



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Arild Alver
Alvervegen 70
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/5178 - 23/73748

Saksbehandlar:
Lene Helgesen
lene.helgesen@alver.kommune.no

Dato:
22.09.2023

Løyve til deling/arealoverføring - gbnr 137/553 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 986/23

Heimelshavar: Arild Alver
Søkjær: Reigstad Bygg Og Eigedom As
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom.
Søknad om dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 137/553.

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 1250 m² frå gbnr.137/553 på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan vedlagt i søknad, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

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 om oppretting av ny grunneigedom ved frådeling av om lag 1250 m² frå gbnr. 137/553.

Det er søkt om løyve til deling av eit areal på om lag 1250 m² frå gbnr. 137/553.

Gbnr. 137/553 er oppgjeve med eit areal på 2046 m² før omsøkt deling.

Det vert elles vist til søknad mottoken 26.06.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 26.06.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Saka har vært på høyring hos Statsforvaltaren og kulturavdelinga i Alver kommune. Sakshandsamingsfristen vert forlenga med den tida det tok motta høyringssvar, i dette tilfellet 3 veker og 5 dagar. Sakshandsamingsfrist er 14.10.2023

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjon skal grunngjevast, og fordelar og ulemper skal vurderast jf PBL §19-2.

Arealet er allereie frådelt til bustadføremål.

Det er i frådelingssaka 1998 gjort vurdering av forholdet til jordlova hjå landbruksmyndigheitene. Vi kan ikkje så at det er behov for ny vurdering av dette no.

Arealet ligg i eit område med fleire frittliggande einebustader i ei rekke mellom Fylkesvegen og den kommunale vegen. Det er naturleg å fortette i dette området. Frå området er det lett og trygg tilkomst og gangavstand til buss, skule(r), barnehage(r), butikkar m.v.

Tomtearealet er 2,45 mål og er tidlegare tiltenkt to tomtar.

Det er kapasitet i høve VA og veg til fortettinga. Teknisk avdeling har gjeve positiv førehandsuttale.

Det vil vere samfunnsmessig nyttig at ein kan fortette i allereie etablert buområde, utan å gjere andre inngrep. Det er restkapasitet på VA anlegget, med enkel tilkopling.

Vi kan ikkje sjå etablering av ein ny eigedom på dette området vil kome i konflikt med loven sin formålsbestemmelse. Tvert i mot vil tiltaket beste for tiltakshavar som får utnytta sine areal på best mogleg vis. Vidare vil det vere til gang for samfunnet slik vist til tidlegare.

Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Dette er ei eksisterande stor bustadtomt, sentralt plassert på Alverflaten, og med gode tilhøve i forhold til gangavstand til offentleg transport, skule og barnehage, samt butikkar. Det er offentleg infrastruktur VVA, samt straum og tele/fiber i eller nær tomta. Tomta er godt eigna til bustadføremål i høve plassering og terreng/typografi. Det er tidlegare gjeve løyve til deling/planlagt fleire einingar i dette området.

Vi vurderer dette som ei naturleg fortetting av dette området som har bustader både nord og sør for eigedomen. Tomteareala vert tilfredsstillande etter frådeling, med høvesvis ca 1250m² og 1200 m². (nabotomt gbnr 137/349 har tomteareal ca 950 m², gbnr 137/522 har ca 1100 m²). Normalkrav i kommuneplanen til tomtestorleik (650 m²) og MUA (200m²) for ein einebustad vil vere kurrant å få til.

Ei deling/oppretting av ny tomt, og etablering av ny busetnad vil sikre skjøtsel av området som er i ferd med å gro att.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren den 07.09.2023:

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Område ligg sentralt i kommunen med kort køyreavstand til Knarvik. Kommunen skriv også at det er kort veg til skule og fritidsaktivitetar og at reguleringsplanar i nærleiken sikrar trygg ferdsel.

Statsforvaltaren vil peike på at det er viktig at utvikling av bustader er planstyrt, dette gjeld særleg i pressområde. Etter det vi kan sjå er det allereie regulerte områder for bustad i nærleiken som ikkje er bygd. Vi kan slik sett ikkje sjå at det er eit behov for nye bustadtomter i dette området.

Arealet har markslag overflatedyrka mark i marklagskart. Området er inneklemt mellom bustader, og er ikkje i drift som landbruksareal i dag. Dette er likevel areal ein ikkje utan vidare skal bygge ned. Det er eit nasjonalt mål å ikkje byggje ned meir en 2000 daa dyrka mark i året i Norge. Det skal vere sterke samfunnsinteresser til stades før ein kan bygge ned dyrka mark.

