



Endre Valdernesnes
Isdalstøbakken 24
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/547 - 23/34410

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

Dato:
04.05.2023

Dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 137/765 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 453/23

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankrav i kommunedelplan for Knarvik- Alversund med Alverstraumen 2019-2031. Dispensasjonen vert gjeve for oppretting av ny grunneigedom 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 oppretting av ny grunneigedom på om lag 1088 m² frå gbnr 137/765. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 11.01.2021, jf. pbl. § 29-4.
- 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 på om lag 1088m² frå gbnr 137/765. Den nye grunneigedommen skal nyttast til bygging av tomannsbustad.

Gbnr 137/765 har eit registrert areal på 1796.6 m² i matrikkelen. Det er ein eksisterande einebustad på eigedommen.

Hovudutval for areal, plan og miljø gav i møte den 07.09.2022, saksnr. 110/22, dispensasjon frå plankrav sett i kommunedelplanen for bygging av tomannsbustad.

Det vert elles vist til søknad om oppretting av ny grunneigedom mottteken 17.01.2023 og til søknad om dispensasjon mottteken 28.04.2023.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan Knarvik- Alversund med Alverstraumen 2019-2031 (KDP) er avsett til bustader. Delar av eigedommen inngår i reguleringsplan for Kubbleitet. Arealet er avsett til anna veggrunn – grøntareal og felles veg.

Delar av parsellen ligg innanfor gul støysone. Vegstatus og trafikksituasjon er endra sidan støysona vart etablert. Forhold til støysona vert å handsama i byggesak.

Uttale frå annan styresmakt

Søknaden har ikkje vore sendt til uttale til Statsforvaltaren. Kommunen legg til grunn at dette ikkje er naudsynt då søknad om dispensasjon for oppføring av bustad nyleg har vore til handsaming hjå Statsforvaltaren. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet sett i kommunedelplanen punkt 2.2.

Grunngjeving

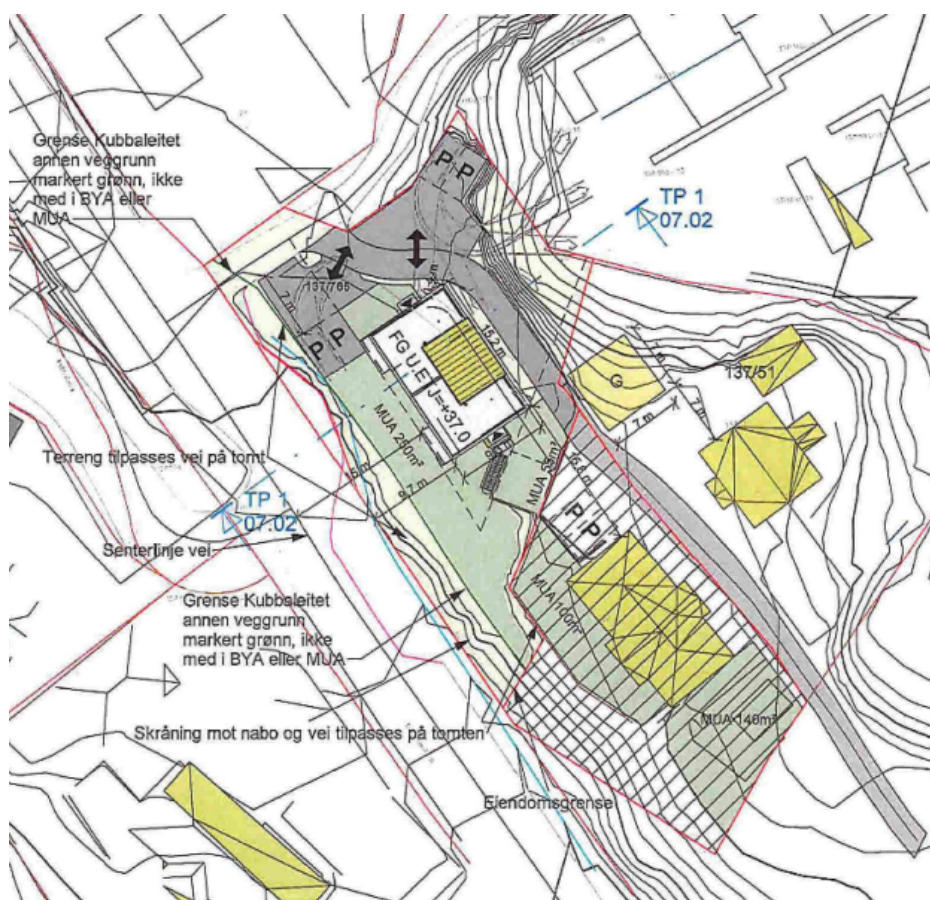
Søknaden er grunngjeven med at tiltaket er i tråd med kommunedelplanen sine føresegner og retningsliner. Avkøyrsløse frå offentleg veg er godkjent og kommunen har i dispensasjonssak for bygging av tomannsbustad vurdert at det ikkje er naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ei heilskapleg område- eller strøkutvikling.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 11.01.2021



