



Ellen Marie Linde Nordberg
Løhøyen 14b
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4268 - 22/59289

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

Dato:
03.08.2022

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 417/124 Rossnes

Administrativt vedtak: Saknr: 824/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå Pbl § 1-8. Forbod mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag. Dispensasjonen vert gjeve for arealoverføring som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomane.

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 arealoverføring av om lag 150m² frå gbnr 417/124 til gbnr 417/91. Og omlag 22m² frå gbnr 417/91 til gbnr 417/124. 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 om arealoverføring av om lag 150m² frå gbnr 417/124 til gbnr 417/91. Og omlag 22m² frå gbnr 417/91 til gbnr 417/124. Det vert elles vist til søknad om arealoverføring mottteken 23.05.2022 og til søknad om dispensasjon mottteken 18.07.2022.

Gbnr 417/91 er registrert med eit areal på 759.1m² i matrikkelen. Gbnr 417/124 med 982.2m².

Planstatus

Arealet ligg innanfor reguleringsplan for Rossnes, planid 12601982000200, og er sett av til hytter. Planen er supplert av generelle føresegn punkt 4.12.1 i kommunedelplan for Radøy. Reguleringsplanen inneheld ikkje byggegrense mot sjø. Det er heller ikkje regulert byggegrense mot sjø i kommunedelplanen. Det er derfor den generelle byggje- og delegrensa mot sjø i pbl. § 1-8 som gjeld. Arealet ligg innanfor denne forbodsona.

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 byggje- og delegrensa mot sjø og vassdrag pbl. § 1-8.

Grunngjeving

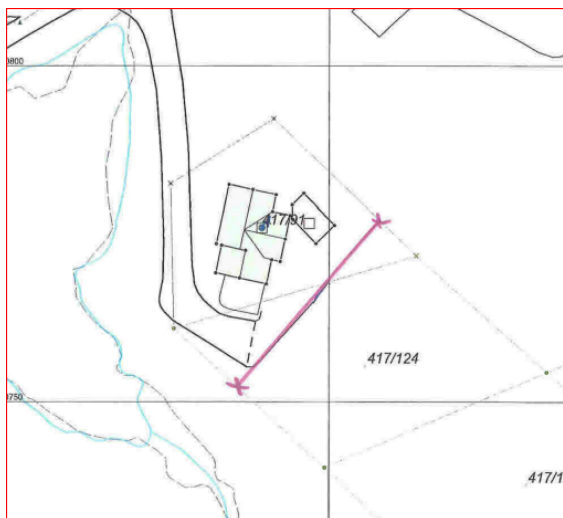
Søknaden om dispensasjon er grunngjeven med at tomta ligg i eit godkjent hyttfelt. Og ein dispensasjon får ingen konsekvensar i forhold til miljø eller andre forhold.

Nabovarsel

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

Plassering

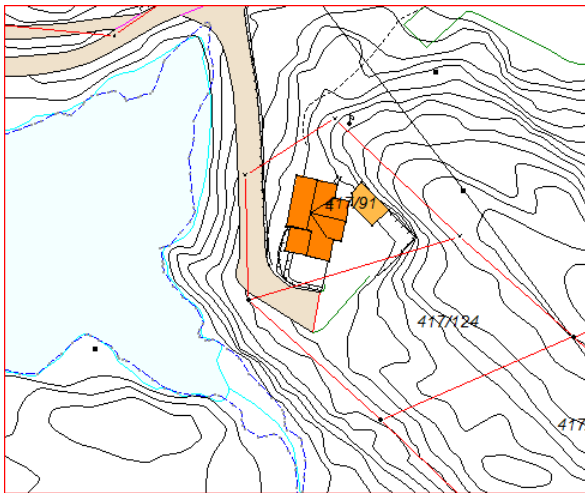
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 18.05.2022.



Situasjonsplan



Reguleringsplan



Kommunalt kart



Ortofoto 2020

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyer ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Tilkomstveg til gbnr 417/124 går over arealet.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. 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.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspiktig 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.

Arealet som vert søkt overført frå gbnr 417/124 til 417/91 er i stor grad teke i bruk til fritidseigedomen gbnr 417/91. Det er same eigar på begge eigedomane.

I samband med sal av gbnr 417/124 ønskjer ein å rette opp grensa mellom eigedomane slik at det som naturleg høyrer til bnr.91 formelt vert overført. I makebyte får bnr 147 eit lite areal på omlag 22m² som ligg opp for mur på bnr 91.

Efter arealoverføringa vil tomtane vera omlag like store, 417/124 – 854m² og 417/91- 887 m².

Aktuelt areal er avsett til hytter/ fritidsbebyggelse i gjeldande reguleringsplan for Rossnes. Tiltaket er etter kommunen si vurdering i samsvar med arealformålet i planen.

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 ulempe, 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 medføra.

Bakgrunn for søknaden er eit ønske om å ordne opp i grensene mellom tomtane før sal. At ein no søker om arealoverføring for å få eigedomsgrensene til å samsvare med arealet som allereie er teke i bruk til av den eine tomten på som positivt.

Reguleringsplan for Rossnes er frå 1982. Reguleringsplanen vart vidareført ved kommuneplanrevisjonane både i 2005, 2011 og 2019, og gjeld difor føre kommunedelplanen når det gjeld arealbruk.

Då reguleringsplanen for Rossnes vart vedteken var det ikkje krav om å definere byggjegrænse mot sjø i plan. I samband med kommuneplanrevisjonen i 2005 er nokre områder som ligg som område for fritidsbustader i reguleringsplan for Rossnes lagt inn som LNF område i kommuneplanen. Dette er ein rein kartteknisk feil. Når det gjeld arealføremålet får feilen ingen konsekvens fordi reguleringsplanen gjeld føre kommuneplanen. Feilen vart ikkje fanga opp i samband med at kommuneplanen vart revidert i 2011 eller 2019. Det har fått den konsekvens at det for nokre eigedomar, mellom anna gbnr 417/91 og gbnr 417/124, ikkje har fått teikna inn funksjonell byggjegrænse mot sjø. Det er derfor den generelle byggje- og delegrensane mot sjø i pbl. § 1-8 som gjeld. Omsøkt areal ligg innanfor denne forbodsona.

Dele og byggjeforbodet i Pbl § 1-8 er til for å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Kommunen kan ikkje sjå at omsyna bak byggje- og deleforbodet for aktuelt areal vert vesentleg sett til side. Løyve til arealoverføring vil ikkje ha verknad som er i strid med intensjonane i føresegna. Eigedomane er allereie oppretta og omsøkt arealoverføring vil kun endre nabogrensene mellom dei. Yttergrenser mot sjø vert ikkje endra.

At det er gjeve løyve til oppretting av grunneigedomen gbnr 417/124 i 2011, etter at byggeforbodet i 100 metersbeltet vart innført, er også teke med i vurderinga.

Arealendringa vil ikkje 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 byggje- og deleforbodet i strandsona vert berre gjeve for arealoverføring. Ikkje for andre tiltak.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet er klart større enn ulempe.

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

Eventuelle hefte på avgjevareigedom som kan vera til hinder for tinglysing av arealoverføringa må ordnast før oppmålingsforretning vert halden.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av om lag 150m² frå gbnr 417/124 til gbnr 417/91. Og omlag 22m² frå gbnr 417/91 til gbnr 417/124.

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 grunnjevast.

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.: 22/4268

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:

Areal

Mottakarar:

Ellen Marie Linde Nordberg
Taule Eiendom Og Invest As

Løhøyen 14b
Storsteinen 3

5911 ALVERSUND
5911 Alversund