



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Jarle Rønnestad
Eikelandsvegen 83C O Trond Kristiansen
5917 ROSSLAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15389 - 20/78449

Saksbehandlar:
Are Frøysland Grande
are.froysland.grande@alver.kommune.
no

Dato:
09.12.2020

Dispensasjon - oppretting av ny grunneigedom - gbnr 351/38 Landsvik

Administrativt vedtak: Saknr: 1337/20
Tiltakshavar: Jarle Rønnestad
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1 og frådelling av eigedom etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 bokstav m

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 og plankravet knytt til kommunedelplan for Meland punkt 1.2.1 for frådelling av ein parsell frå gbnr 351/38.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m vert gjeve løyve til frådelling av parsell 2 i tråd med situasjonskart datert 19.10.2020

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om deling av eigedom der parsell 2 skal opprettast som ein sjølvstendig gbnr. Søknaden omfattar også dispensasjon frå plankravet under punkt 1.2.1 knytt til tiltak som ikkje er omfatta av punkt 2.1.1a og 2.1.1b samt plan- og bygningslova § 1-8.

Det vert elles vist til søknad motteken 09.09.2020 og supplert 19.10.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte følgjande dokumentasjon i brev av 14.10.2020:

1. Det kjem i søknaden fram at det er søkt om dispensasjon frå kommunedelplanens arealdel og plan- og bygningslova § 1-8. Søknad om dispensasjon må vera grunngjeve. Sjå vedlegg for meir informasjon om grunngjevnad av søknaden.

Søknaden om dispensasjon må blant anna innehalde dispensasjon frå plankravet i punkt 1.2.1 i gjeldande kommunedelplan. Under punkt 2.1.1.c kjem det fram at «Det kan gjevast løyve til arealoverføring eller frådelling av tilleggsareal opp til 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering [...]»

Vi minner om at søknad om dispensasjon må nabovarslast.

2. Det er søkt om frådelling av ein parsell på om lag 4 038 m² og ein på 3 402 m². I høve til frådelling av det som er omtale som parsell 2 i kartet kan det vera naudsynt med samtykke frå heimelshavar eller dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for avstand for til nabogrense om tiltaket er utanfor rammene i plan- og bygningslova § 29-4. Situasjonskartet må syne avstand frå grense til aktuelle bygg på eigdommen.
3. Det er også naudsynt med dokumentasjon på at påståande naust ligg trygt for akseptkriteria for stormflo jf. TEK17 § 7-2. Dette fylgjer av plan- og bygningslova § 28-2 og det er krav om ein rapport som syner gjeldande naturfare og eventuelle sikringstiltak. Kommunen anbefala at søknaden blir revidert og det kun blir søkt om frådelling av parsell 2, mens parsell 1 blir liggjande på eksisterande GBNR.
4. Det fylgjer med stadfesting på vegrett frå gnr 351 bnr 6 og 13 til GBNR 351/38. Kommunen legg til grunn at denne blir overført til frådelt parsell og at naust får rett til tilkomst. Ved høyring blir søknaden sendt til Vestland Fylkeskommune for uttale knytt til frådelling av ny grunneigedom og avkøyring frå fylkeskommunal veg.
5. Søknaden manglar vedlegg som syner kva opplysningar som er gjeve i nabovarsel.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 19.10.2020.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 19.02.2021 inkludert høyring til regionale mynde.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som fritidsbusetnad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet under punkt 1.2.1 knytt til tiltak som ikkje er omfatta av punkt 2.1.1a og 2.1.1b samt plan- og bygningslova § 1-8.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon i nødvendig utstrekning. Av plan- og bygningslovens § 19-2, 2 ledd fremgår det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynet i lovens formålsbestemmelse eller hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanen §1.2.1 plan krav, samt §2.1.1c. der står det:

Det kan gjevast løyve til arealoverføring eller frådelling av tilleggsareal opp til 200 m2 (samla) etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering [...].»

Tomten er i dag på over 7 mål. Det er 4 bygninger på tomten, to fritidsboliger, et nøst og en garasje. Tomten ønskes delt slik at ene tomten har en fritidsbolig, den andre tomten innehar fritidsbolig, nøst og garasje. Vi kan ikke se at deling av tomten tilsidesette loven eller kravet om reguleringsplan. Dette er kun en enkel formalitet, slik at hver fritidsbolig har vært sitt gårds og bruks nummer. Delingen av tomtene vil ikke være til hinder for framtidig regulering på noen måte.

Det ønskes at østlige del av tomten beholder sitt opprinnelig gårds og bruks nummer. Den nye delen, den vestlige delen, får nytt gård og bruks nummer.

Dispensasjon i forhold til påbygget, hensynet til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet ivaretas, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2, 3. ledd.

Fordelene ved å gi dispensasjon til tiltaket er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2, 2. ledd. Det kan ikke ses at det vil være ulemper for noen.

Nabovarsling er gjennomført etter plan- og bygningslov § 21-3 uten at dette har avstedkommet protester fra naboer eller andre man er kjent med.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå NVE den 27.11.2020:

Kravet til sikker byggegrunn slår også inn ved frådelling til eksisterande bruk. Vi legg ved kopi av brev frå Kommunal- og Moderniseringsdepartementet til Ørsta kommune datert 06.10.2015. Brevet belyser denne problemstillinga.

