



Andreas Lindtner
Håtuftvegen 347
5919 Frekhaug

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5357 - 22/91978

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

Dato:
01.12.2022

Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 331/2 Håtuft

Administrativt vedtak: Saknr:

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Meland. Dispensasjonen vert gjeve for deling som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomen. Videre vert det gjeve dispensasjon frå den generelle byggje- og delegrensa i kommunedelplanen på 50 meter mot vassdrag, jf. Føresegn 1.6.1 for deling.

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 61m² frå gbnr 331/2. Den nye grunneigedomen skal vera tilleggsareal til gbnr 331/10. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Den nye grunneigedomen, naustetomta, skal slåast saman med gbnr 331/10.
- Det må leggjast fram erklæring om gangvegrett før oppretting av ny grunneigedom.
- 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 frådelling av naustetomt rundt eksisterande naust på gbnr 331/2. Tomta er oppgjeven til å vera 61 m². Tomta ligg ved Hestdalsvatnet som er del av Storavatnet

som er drikkevasskjelde for Alver kommune. Tomta skal vera tilleggsareal til gbnr 331/10 som har alltid varande bruksrett til naustet.

Gbnr 331/2 er registrert med eit areal på omlag 63 da i matrikkelen og er bygd med diverse hus. Egedomen har anna naust på egedomen.

Det har kome nye eigarar på avgjevaregedomen, gbnr 331/2, etter at søknaden vart sendt inn. Tidlegare eigar opplyser at nye eigarar er kjende med søknaden og opprettheldt denne. Dei har skrive under på skøyte for naustetomta, men med ope felt for nytt bruksnummer.

Naustet som no vert søkt frådelt vart bygd nytt for 3 år sidan på eksisterande murer. Dåverande Meland kommune gav i administrativt vedtak saknr. 121/08 datert 05.06.2018 dispensasjon frå den generelle byggegrensa i kommuneplanen på 50 meter mot vassdrag. Dispensasjonen vart gjeven for riving og gjennoppføring av naustet.

Det har kome nye eigarar på avgjevaregedomen, gbnr 331/2, etter at søknaden vart sendt inn. Tidlegare eigar opplyser at nye eigarar er kjende med søknaden og opprettheldt denne. Dei har skrive under på skøyte for naustetomta, men med ope felt for nytt bruksnummer.

Det vert elles vist til søknad om deling og dispensasjon mottteken 30.06.2022 og til tilleggsinformasjon mottteken 23.09.2022.

Planstatus

Arealet er uregulert og sett av til LNF formål i kommunedelplan for Meland (KDP). Arealet ligg også innanfor sikringssone H190_1 Rylandsvassdraget – verneplan for Rylandsvassdraget.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til statsforvaltaren og til NVE. NVE har kome med ein generell uttale.

Landbruksavdelinga i kommunen har hatt saka til handsaming etter jordlova. Dei har i administrativt vedtak saknr. 1341/22 datert 24.11.2022 gjeve løyve til deling etter jordlova §12.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen og frå byggje- og delegrense mot vatn.

Grunngjeving

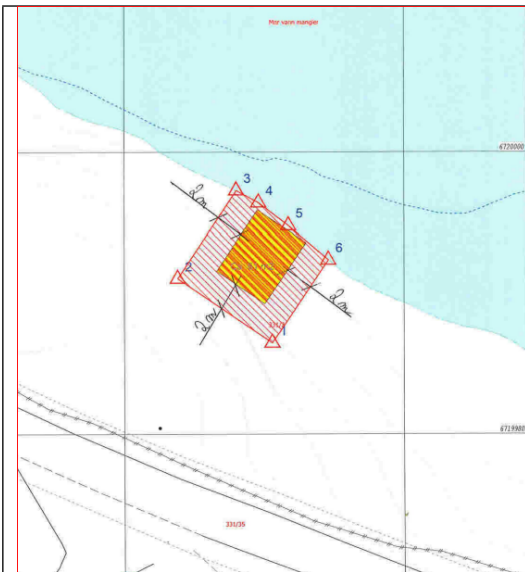
Dispensasjonssøknaden er grunngjeven med at eigar av egedomen som skal kjøpa naustetomta har bruksrett til naustet til evig tid. Kommunen gav løyve og dispensasjon til riving og oppføring av nytt naust. Det vil ikkje verte gjort endringar rundt naustet som vil vera til hinder for beiting eller liknande. Kjøpar har parkering på eigen grunn.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 09.05.2022.



