



Kari Anne Guldbrandsøy
Kipebakken 11b
5114 TERTNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/3146 - 23/69998

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

Dato:
07.09.2023

Dispensasjon og løyve til oppretting av ny naustetomt - gbnr 238/3 Eknes

Administrativt vedtak: Saknr: 975/23

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå Plan- og bygningslova pbl § 1- 8. Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

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 120 m² frå gbnr 238/3 som omsøkt. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Det må leggjast fram erklæring for tinglysing om gangvegrett og rett til parkering 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 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 frådelling av naustetomt på gbnr 238/3. Tomta er oppgjeven til å vera om lag 120 m².

Gbnr 238/3 er registrert med eit areal på omlag 171 da i matrikkelen og er bygd med diverse hus. Eigedomen har anna tilgang til sjø enn via omsøkt tomt. Eigedomen har naust.

Slik kommunen forstår det skal naustetomta seljast til Kari Anne Guldbrandsøy som har familietilknytning til staden.

Det vert elles vist til søknad om deling og dispensasjon mottaken 22.05.2023.

Planstatus

Arealet er uregulert og definert som LNF. Området er sett av til LNF- spreidd naust i føresegn til kommunedelplan for Lindås (KDP). Innanfor område #13 Eknes er det opna for at det kan byggjast 2 nye naust i planperioden. Omsøkt areal ligg innanfor bygge- og delegrense mot sjø (Pbl § 1-8).

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til Statsforvaltaren og til Vestland fylkeskommune. Statsforvaltaren har komme med følgjande uttale:

Statsforvaltaren sine merknader

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.

Kommunen har ikkje opplyst kva dispensasjonar som er naudsynte. LNF-spreidd naust er markert som eit føresegnsområde utan andre føresegn enn at det er LNF-spreidd naust her. Det kjem ikkje fram om område opnar for fleire naust eller om området vert rekna som ferdig utbygd. Kommunen må vurderer om det er naudsynt med dispensasjon frå LNF-formålet. Vi legg til grunn at det uansett er dispensasjon frå deleforbodet i strandsona.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08).

Det er stort byggepress i området. Det er viktig at kommunen vurderer både grønstruktur, landskap og friluftsinteresser grundig. Området er tilgjengeleg og i liten grad privatisert.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Landbruksavdelinga i kommunen har hatt saka til handsaming etter jordlova. Dei har i administrativt vedtak saknr: 816/23 datert 09.08.2023 gjeve løyve til deling og dispensasjon til omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12.

Dispensasjon

Tiltaket er etter kommunen si vurdering i samsvar med arealformålet. Tiltaket krev dispensasjon frå Plan- og bygningslova pbl § 1- 8. Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

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. (Ny tomt med raud grense).



Kommunedelplan



Ortofoto 2020

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring vatn og avlaup. Det er i søknaden opplyst at det vert gjeve rett til parkeringsplass for naustetomta på avgjevareigedomen, i gangavstand til tomte. Det vert sett som vilkår for løyvet at erklæring om rett i fast eigedom for parkering og gangvegrett vert lagt fram for landmålar for tinglysing samstundes som ny grunneigedom vert tinglyst.

Vestland fylkeskommune har i vedtak datert 13.04.2023 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå fylkesveg 5456.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart. Ny grunneigedom vil verta påverka av stormflo. Planlegging av tiltak på eigedomen må gjerast i samsvar med § 2.6.3: Omsyn til havnivåstigning og stormflo, i føresegna til kommunedelplanen.

Naust er i si kraft av sin funksjon plassert nær område med fare for stormflo.

Kommunen vurderer at det tiltaket, søknad om deling, ikkje er tilstrekkeleg til at ein vil krevje sikringstiltak. 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. Det er gjort observasjon av gråmåke i området. Gråmåke står på raudlista over trua fugleartar. Kommunen vurderer at samla belastning av økosystemet er svært liten ved oppretting av ny grunneigedom, og ikkje vil skade miljøet, jf. Naturmangfaldslova §10. Dette ut frå at oppretting av ny grunneigedom i seg sjølv ikkje fører til terrengendring. Påverknad av bygging av naust vert vurdert i samband med søknad om byggeløyve.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring 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.