Området ligg også i raud og gul støysone. Det er opplyst at sjølve bustaden skal ligge i gul støysone, og at området skal støyskjermast. Statsforvaltaren vil peike på at om eit område er støypåverka, bør ein primært unngå å bygge nye støykjenslege bygg der. Vi ønskjer å minne om at støy er eit generelt og omfattande folkehelseproblem. Det er viktig at kommunane i si planlegging legg stor vekt på å unngå at fleire vert utsette for støy. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), er difor klare på at eventuell bygging i ein støysone, er eit tema for kommuneplanen. Vi viser også til kapittel 4 i T-1442 som omhandlar planlegging av bygg med støyfølsame bruksføremål, og kapittel 3.2.1 som omhandlar støyutgreiingar. Slik vi ser det er denne saka ikkje godt nok opplyst

på temaet støy, til å vurdere verknaden av dispensasjonen på dette punktet. Det er ikkje føretatt ein utgreiing av støynivået og den eventuelle verknad av avbøtande tiltak.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon i denne saka. Plassering av nye bustader i pressområde i kommunen må, slik vi ser det, planleggast og tuftast på tilstrekkelege utgreiingar på eit overordna nivå. Omsøkt bustadtomt ligg også i område med støy og frådellinga vil omdisponere dyrka mark. Dette er tilhøve som kommunen må leggje vekt på i vurderinga av om dei lovgjevne vilkåra for ev. å kunne innvilge søknaden om dispensasjon er oppfylte.

Før kommunen vurderer om det kan vere grunnlag for å vurdere om det skal gjevast dispensasjon, må saka etter vårt syn opplysast betre, særleg på temaet støy. Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kultur den 14.08.2023 :

Viser til førespurnad om uttale til søknad om deling av eigedom frå gbnr. 137/553 Alver og dispensasjon frå arealdelen av kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2031 for oppretting av ny bustadtomt.

Me kan ikkje sjå at tiltaket kjem i konflikt med kulturminne- eller friluftssinteresser, og har ingen merknader til søknaden.

Med helsing
Alver kommune, Kulturutvikling, idrett og
frivillighet

Bente Kopperdal Hervik
rådgjevar

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan som følger søknad dater 26.06.2023 .

Vatn og avløp (VA)

Det ligg føre forhandsuttale frå VA avdelinga datert 06.06.2023

Fra:	Arne Helgesen <arne.helgesen@alver.kommune.no>
Sendt:	tirsdag 6. juni 2023 08:46
Til:	Kjell Reigstad
Kopi:	Arild Alver
Emne:	Sv: Førehandsuttale påkopling VA- ny tomt Alvervegen 70 (gbnr 137/553)

Det er ikkje noko i vegen for å kople til ein bustad til, i dette området. Vatn og avløpsnettet har god kapasitet.

Hovedledninger vatn og avløp, som ligg inne på eigedom, må skiftast, når ein opparbeider tomt.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Søknad inneheld uttale som indikerer at det er mogeleg å få avkøyrse til kommunal veg frå eigedommen:

Hei,

Eg skal ta ein diskusjon internt her hos oss.

Eg ynskjer aller helst å få avkøyrsla så langt vekk frå gangvegen som mogleg, så å integrere garasje i bustaden er jo og eit godt alternativ.

Eit anna alternativa er å setje opp saksebom på gangvegen for å seinke farten ut frå gangvegen, men det krev ein prosess her hos oss.

Eg kan skrive ein førehandsuttale om at det lar seg løyse å få avkøyrsla frå denne tomta mot Alvervegen. Det er ulike løysningar ein må vurdere for å finne den heilt rette plasseringa då det er ulike alternativ som må vurderast, men det let seg løyse i samband med prosjekteringsfasen etter at tomta er skilt frå.

Ha ein fin dag!

Mvh
Irene W.

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.

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 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 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.

I denne saka er eigedommen klemmt inne mellom to vegar og er allereie bebygd med bustad. Det vil derfor ikkje være aktuelt å driva gardsbruk i tråd med omsynet bak LNF føremålet på denne eigedommen. Kommunen vurderer derfor at omsyn bak arealføremål LNF ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er ein sentral eigedom som i tråd med kommunens fortettingspolitikk vil bidra til effektiv arealutnytting i sentrale område.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF.

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.

Uttale frå statsforvaltaren

Kommunen vurderer at tiltakshavar har belyst i søknad at ein er oppmerksam på støyprobatikk, og har til hensikt og ivareta dette. For delingssaka er det ikkje naudsynt med meir omfattande utgreiing av støyprobatikk.

Ved ein seinare byggesøknad må tiltakshavar utrea støynivå og visa at tiltaket tilfredstillar krav etter gjeldande krav.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1250 m² frå gbnr. 137/553.

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 uker. 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. 23/5178

Med vennleg helsing
Alver kommune

Lene Helgesen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Reigstad Bygg Og Eigedom As Osterfjordvege 5914
n 124

ISDALSTØ

Mottakarar:

Arild Alver Alvervegen 70 5911

ALVERSUND