



Håkon Nesheim
Nedre Alver 15
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/146 - 19/13772

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
10.05.2019

Løyve til oppretting av ny grunneigedom til nye Alversund skule - gbnr 137/23 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 260/19

Heimelshavar: Håkon Nesheim, Magne Fosse og Ole Vetås
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av ca. 24 670 m² frå gbnr. 137/23 slik det går fram av situasjonsplan datert 19.11.2018.

Den nye grunneigedomen omfattar 2 parsellar. Den største parsellen har eit areal som er oppgitt til 20 929 m² og føl eigedomsgrensa for gbnr 137/23 og føremålgrensa langs B2 og G4. Arealet omfattar del av område for offentleg og privat tenesteyting merka BOP2 og BOP3, del av område for grønstruktur merka G2 og G4, del av område avsett til LNF-føremål, del av om gang- og sykkelveg SGS2 og SGS5 og anna veggrunn SVT/SVG. Den minste parsellen har eit areal som er oppgitt til 3 741 m² og føl eksisterande grense for gbnr 137/23 og føremålgrensa mot byggjeområdet B2. Parsellen omfattar område avsett til kollektivhaldeplass SKH, del av område avsett til køyreveg SKV3, gang- og sykkelveg SGS6, del av SGS2 og del av BOP2 og anna vegareal SVT og SVG.

Søknaden om frådelling er ledd i arbeidet med å erverva areal til ny Alversund skule med tilhøyrande anlegg. Lindås kommune er kjøpar.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 27.12.2018 og supplert ved dokumentasjon journalført mottatt 22.02.2019 og 23.04.2019.



Sakshandsamingsfrist

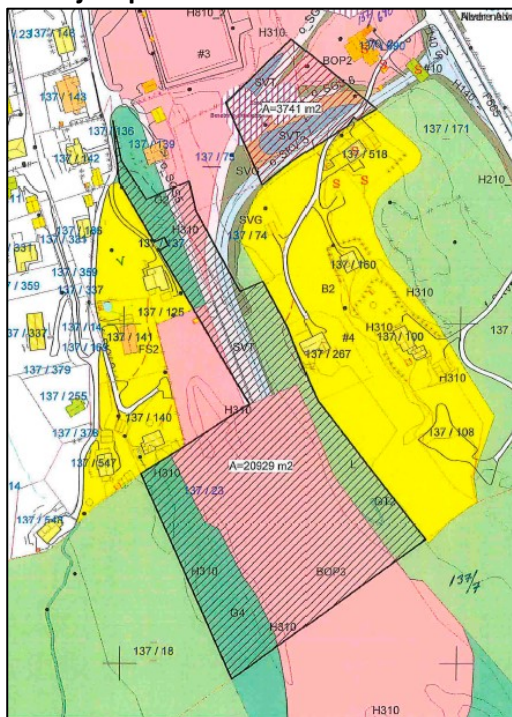
Søknaden var klar for handsaming den 22.02.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

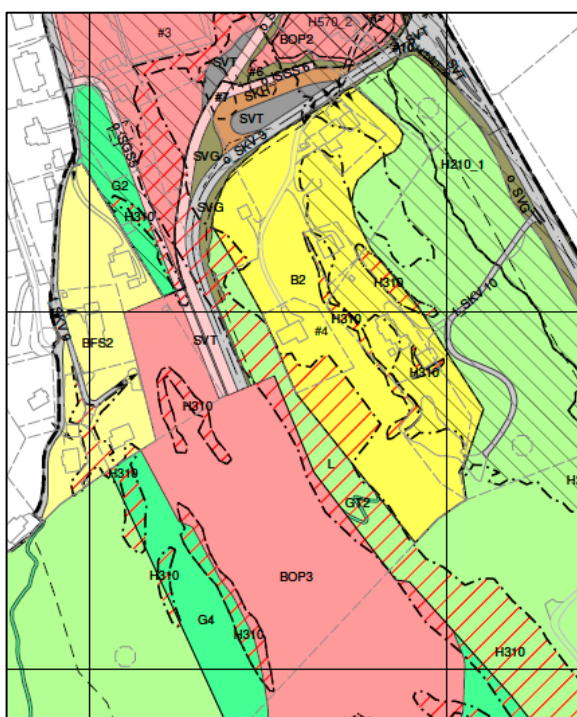
Eigedommen ligg i regulert område innfor det som i områdereguleringsplanen for Alversund dels er definert som område for offentlig eller privat tenesteyting BOP2 og BOP3, dels som grønstruktur G2 og G4, dels som LNF-føremål, dels som gang- og sykkelveg SGS2, SGS5 og SGS6, kollektivhaldeplass SKH og anna veggrunn SVT og SVG.

Del av området ligg innanfor faresone for ras- og skredfare (H310). Ein mindre del av den minste parsellen som skal frådelt vil berøra omsynssone bevaring kulturmiljø, H570_2. Dei automatisk freda kulturminna, # 6 og # 7, liggja innanfor denne parsellen.

Situasjonsplan



Plankart



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 2.1.1, som gjeld krav om detaljregulering av område BOP2. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Ved søknad om tiltak, samt deling, er det innanfor BOP2 krav om detaljregulering, ref. føresegn 2.1.1. Delar av areal som er søkt frådelt ligg innanfor BOP2. Ca. 400 m² i kvart utsnitt under, totalt 800 m², markert med svart skravur, ligg innanfor BOP2.»



