



Harris Advokatfirma AS
Postboks 41 15 Sandviken
5835 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/9596 - 22/24088

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

Dato:
01.04.2022

Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 428/123 Kvalheim nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 353/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå punkt 4.12.2 i reguleringsføresegnene i kommunedelplan for Radøy. Byggjegrænse mot sjø. Dispensasjonen vert gjeve for oppretting av ny grunneigedom som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomen.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

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 frå gbnr 428/123. 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 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 ved frådelling av om lag 325 m² frå gbnr 428/123. Gbnr 428/123 er oppgjeve med eit areal på 23 da før omsøkt deling.

Heimelshavar til arealet er Kobbevågen Vel. Søkjar er Harris Advokatfirma As.

Det vert elles vist til søknad mottteken 16.11.2021 og tilleggsopplysningar med dispensasjonssøknad mottteken 31.01.2022.

Planstatus

Parsellen ligg i regulert område sett av til offentleg friområde og friområde i sjø i reguleringsplan for Kvalheim nedre, planid: 12602006000100. I tillegg er parsellen omfatta av føresegnzone i kommunedelplan for Radøy (KDP), punkt 4.12. Føresegnene i punkt 4.12.1 i KDP supplerer/ endrar reguleringsplanen der ikkje anna kjem fram av reguleringsplanen.

Del av parsellen ligg innanfor byggje- og delegrense mot sjø sett i KDP.

Dispensasjon

Det vert vurdert at omsøkt areal er i tråd med arealformålet offentleg friområde i reguleringsplanen. Delar av arealet er regulert til friområde i sjø. Sjøområdet som er søkt frådelt er grunnt. Det er ikkje samsvar mellom eigedomsgrense mot sjø, strandlina i kartet og formålsgrænse i reguleringsplanen.

Det er søkt om dispensasjon frå byggje- og deleforbod i strandsona pbl. § 1-8.

Grunngjeving:

At formåla må bli «vesentlig» sett til side tilseier at ikkje ei kvar negative verknad ved det omsøkte tiltaket vil innebære at vilkåret ikkje er oppfylt.

Arealet er regulert til friområde og skal nyttast som friområde. Arealet vil dermed vere tilgjengeleg for ålmenta og frådelling vil dermed ikkje medføre negative konsekvensar for ferdsels- eller friluftsiinteressene for ålmenta.

Vidare vil ikkje frådelling medføre andre konsekvensar anna enn at de får eigne eigedomsgrenser.

Basert på det ovannemnde kan vi ikkje sjå at omsyna bak byggje- og deleforbодet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon.

8.2 Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Frådelling er ei formalisering av eksisterande privat avtale mellom to partar. Frådelling vil ikkje innebære at arealet får endra bruk. Frådelling legg heller ikkje objektivt sett opp til endra bruk. Vi kan ikkje sjå at det er ulemper som tilseier at det ikkje er grunnlag for å gi dispensasjon.

Fordelane ved å gi dispensasjon er dermed klart større enn ulempene, og vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2, jf. § 1-8 andre ledd.

Uttale frå anna styresmakt

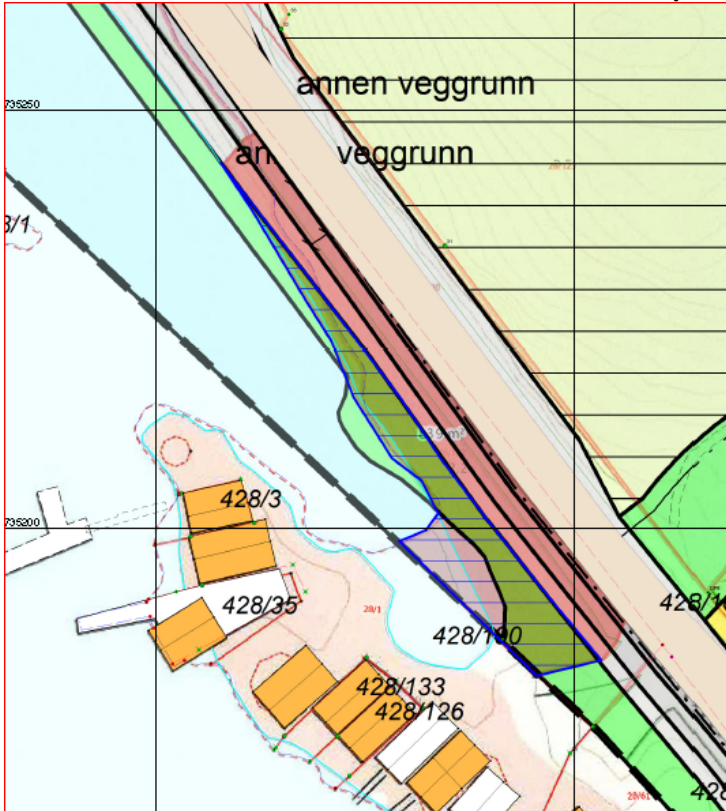
Saka er sendt på høyring til Statsforvaltaren og Vestland fylkeskommune. Det er ikkje kome uttale i saka.

