



Kari Medaas
Alvervegen 95
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/37 - 18/1648

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
31.01.2018

Løyve til frådelling av naustetomt - gbnr 37/21 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 023/18

Heimelshavar: Kari Medaas

Søkjjar:

Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny naustparsell ved frådelling av eit areal på omlag 53 m² frå gbnr. 137/21. Parsellen er planlagt frådelt til Bjørn Johnny Vågenes som er eigar av naboeigedomane gbnr 137/175 og 137/689.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.01.2017, supplert 29.11.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 29.11.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7, jf. forskrift om byggesak § 7-2, er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplanen for Alversund – Knarvik sin arealdel er definert som byggjeområde for naust.

Tiltaket krev dispensasjon frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan, jf punkt 2.3 i føresegnene til planen, og det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:



Arealet ligger i område avsett til Anna byggeområde, naust 190 i plankartet. Det er ein halvdel av ein tomt med eie gnr/bnr 137/707.

Den halvdelen som eg ikkje har råderett over, er utbygd med eit naust i dag. Nauste tomten er sprengt ut og planert i samband med at eigar av halve naustetomta, som er frådelt og fått eige gnr 137/707, bygde naust. Eigar forhold til tomta vil ikkje endra mulig bruk av tomten, eller arelformaå i plan. Kravet om reguleringsplan vert ikkje forringa om deling blir tillete.

Gnr/bnr 137/21 har naust i Alvervika og trenger ikkje ha tilgang til sjø frå denne tomten.

Eg kan ikkje sjå at planenes intensjonar eller føresegner blir satt til side på ein slik måte at området forringes.

Når det gjelder PLB 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag så er det en søknad om deling og ikkje ein søknad om oppføring av naust på ein allereie utsprengt tomt. Tiltaket er i samsvar til KPL formål byggeområde naust.

Eg kan ikkje sjå at frådelinga setter formålet i PBL tilside eller KPL arealformål.

Delinga vil ikkje føre til meir privatisering av strandsona enn tiltaket har i dag. Areal ligger innklemmt mellom to bygde naust. Deling får ingen konsekvens for helse eller miljø. Når det gjelder jordvern så er dette ikkje dyrkbart og området er sprengt ut og planert. Sikkerhet i strandsona vert heller ikkje forringa som følgje av tiltaket. Området brukast ikkje til rekreasjon av ålmenta då dette ligger innklemmt mellom to utbygde areal.. Tilgjengelegheita for ålmenta vil heller ikkje foringast.

Eg ser ikkje at delinga vil få ulemper for nokon.

Det vil være ein fordel med færre eigarar i området når/hvis det skal utarbeidast eller er behov for å utarbeide ein plan etter KPL § 2-3. Området er svært oppstykkka i dag og vanskelig å regulere da det meste er utbyd.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og planavdelinga i Lindås kommune. Det ligg ikkje føre uttalar i saka. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 24.11.2016.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant for tiltaket.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det er gjort greie for at parkering skal skje på kjøpar si bustadtomt på gbnr 137/175 med adresse Gamlastøa 12. Tilkomst føreset ein vil skje via kjøpar sine eigedomar som grensar inntil parsellen i vest og nord.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. 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, jf. pbl. § 19-2 (4). 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, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samheng samt å sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan gjera ei ei framtidig regulering av områdetvanskeleg. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevningar både for større område og for den enkelte tomt.

Parsellen som vert søkt frådelt er eit restareal på gbnr 137/21 som ligg igjen etter at det i 2007 vart gitt løyve til frådelling av naustparsellen gbnr 137/707, jf arkivsak 2007/2106. Det er ikkje søkt om oppføring av naust på eigedomen. Frådelling av parsellen vil ikkje medføra fysiske inngrep, men vil medføra at arealet får eige matrikelnummer og kan omsetjast. Kven som eig arealet vil ikkje påverka arealføremålet som vil vera uendra. Ei deling slik det er søkt om vil heller ikkje gje negative verknader for eit framtidig arbeid med utarbeiding av reguleringsplan for området. Om arealet ligg som frådelt teig med eige matrikelnummer eller vert liggjande som eit restareal på hovudbruket gbnr 137/21 vil ikkje endra tilhøva. Administrasjonen vurderer at den omsøkte frådelinga ikkje vil setja omsynet bak plankravet vesentleg til side.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Verknadar for strandsona vil i stor grad vera samanfallande med vurderinga som er gjort i forhold til plankravet. Ei frådelling vil ikkje endra forholda i forhold til eksisterande situasjon verken når det gjeld arealbruk, privatisering eller ferdsel i strandsona. Arealføremålet vil framleis vera uendra og arealet skal ikkje byggast ut i denne omgang. Parsellen ligg inneklemmt og har berre tilgang via privat, bygd eigedom og har som følgje av plasseringa ikkje særleg verdi i forhold til allmenne interesser som tilkomst til sjø og den frie ferdsel. Det vert vurdert at ei frådelling av arealet ikkje vil føra til ei ytterlegare privatisering av området. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsynet bak strandsonevernet vert vesentleg sett til side ved å dela frå naustparsellen.

I vurdering av fordelar og ulemper har administrasjonen lagt særleg vekt på at frådellinga er i samsvar med arealføremålet i vedteken plan, at hovudbruket sin tilgang til sjø er sikra gjennom anna naustetomt i Alvervika, at ei frådelling ikkje vil gje særlege ulemper i forhold til allmenne interesser eller framtidig regulering av området. Det er også lagt vekt på at tomta skal overdragast til eigar av naboeigedom og at forholdet til parkering og tilkomst på den måten er sikra. Det vert vurdert at føremonene ved tiltaket er større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan, jf punkt 2.3 i føresegnene til kommunedelplanen, og plan- og bygningslova § 1-8 (byggjeforbodet i strandsona). Dispensasjon vert gitt slik det er søkt om.

Vurdering av pbl § 26-1

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det følj vidare av pbl § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomter som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er vist i situasjonsplan datert 24.11.2016.

Naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

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

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på omlag 53 m² frå gbnr. 137/21.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i punkt 2.3 i føresegnene til kommunedelplanen for Knarvik – Alversund og plan- og bygningslova § 1-8 (byggjeforbodet i strandsona) for oppretting av ny naustparsell frå gbnr. 137/21.

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 53 m² frå gbnr. 137/21.

Grensene for parsellen går fram av situasjonsplan datert 24.11.2016.

Nøyaktig storleik på parsellen vert fastlagt 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.

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 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 klagt 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.

Ansvar

Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Oppmåling

Saka vert oversend Geodata avdelinga. Sakshandsamingsfrist er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunestyret har vedteke at tida 01.12-31.03. er vintersesong. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkellova § 35.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnummer.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Kari Medaas	Alvervegen 95	5911	ALVERSUND
Nils Medaas	Vardane 81	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

Kari Medaas	Alvervegen 95	5911	ALVERSUND
-------------	---------------	------	-----------