grad blir belyst og ivareteke gjennom byggesaksbehandlinga. Det vert særleg vist til at arealet er satt av til fritidsbustad i KDP og at berørte mynde får anledning til å uttale seg. Vidare er eigedomen i eit område som allereie er utbygd.

Vidare er tilhøve knytt til parkering, tilkomst, vatn og avlaup avklart. Sjå nærer under pkt. 2.

Samla viser dette at omsyna bak lova sine formålsføreseigna og plankravet ikkje blir «vesentlig tilsidesatt» viss det blir gitt dispensasjon, jf. pbl § 19-2.

b. Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Vidare er vi at den oppfatning at fordelane er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2.

Det er openbart at ein planprosess er unødvendig for å gi kommunen eit godt nok beslutningsgrunnlag knytt til frådelling, og seinare oppføring av fritidsbustad.

Eit krav om reguleringsplan for tiltak som dette, vil påføre tiltakshavar kostnader som klart står i misforhold til tiltaket sitt omfang, og i realiteten inneber eit bygge- og deleforbod.

Side 4 av 5



Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får utnytte ein ubrukt del av eigedomen til fritidsbustad, i eit område som elles er bygd ut med både fritidsbustadar og heilårsbustadar. Bruken vil vidare vere i samsvar med gjeldande arealformål.

Det er heller ikkje realistisk å lage ein plan berre for denne eigedomen, eller for eit større område, då tilgrensande område alt er regulert i plan for Stemmemyra, plan ID 1263-17022006.

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, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Statsforvaltaren får vedtaket til klagevurdering.

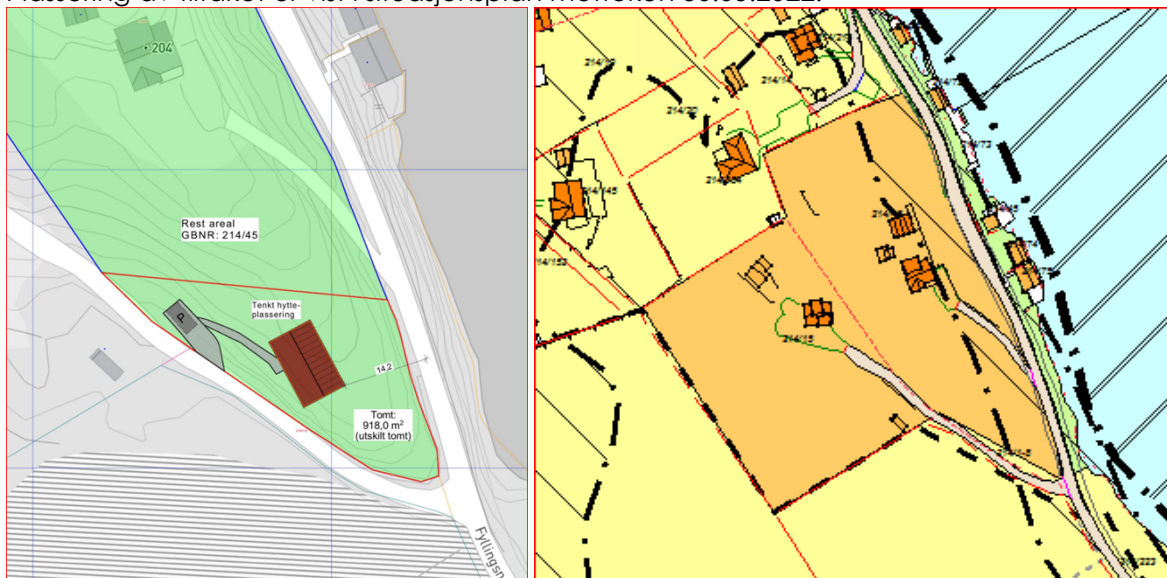
Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteken 30.05.2022.



Utsnitt av motteken situasjonsplan.

Kommunedelplan.

Veg, vatn og avløp (VA)

Det er lagt fram uttale frå Alver kommune om tilkopling til offentleg vatn. Det er lagt fram tinglyst erklæring om rett til å kopa seg til privat vassleiding som er kopa til offentleg vatn. Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning i samsvar med pbl. § 27-1.

Det er lagt fram førehandsuttale om avløpsløyving frå Alver kommune.

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

Det er lagt fram tinglyst vegrett og løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå kommunevegen. Vedtak sak 21/5815 datert 05.07.2021.

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

Støysone

Delar av omsøkt tomt ligg innafor støysone mot offentleg veg; H220 (Gul sone iht. T-1442).