Frå situasjonsplan



Oversiktskart



Ortofoto 2019

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Kjøpar har parkering på eigen grunn, gbnr 331/10. Det er ikkje lagt fram erklæring gangvegrett til naustetomta. Dette må leggjast fram før ny eigedom vert oppretta.

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. Det er også lagt vekt på at frådellinga skjer knytt til ein innsjø og ikkje sjøareal. Tiltaket er difor ikkje påverka av stormflo.

Naust er i si kraft av sin funksjon plassert nær område med fare for flaum. Dette naustet er bygd opp att på gamle grunnar.

Kommunen vurderer at det tilhøvet ikkje er tilstrekkeleg til at ein vil krevje sikringstiltak eller avslå søknaden i denne saka sida rettstilstanden til tiltaket ikkje endrar seg ved omsøkte deling. Eit positivt vedtak vert sendt til NVE for klagevurdering.

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.

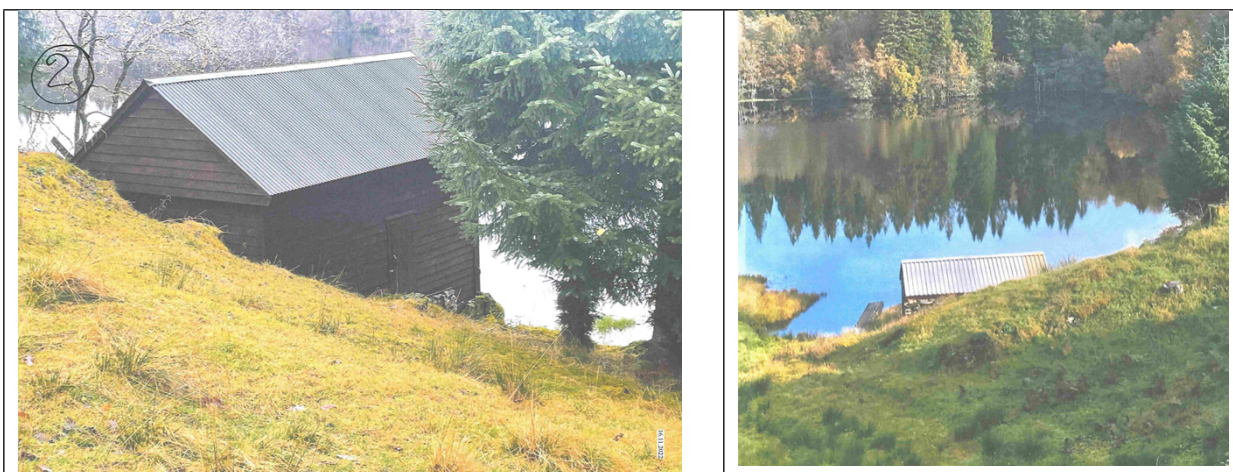
Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit 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 331/10 har hatt bruksrett til naustet gjennom tinglyst rett sidan 1960. For eit par år sidan fekk eigar av gbnr 331/10 løyve til å riva og bygga opp att naustet då det gamle var i dårleg stand. Parkering kan gjerast på fritidseigedommen og det er berre om lag 30 meter frå denne til naustet.

Det er ikkje lagt fram rett til å gå over gbnr 331/2 for å komma til naustet. Dette må vera på plass før ny grunneigedom vert oppretta.