Frådelinga vil ikkje setje omsynet til plankravet til side, frådelt areal får berre ny eigar. Det vil seie at føremålet med føresegn 2.1.1 ikkje vert tilsidesett. Ein dispensasjon vil ikkje gje ulemper verken for privatpersonar/naboar eller ålmenta. Området BOP2 skal likevel detaljregulerast ihht. planen. Frådelinga det er søkt om følgjer tomtegrensene. Dette for å unngå små restareal som vert liggande igjen. Formålet med frådelinga er at Lindås kommune v/eigedom skal byggje ny Alversund skule og difor skal ta hand om nytt areal. Frådelinga er eit ledd i å sikre gjennomføring av tiltaket. Slik vi ser det, vil ei innvilging av dispensasjon bidra til å realisere bygging av ny Alversund skule. Føremålet med plankravet vert ikkje tilsidesett, og det er ingen ulemper knytt til denne dispensasjonen. Reguleringsplanen vert fulgt.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

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 Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland og Hordaland Fylkeskommune får vedtaket til klagevurdering.

Det ligg føre samtykke til omdisponering og deling etter jordlova i administrativt vedtak saknr. 278/19 datert 09.05.2019, jf. arkivsak 19/1343.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 19.11.2019.

Vatn og avløp (VA)

Vassforsyning og avløpshandtering er sikra i samsvar med plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Tiltak innanfor områdereguleringsplanen skal knytast til offentleg VA-anlegg i samsvar med godkjend VA-rammeplan.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig i samsvar med plan- og bygningslova § 27-4. Tilkomst til eigedomen følgjer av godkjend områdereguleringsplan.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2), det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng og at ein skal sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan gjera ei framtidig regulering av området vanskeleg.

Kommunen vurderer at omsynet bak plankravet ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje løyve til frådelling av to parsellar slik det er søkt om. Kommunen er i stor grad samd i dei argument som søkjar har fremja og meiner at omsyna bak plankravet i lita grad gjer seg gjeldande for omsøkt tiltak. Arealet som skal delast i frå omfattar berre ein mindre del av området BOP2, delinga skal skje i samsvar med arealføremål og det skal ikkje etablerast nye tiltak på arealet. Kommunen kan ikkje sjå at delinga vil hindra ei samla utvikling av området. Delinga vil derimot sikra at Lindås kommune som skal byggja ut området får hand om arealet. Plankravet vil verta vurdert på ny ved ein framtidig søknad om etablering av nye tiltak innanfor området BOP2.

Føremålet med frådellinga er at Lindås kommune skal byggja ny Alversund skule med tilhøyrande anlegg slik det går fram av godkjend områdereguleringsplan. I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at frådelling er ledd i arbeidet med å erverva grunn for å sikra gjennomføring av tiltaket. Den omsøkte frådelling vil gje ryddige eigedomsgrenser og hindra at det vert ståande igjen mindre restareal frå gbnr 137/23. Fordelane ved tiltaket vert vurdert klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå plankravet i føresegn 2.1.1 er oppfylt.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Delar av arealet som skal delast frå ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare (H310). Multiconsult har gjennomført skredfarevurdering av området, jf. rapport datert 08.11.2018. Undersøkingane har identifisert at området sørvest for Buhøyen kan rammast av steinsprang. Rapporten konkluderer med at dersom det skal utførast sprenging i området som kan gje skjeringar med fare for nedfall så må det etter forskriftene i plan- og bygningslova gjerast eigne geologiske vurderingar i forhold til bergstabilitet og trong for sikring i utsprengte skjeringar. Det vert vurdert at frådeling av arealet kan gjennomførast slik det er søkt om.

Kulturminne

Ei deling slik omsøkt vil ikkje få verknad for kulturminna innanfor området. Areal skal delast frå i samsvar med plan og overførast til Lindås kommune som skal byggja ut området. Delinga inneber ikkje fysiske tiltak og vil berre gje nye eigarforhold og på den måten sikra gjennomføring av planen.

Vurdering av pbl § 26-1

Det følj av pbl § 26-1 at 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 tomter som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Den omsøkte frådelinga vil gje tenlege eigedomsgrenser og sikra at kommunen får heimel til arealet som skal byggjast ut til offentlege føremål. Frådelinga vil skje i samsvar med plan og vil ikkje vera til ulempe for gbnr 137/23. Delinga vil sikra gjennomføring av ny Alversund skule i tråd med vedteken områdereguleringsplan.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan datert 19.11.2018.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på ca. 24 670 m² frå gbnr. 137/23.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl §12-4 (rettsverknad av reguleringsplan) for reguleringskravet i føresegn 2.1.1 for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 137/23 slik det er søkt om.

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 ca. 24 670 m² frå gbnr. 137/23 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.11.2018, 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..

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 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, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Oppmåling

Saka vert oversend Geodata avdelinga. Sakshandsamingsfrist er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunestyret har vedteke at tida 01.12-31.03. er vintersesong. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkellova § 35.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnummer.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
HORDALAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 7900	5020	BERGEN
Håkon Nesheim	Nedre Alver 15	5911	ALVERSUND
Lindås kommune	Felles postmottak	5914	ISDALSTØ
	Kvernhusmyrane		
	20		

Kopi til:

Magne Fosse	Alverflaten 254	5911	ALVERSUND
Ole Westervik Vetås	Ådlandsvegen 309	5919	

Mottakarar:

Håkon Nesheim	Nedre Alver 15	5911	ALVERSUND
Magne Fosse	Alverflaten 254	5911	ALVERSUND
Ole Westervik Vetås	Ådlandsvegen 309	5919	