Dette har ingen konsekvens for vurdering om det kan gjevast løyve til oppretting av ny grunneigedom. Eventuelle tiltak vert å vurdere i framtidig byggesak.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

I tillegg har kommunen sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart. Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for delinga.

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Det er registrert raudlista fugleart i området; Gråmåke. Denne er vurdert som ein sårbar art. I tillegg er det registrert Lav som også står på raudlista. Denne arten er vurdert som livskraftig. Ei deling vil ikkje endra på terrenget. Det er først i byggesakene at terrenget vil verta endra og naturmangfaldet vil kunne verta påverka. Dette må avklarast i byggesakprosessen.

Det er etter administrasjonen si vurdering at ei frådeling av omsøkt parsell ikkje vil koma i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring 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.

Grensene for eigedomen er ikkje oppmålte.

Eigedomen er stor for å vera fritidstomt. Ved frådeling av ny grunneigedom på omlag 918 m² vil fortsett eigedomen vera rikeleg stor. Frådeling som omsøkt vil ikkje medføra at attverande del av eigedomen vert ueigna til sitt bruk. Forhold kring veg og Va er avklart for ny grunneigedom og bruken er oppgjeven å vera i tråd med arealformålet i KDP.

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 rammer, 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 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

I føresegnene til KDP, punkt 2.2.1, er det opna for at det kan gjevast unntak frå krav om reguleringsplan. Dette gjeld fortetting i område for bygg og anlegg som i vesentleg grad er bygd ut utan reguleringsplan. I denne saka er det primært søkt om unntak frå krav om

reguleringsplan etter dette punktet. Etter kommunen sitt syn er ikkje aktuelt område vesentleg bygd ut. Området består av to eigedomar med til saman 3 bygg registrerte som fritidsbustadar og heilårsbustad som vert nytta som fritidsbustad. Kommunen gjev derfor ikkje fritak frå plankrav etter unntaksregelen.

Plankravet skal sikre at arealet vert utbygd etter ein planprosess der det vert gjort ei heilskapleg vurdering av området. Dette der kommunedelplanen ikkje gjev tilstrekkelege avklaringar. Gjennom ein planprosess sikrar ein brei, heilheitleg og grundig vurdering av arealbruken gjennom medverknad frå offentlege og private partar. Plankravet er også viktig for å avklare overordna tilhøve som infrastruktur, grøntområde, leikeplassar med meir, før det kan opnast for utbygging.

Kommunen vurderer i denne saka at tiltaket ikkje vil medføre at omsynet bak plankravet blir vesentleg sett til side. Grunngeving for dette er at tilhøve som typisk skal belyst i ein planprosess i tilstrekkeleg grad er belyst og ivareteke for tomte gjennom søknaden. Det vert særleg vist til at arealet er satt av til fritidsbustad i KDP og at berørte mynde får anledning til å uttale seg. Vidare er eigedomen i eit område som i stor del allereie er utbygd. Tilhøve knytt til parkering, tilkomst, vatn og avlaup avklart for tomte. Samla viser dette at omsyna som ligg bak plankravet ikkje blir «vesentlig tilsidesatt» om det blir gjevne dispensasjon, jf. pbl § 19-2.

Det er i praksis snakk om deling til uendra bruk. Sjølv om det vert gjevne dispensasjon frå plankravet for deling vil utbygging av eigedomen måtta skje etter ein planprosess/reguleringsplan.

Ved vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordeler og ulemper for dei ålmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordeler og ulemper.

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

Ein fordel med å få oppretta ein ny grunneigedom er at ved eventuelt sal vil ein få fleire partar som kan vere med på å drive fram ei regulering av området.

Sett vekk frå at det avsette området til fritidsbustadar ikkje er vesentleg utbygd oppfyller tiltaket i stor grad vilkåra for at det kan gjevast unntak frå plankravet sett i føresegna punkt 2.2.1.

Administrasjonen kan etter dette ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon. Ei fradeling legg til rette for at arealet seinare kan nyttast i samsvar med arealformålet i KDP.

Slik administrasjonen vurderer det vil ikkje oppretting av omsøkt tomt endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde. Eller andre mål. Oppretting av tomt vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø og tryggleik.

Fordelane ved å gje 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.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå føresegna punkt 2.2 i Kommunedelplan for Lindås og løyve til oppretting av tomt for fritidsbustad på om lag 918 m² frå gbnr 214/45.

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.
- 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, 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 klagt 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.: 22/4440

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:

04_4631001 - Fradelingsplan - 08.02.2022

Mottakarar:

Aass As

Eidsvågbakken 1

5105

EIDSVÅG I ÅSANE