Føresegna punkt 3.4.5 til KDP opnar for at det kan byggjast 2 nye naust innanfor område #13, Eknes i planperioden 2019-2031. Administrasjonen finn ikkje at det er gjeve byggje- eller delingsløyve for nye naust i inneverande planperiode.

Det er i føresegna rekna opp ei rekkje føresetnader/ vilkår for bygging av nausta. I tillegg har føresegna punkt 2.6.3. Omsyn til havnivåstigning og stormflo reglar for oppføring av naust.

Kjøpar av tomta skriv i tilleggsinformasjon til kommune mottaken 10.09.2023 at oppføring av naust vil verta bygd i samsvar med krava i plan- og bygningslova og føresegna til kommunedelplan for Lindås.

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.

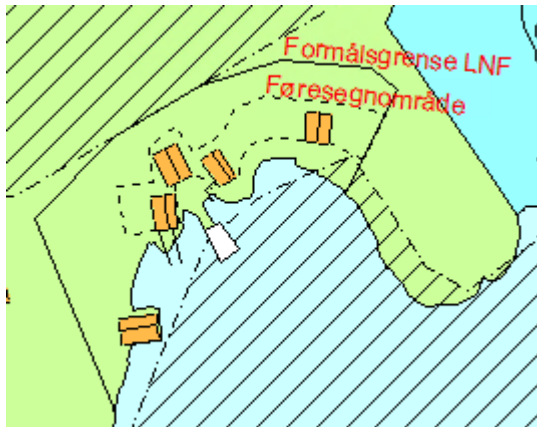
Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Det er ikkje sett bygge- og delegrense mot sjø i KDP. Tiltaket krev derfor dispensasjon frå Plan- og bygningslova § 1-8. Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Omsynet bak det generelle byggjeforbodet i strandsona er å verne om allmenta sin generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern.

Ut frå at det berre er snakk om oppretting av ei ny naustetomt vil ikkje oppretting av eigen tomt i seg sjølv medføra endring i tilhøva bak omsynet som byggjegrensa er meint å ivareta. Men bygging av naust på tomte vil påverke tilhøva som forbodet er meint å ivareta. Ut frå at området er sett av til naust i overordna plan vurderer administrasjonen at denne problemstillinga er vurdert i planarbeidet. Det burde vore sett bygg- og delegrense mot sjø i kommunedelplanen. Når det ikkje er gjort finn administrasjonen at det vil vera urimeleg å ikkje dispensasjon frå byggjegrensa når tiltaket er i samsvar med arealformålet.

KDP inneheld eit område sett av til LNF med skildring naust. Innanfor dette området er det teikna føresegnområde for spreidd naust:



Naustet og tomte er tenkt plassert mellom eksisterande naust og innanfor grensene for føresegnområde spreidd naust teikna i kommunedelplanen.

Kommunen vurderer at omsynet bak det generelle bygge- og deleforbodet i strandsona ikkje vert sett vesentleg til side ved at det vert gjeve dispensasjon for oppretting av ny naustetomt som omsøkt.

Søkjær opplyser i søknaden at allmenta sin tilgang framfor naustet vil verta ivaretatt. Vrakgods og avfall som i dag flyt inn i fjæra vil verta rydda. Dette ser administrasjonen på som positivt.

Verdien for friluftsliv eller som naturområde vert ikkje forringa ved at det vert gjeve dispensasjon. 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.

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 forbodet mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, pbl § 1-8, er stetta.

Dispensasjon frå byggje- og deleforbodet vert berre gjeve for oppretting av ny grunneigedom. Ikkje for andre tiltak.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå forbodet mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, pbl § 1-8 og løyve til oppretting av ny grunneigedom, naustetomt, på om lag 120 m² frå gbnr 238/3 som omsøkt. Det vert sett som vilkår for løyvet at erklæring om rett i fast eigedom for parkering og gangvegrett vert lagt fram for landmålar for tinglysing seinast samstundes som ny grunneigedom vert tinglyst.

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.
- Vilråa 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 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.: 23/3146

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:

Situasjonsplan

Mottakarar:

Jorun Borge
Kari Anne Guldbrandsøy

Eidavegen 207
Kipebakken 11b

5993 Ostereidet
5114 TERTNES