Dersom det vert gjeve løyve til deling vert det sett som vilkår at naustetomta skal slåast saman med gbnr 331/10. Alternativt at saka vert gjennomført etter reglane om arealoverføring i matrikkellova. Dette for at ikkje tomta skal vera fritt omsetteleg med fare for konflikt rundt mellom anna parkering.



Bilete av naustet

Kommunen vurderer at frådelling av naustetomta ikkje vil komma i konflikt med sikringsone H190_1 Rylandsvassdraget og verneplan for Rylandsvassdraget. Grunngeving er at naustet er bygd, og har stått der i veldig mange år. Truleg frå 50 talet. Etablering av grensene i seg sjølv påverkar ikkje omsyna som sikringssona og verneplanen skal ivareta. Det skal ikkje gjerast andre tiltak på arealet. Bruken av naustet må gjerast i tråd med verneplanen

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i kommunedelplan for Meland. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Likeins må det vurderast om det kan gjevast dispensasjon frå byggje- og delegrense mot vatnet.

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 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Tiltaket krev dispensasjon frå den generelle byggegrensa i kommuneplanen sin arealdel på 50 meter mot vassdrag, jf. føresegn 1.6.1 til KDP.

Hovudformålet med kommuneplanen si byggegrense mot sjø og vassdrag er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Omsyna er samanfallande med omsyna som ligg bak det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8, første ledd.

Ut frå at naustet allereie står der vil ikkje oppretting av eigen tomt medføra endring i tilhøva bak omsynet som byggjegrensa er meint å ivareta.

Administrasjonen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggje- og deleforbodet langs vatnet er oppfylt i saka.

Bakgrunn for søknaden er eit ønske om å ordne opp i dei formelle eigartilhøva for aktuelt areal i samband med sal av landbrukseigedom gbnr 331/2. At ein no søker om deling av naustetomta for å få eigedomsgrensene til å samsvare med faktisk bruk er forståeleg ut frå at det kjem nye eigararar.

Det er kommunen si vurdering at frådelling av naustetomta på om lag 61 m² slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vesentleg til side. Ved å setja

som vilkår at tomta skal slåast saman med fritidseigedomen gbnr 331/10 sikrar ein at det ikkje vil verta endringar i bruken. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at arealet allereie er teke i bruk til naust for hyttetomta. Administrasjonen legg også vekt på at gbnr 331/2 har anna naust på eigedomen sin. Dette gjer at arealet ikkje har stor verdi for landbruket. Verdien for friluftsliv eller som naturområde vert heller ikkje forringa ved at det vert gjeve dispensasjon.

Ved å gje løye til dispensasjon og deling vil ein bringe grensene for eigedomen i samsvar med faktisk bruk. Dette er ein fordel ikkje berre for eigarane, men også for det offentlege. Dette med tanke på å ha oversikt over kven som faktisk eig dei ulike bygg og areal i kommunen.

Kommunen kan ut frå dette ikkje sjå at omsyna bak LNF føremålet i kommunedelplanen for aktuelt areal vert vesentleg sett til side.

Innlemming av arealet i hyttetomta 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 arealformålet i kommunedelplanen vert berre gjeve for deling. Ikkje for andre tiltak.

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

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål LNF i KDP er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå arealformål i KDP og løyve til fradeling av om lag 61m² frå gbnr 331/2 som omsøkt. Det vert sett som vilkår at arealet skal vera tilleggsareal til gbnr 331/10 og slåast saman med denne eigedomen. Videre vert det gjeve dispensasjon frå byggje- og delegrense langs vatn.

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 offentlig 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.: 22/5357

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:

331-2-Kart

Mottakarar:

Andreas Lindtner	Håtuftvegen 347	5919	Frekhaug
Arild Dragesund	Morvikbotn 78		
Lisa Skyberg	Håtuftvegen 347	5919	Frekhaug
Reidun Hosøy Dragesund	Morvikbotn 78	5122	Morvik