Ut frå ortofoto ser vi at det aktuelle området i stor grad består av fjell i dagen. Fare for områdeskred av kvikkleire skulle difor ikkje utgjere noko problem.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 26.11.2020:

Kommunen må ikkje gi løyve til frådeling før avkøyrsla frå fylkesveg 5318 er utbetra i tråd med dagens krav til utforming. Vi kan ikkje tillate meir trafikk gjennom avkøyrsla slik ho ligg i dag. Vegen betener allereie 13 eller fleire einingar. Avkøyrsla er ikkje i tråd med dagens standard og er trafikkfarleg. Fartsgrensa på staden er 80 km/t, fartsnivået er høgt og årsdøgertrafikk (ÅDT) er 400. Det er dårlege siktilhøve i avkøyrsla.

Vi syner til vår uttale i sak med dykkar referanse 20/9983 - 20/34325, som gjaldt frådeling av eigedom kor vi ga likelydande uttale.

Syner også til *søknad om utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 249 Skjelangervegen, datert 16.november 2017, samt tilleggsinformasjon mottatt 29.november 2017. Søknaden gjelder oppføring av 2 fritidsboliger på gnr. 51 bnr. 151 og 152.* Dette gjeld dagens gnr. 351 i Alver. Statens vegvesen ga løyve på vilkår om utbetring av avkøyrsla.

Ei løysing kan vere å gå saman med tiltakshavar i desse sakene for utbetring av avkøyrsla. Dersom avkøyrsla blir utbetra skal ho godkjennast av Vestland fylkeskommune før det vert gitt løyve til frådeling. Søknad finn ein her: <https://www.vestlandfylke.no/fylkesveg/loyve-og-dispensasjonar/avkoyrselsloyve/>

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Ynskja deling av eigdommen er vist i situasjonsplan datert 19.10.2020.

Vatn og avløp (VA)

Søknaden omfattar deling av eigedom med påståande bygningar og vassforsyning og avlaup blir uendra.

Tilkomst, avkøyrslle og parkering

Søknaden omfattar deling av eigedom med påståande bygningar som har lovleg etablert tilkomst.

Terrenghandsaming

Søknaden omfattar ikkje terrenghandsaming.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak.

Søknaden har vore på høyring til NVE i høve til marin grense og det er ikkje komme fram opplysningar som gjev grunnlag for å krevje rapport for identifisering av naturfare.

VURDERING:

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 kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Plan- og bygningslova § 1-8

Kommunen si vurdering er at omsyna bak plan- og bygningslova § 1-8 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av frådelling av eksisterande fritidsbustad. Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

- Søknaden omfattar frådelling av eksisterande fritidsbustad som ikkje er i konflikt med byggjegrænse i gjeldande kommunedelplan.
- Tiltaket medfører ikkje inngrep i strandsona eller auka privatisering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 er oppfylt.

Dispensasjon frå plankrav knytt til tilak som ikkje er omfatta av punkt 2.1.1a og 2.1.1b

Det er søkt om dispensasjon frå plankravet i gjeldande kommunedelplan.

Kommunen si vurdering er at frådelinga ikkje vil vera i strid med intensjonen i gjeldande kommunedelplan ettersom frådelinga ikkje fører til meir utbygging eller større tomt til eksisterande fritidseigedomar. Sjølv om kommunedelplanen har tatt stilling til størrelsen på tomter før kravet til reguleringsplan slår inn, er det administrasjonen si vurdering at denne type saker ikkje sette formålet med kommunedelplanen vesentleg tilside.

Ein liten del av tomte er avsett til naustområde, men grensene i dette området blir ikkje endra men tilført ny parsell.

Privatrettslege tilhøve

Eigar har ved frådelling tinglyst vegrett over eiendommen for tilkomst til naust på gbnr 351/38.

Vegtilkomst / tilkomst

Vestland fylkeskommune har i sitt fråsegn peika på at eksisterande avkøyrsla er for dårleg og at kommunen ikkje kan frådele eigedommen slik den ligg i dag utan at utkøyrsla vert utbetra. Det er synt til ein anna sak i området som omfattar oppføring av to fritidsbustader og at det vart gjeve løyve av Statens vegvesen for utvida bruk på vilkår om utbedring av avkøyrsla.

Søknaden omfattar deling av eigedom der det i dag ligg to fritidsbustader. Denne type tiltak kan etter kommunen si vurdering ikkje samanliknast med for eksempel frådeling av ubebygd tomt eller oppføring av ny fritidsbustad på eksisterande frådelte tomter.

Kommunen si vurdering er at frådeling av eksisterande fritidsbustad ikkje vil påverke trafikksituasjonen ytterlegare eller føre til auka bruk i området sida det er eit etablert forhold.

Vurdering etter naturmangfaldslova

I og med at tiltaket omfattar deling av eigedom med påståande bygningar vert ikkje søknaden vurdert i høve dei miljørettslege prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd 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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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.: 20/15389

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Are Frøysland Grande
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Norges Vassdrags- og	Postboks 5091	0301	OSLO
Energidirektorat (nve)	Majorstua		
Vestland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN

Mottakarar:

Jarle Rønnestad	Eikelandsvægen	5917	ROSSLAND
	83C O Trond		
	Kristiansen		