Situasjonsplan

Veg, vatn og avlaup

Alver kommune har i vedtak saksnr. 420/23- datert 26.04.2023, gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå kommunal veg. Det er lagt fram erklæring om vegrett for den nye grunneigedomen. Slik erklæringa er utforma ser det ut til at vegretten er gjeven over arealet som vert søkt frådelt. Den nye grunneigedomen grenser til offentlig veg og eksisterande avkøyrsløse ligg inne på omsøkt parsell. I tillegg til gbnr 137/765 har eigedomane gbnr 137/51 og 137/36 tilkomst over omsøkt parsell. Det bør derfor tinglysast vegrett for desse eigedomane over den nye grunneigedomen. Dette kan eventuelt takast med i skøyte over den nye grunneigedomen.

Det ligg kommunale Va leidningar over parsellen. Ny grunneigedom skal kopløst på kommunalt VA nett. Det går også privat vass- og avløpsleidningar for eksisterande bustad på tomte over parsellen. Det er ikkje lov å oppføre bygning, murar og liknande over va-leidningar. Alle leidningar på tomte, kommunal og private, må flyttast/leggast om etter godkjenning frå VA-avdelinga i Alver kommune. Dersom private VA leidningar vert liggjande på den nye grunneigedomen bør det tinglysast rett for naboeigedomane til å ha leidningane liggjande. Dette kan eventuelt takast med i skøyte over den nye grunneigedomen.

Søknad om tilknytning til kommunalt vatn og avløp må vera godkjent før det kan søkjast om byggeløyve på tomte.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. 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 Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova. Men vil gjere merksam på statsforvaltaren sin uttale til melding om vedtak i dispensasjonssaka for oppføring av tomannsbustad: *ut frå google street view, ser ut til at det er store mengder av den svartelista arten parkslirekne på/nær tiltaket. Parkslirekne er ein framand art med svært stor miljørisiko. Det er viktig å ta omsyn til dette, slik at tiltaket ikkje spreier arten meir. Det må stillast krav om forsvarleg handtering av arten. Dersom tiltaket fører til at parkslirekne dukkar opp på nye stader, kan tiltakshavar bli stilt ansvarleg jf. forskrift om fremmede organismer § 18.*

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.

Gbnr 137/765 har eit registrert areal på 1796.6 m². Omsøkt parsell er oppgjeven til å vera 1088 m². Storleiken på resterande del av gbnr 137/765 er over minstekravet til tomtstorleik på 650 m², sett i KDP.

Teknisk infrastruktur er på plass for ny grunneigedom.

Arealet inngår ikkje i reguleringsplan. Det må derfor vurderast om det kan gjevast dispensasjon frå krav om reguleringsplan for til tiltaket.

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 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør 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 medføra.

Bakgrunn for søknaden er plan om å føre opp tomannsbustad på tomta.

Det er kommunen si vurdering at oppretting av om ny grunneigedom på 1088m² frå gbnr 137/756 slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak plankravet i kommunedelplanen vesentleg til side. Kommunen vurderer vidare at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at det er gjeve dispensasjon frå plankravet for oppføring av tomannsbustad på tomta. Kommunen legg vurderingane som er gjort av utval for areal, plan og miljø i saksnr. 110/22 datert 07.09.2022 til grunn også for dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom.

Oppretting av ny grunneigedom vil ikkje i seg sjølv endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

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

Dispensasjon frå plankravet sett i føresegnene til kommunedelplanen punkt 2.2 vert berre gjeve for oppretting av ny grunneigedom. Ikkje for andre tiltak.

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

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå plankrav og løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1088m² frå gbnr 137/756 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 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.

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.: 23/547

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:

Majo Eigedom As

Lindåsvegen 154

5916

Isdalstø

Mottakarar:

Endre Valdernesnes

Isdalstøbakken 24

5916

ISDALSTØ