Nabovarsel

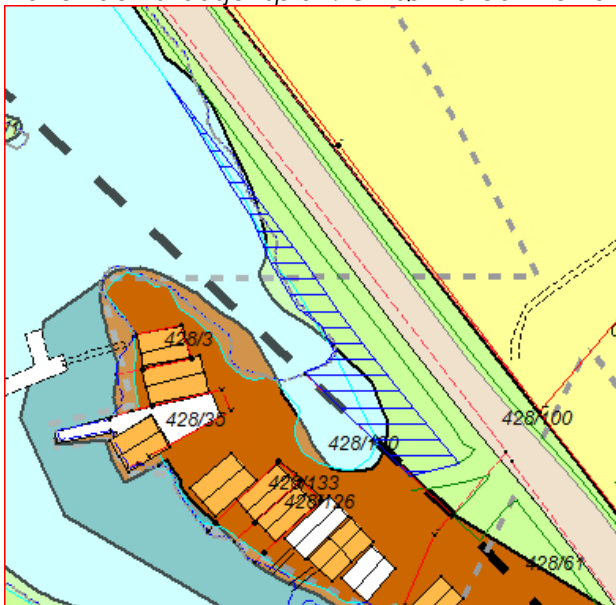
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket. Det føreligg ikkje merknader til nabovarselet.

Plassering

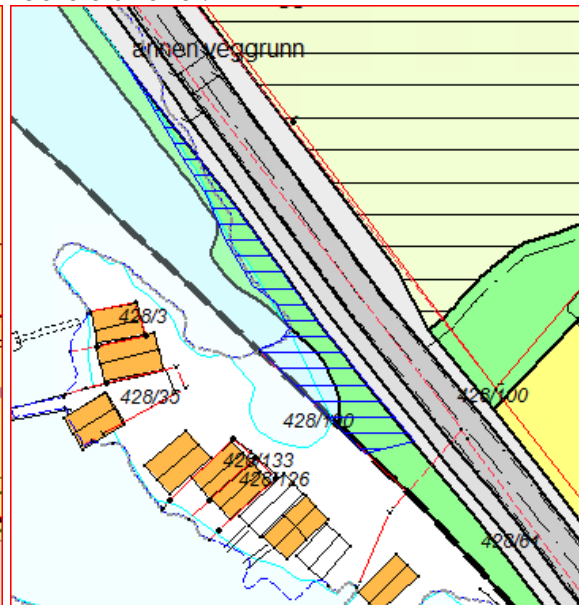
Opprinneleg situasjonsplan datert 24.03.2022 tok med seg delar av areal regulert til offentlig veg. Etter tilbakemelding frå søkjar om at søknaden vert avgrensa til å gjelde areal regulert til friområde utarbeidde sakshandsamar revidert situasjonsplan datert 24.03.2022.



Frå revidert situasjonsplan. Omsøkt areal merka med blå skravur.



Utsnitt av kommunedelplan med byggje- og delegrense



Utsnitt av reguleringsplanen

Tilkømt, avkøyrslø og parkering

Området skal fortsatt nyttast til friområde. Søknaden utløyser derfor ikkje krav til avkøyrslø og parkering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for frådellinga. 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 Statsforvaltaren.

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.

Søklar oppgjev at bruken av parsellen fortsatt skal vera i tråd med arealformålet. Det er søkt om løyve til frådelling for uendra bruk.

Intensjonen bak arealformålet offentleg friområde er slik administrasjonen vurderer det at området er meint overtatt av det offentlege. Dette for å sikre området for offentleg bruk. Det er då ikkje i samsvar med intensjonen i planen at arealet skal delast og overførast til annan privat eigar.

