



Alver kommune v/Utbygging og avtalar

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4354 - 22/79767

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

Dato:
19.10.2022

Dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 445/322 Manger nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 1166/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringskrav i punkt 2.1 i føresegnene til kommunedelplan for Radøy. Dispensasjonen vert gjeve for deling som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedom.

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 frådeling av om lag 4000m² frå gbnr 445/322. 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.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad oppretting av ny grunneigedom (deling) av tomt på om lag 4000m² frå gbnr 445/322.

Alver kommune ved avdeling Utbygging og avtalar er heimelshavar til gbnr 445/322 og søkjar. Tomta skal seljast til utbyggar som mellom anna skal bygga omsorgsbustadar.

Det vert elles vist til søknad om deling motteken 25.05.2022 og til søknad om dispensasjon motteken 19.10.2022.

Planstatus

Omlag halvparten av arealet ligg i uregulert område sett av til bustadformål i kommunedelplan for Radøy (KDP). Andre halvparten ligg innanfor reguleringsplan for Manger Sentrum, planid: 12602007000800. Og er regulert til bustad/ forretning.

Ein mindre del av tomta er regulert i reguleringsplan for Manger Torg til næringsformål.

Arealet er under regulering. Arkivsak 22/5540.

Uttale frå annan 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.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå punkt 2.1 i føresegnene til kommunedelplanen. Her er det stilt krav om at område sett av til bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til mellom anna deling.

Grunngjeving

Søknad om dispensasjon er grunngjeven slik:

Kommunen som tiltakshavar kan ikkje sjå at dispensasjon i dette tilfelle vil gje nemneverdige ulempar eller at omsynet bak føresegna blir vesentleg tilsidesett. Kommunen skal frådele eigedommen for å selje vidare til utbyggar som skal bygga omsorgsbustader i tråd med reguleringsføremålet i kommunedelplan for Radøy, kor arealet er avsett til bustadføremål.

Fordelen med å gje dispensasjon i dette tilfellet er at det vil bidra til ein meir heilskapeleg utvikling og utbygging av eit område, som ivaretar eit samfunnsmessig behov. Vi kan ikkje sjå at ein frådelling vil gje nokon konsekvensar for framtidig regulering, eller ein presedens virkning for tilstøtende eigedommar. Det aktuelle arealet er ein samla eigedom med eit gards- og bruksnummer, kor halve eigedommen allereie er regulert. Det er tale om eit lite areal som ligg uregulert, og som det ikkje vil vere hensiktsmessig å kreve reguleringsplan for før ein frådeler arealet. Vi kan ikkje sjå nokon negative virkningar av ein eventuelt frådelling.

Kommunen vurderer difor at søknaden om dispensasjon oppfyller vilkåra i pbl § 19-2.

Nabovarsel

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

Plassering

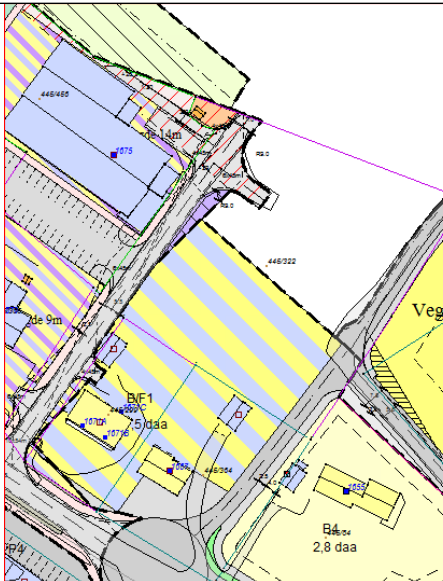
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 25.05.2022.



Situasjonsplan



Oversiktskart



Reguleringsplan



Planområde

Veg, vatn og avlaup

Arealet er under regulering. Forhold knytt til veg, vatn og avlaup vert avklara i planen. Det er i referat frå oppstartmøte for plansaka datert 04.10.2022 gjeve beskjed om at det må utarbeidast VA-rammeplan for planområdet.

Det går kommunal spillvassleidning over arealet. Kommunen er i gong med oppgradering og ny trasé for denne. Vegtilkomst er tenkt via eksisterande regulert veg til Rema 1000.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

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

Høgspent

Det går høgspenteledning over arealet. Tiltakshavar må sjølv avklare framtidige tiltak mot BKK.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

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

Det er observert raudlista fugl, snigl og lav i området. Desse er registrerte i Artsdatabanken. Tiltakshavar må avklare betydning for desse artane i reguleringsprosess og framtidige byggesaker. Oppretting av ny grunneigedom i seg sjølv vil ikkje ha innverknad på artane.

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 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.

Formålet med delinga er i følgje dispensasjonssøknaden å selja arealet til utbyggjar som skal bygge omsorgsbustadar. I referat frå oppstartmøte for plansaka står det at det er eit ynskje å etablera totalt 18 nye einingar på gbnr 445/322.

Omlag halvparten av omsøkt areal er regulert til bustad/ forretning i reguleringsplan for Manger sentrum. I føresegna til planen står: *Nye bygg innafor området B/F1 skal nyttast til næring, men det kan leggjast til rette for ein blanding av funksjonar; handel, service, kontor, bustader og ålmennyttige føremål. Nye bustader skal ikkje liggje på gateplan, men opp i høgare etasjar.*

Løyve til deling av den regulerte delen av gbnr 445/322 vert gjeve til gjeldande reguleringsformål. Dersom arealet skal nyttast på anna måte må formålet endrast i ny reguleringsplan.

Delar av aktuelt areal er uregulert og avsett til bustadområde i KDP. Det er krav om at arealet skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til mellom anna deling. Deling av denne delen er også i tråd med formålet men ikkje i samsvar med reguleringskravet i føresegn 2.1. 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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Deling av del av gbnr 445/322 som er uregulert krev regulering før det kan gjevast løyve til deling jf. punkt 2.1 i KDP.

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 at omsynet bak føresegna er sikra gjennom at det er starta planprosess for arealet.

Kommunen kan ikkje sjå at det vil føre til ulemper for planprosessen at arealet vert frådelt. Snarar tvert i mot. Videre ser ein heller ingen ulemper ved at eigartilhøva for aktuelt areal vert endra før arealet er ferdig regulert. Det vil vera ein fordel for utbyggar å få heimel til arealet og med det vera med på å sikra at det vert bygd omsorgsbustadar på tomta. Noko som er ein fordel for samfunnet.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealformålet er klart større enn ulempene.

Slik kommunen ser det vil ikkje dispensasjon ein dispensasjon til deling få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Desse faktorane vil også verta teke i vare i pågåande planprosess.

Kommunen ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen vert berre gjeve for deling. Ikkje for andre tiltak.

Dispensasjonssøknaden har vore drøfta med avdeling for plan og analyse i Alver kommune som ikkje har innvendingar mot at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål landbruk i kommunedelplanen er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå plankravet i punkt 2.1 i KDP og løyve til deling av om lag 4000m² frå gbnr 445/322 som omsøkt.

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 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. 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 send over til 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/4354

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:

Vedlegg D- Situasjonsplan gbnr 445_322 (2)

Mottakarar:

Alver kommune v/Utbygging og avtalar