Administrasjonen finn ikkje heimel til å avslå søknaden. Arealformålet vil fortsatt vera gjeldande og ny eigar vil på ingen måte få rett til å gjera tiltak på området som ikkje er i tråd med formålet. Ei oppstyking av arealet vil kunna vera med på å opne for faktisk ending av bruk av parsellen på sikt. Sjølv om arealet fortsatt rettslig sett vil vere regulert til friområde.

I punkt 5.2 i reguleringsbestemmelsane for reguleringsplanen står følgjande:

5.2 Friområdet langs Kvalheimsvågen sør for Fv. 414 skal tilrettelagast som badeplass. På grunn av utviding av fylkesveg 414 ut i vågen, vil det verte behov for ytterlegare utviding av friområde. Betre avslutning av strandkant enn dagens fylling, samt tilrettelegging av havbotn for å oppnå ein betre badeplass blir tillete etter godkjenning frå det faste utvalet for plansaker i kommunen. Tilrettelegging av badeplass og friområde skal vere med i utbyggingsavtalen.

Delar av omsøkt areal er regulert til friområde i sjø. Kommunen deler berre frå areal på land. Grensa mot sjø er usikker. Derfor vil også storleiken på omsøkt areal kunne avvike frå oppgitt areal.

Då delar av parsellen ligg innanfor byggje- og delegrense mot sjø må det vurderast om det kan gjevast dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø punkt 4.12.2.

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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Delar av parsellen ligg innanfor byggje- og delegrense mot sjø sett i kommunedelplanen. Denne grensa supplerer reguleringsplanen på området.

Omsynet bak reguleringsformålet friområde er å sikra ålmenta tilgang til området for bruk til rekreasjon og fritidsaktivitetar. Langs sjøen er det særleg viktig å sikre fri ferdsel. Dette inneber som utgangspunkt å hindre at grunnen vert bygd på for å unngå fysiske stengsler i strandsona. I dette tilfellet er det også teke inn i reguleringsføresegnene korleis området skal nyttast.

Sjølv om frådelling av omsøkt parsell ikkje i seg sjølv vil vera til hinder for ålmenta sin tilgang til området og stansona må ein likevel vurdere potensialet for framtidig endring av bruken av arealet. Administrasjonen vurderer at området har stor verdi for ålmenta med tanke på tilkomst til sjøen og friluftsliv generelt.

Ut frå at bruken av arealet skal vera som før kan ein ikkje sei at omsynet bak arealplanformålet vert vesentleg sett til side ved å tillata deling som omsøkt.

I vurderinga av om fordelane med å gje dispensasjon frå byggje- og delegrense mot sjø er klart større enn ulempene er det først og fremst samfunnsinteressene som skal vektleggjast. Arealet skal som nemdt fortsatt nyttast som friområde og dermed vere tilgjengeleg for ålmenta. Slik sett kan ein sei at ei frådelling ikkje vil medføra negative konsekvensar for ferdsels- eller friluftslivinteressene for ålmenta.

Men slik administrasjonen vurderer det er det ingen fordelar for ålmenta med ei slik frådelling. At det kan vera ein fordel for dei private partane å formalisert ein avtale seg i mellom veg ikkje opp for manglande fordelar for ålmenta. Sjølv om det ikkje vil medføra ulemper å gje dispensasjon, og det er ein fordel for partane at dispensasjon vert gjeven, kan ein ikkje sei at fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene. Men på ei anna side er det berre ein mindre del av omsøkt parsell som ligg utanfor byggje- og delegrensa. Ut frå dette vurderer administrasjonen likvel at frådellinga ikkje inneber eller legg opp til endra bruk av arealet. Då det ikkje er verken fordelar eller ulemper for ålmenta ved å tillata frådelling vurderer ein det ikkje er grunnlag for å avslå søknaden.

Ut frå vurderingane som er gjort ovanfor kjem administrasjonen til fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

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

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå bygge- og delegrense mot sjø i kommunedelplanen for Radøy er stetta.

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. matrikkelova § 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 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/9596

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:

428-123-Situasjonskart

Mottakarar:

Harris Advokatfirma AS

Postboks 4115 Sandviken 5835 BERGEN