



Advokatkontoret Fløyen
Postboks 225 Sentrum
5804 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/208 - 18/21278

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
10.07.2018

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 134/264 Hilland

Administrativt vedtak: Saknr: 344/18

Heimelshavar: Leif Norgeir Walde
Søkjjar: Advokatkontoret Fløyen
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 arealoverføring mellom eigedom gbnr. 134/264 av eit areal på om lag 850 m² til gbnr. 134/116.

Det vert elles vist til søknad motteken 22.01.18 og komplettert 05.03.18.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjjar ved brev av 13.05.18, der søknad om dispensasjon frå kommunedelplanen med omsyn til plankrav og arealbruk. Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjjar 05.03.18.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 05.03.18 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Saka vart sendt på høyring til regionale og lokale planstyresmynde 19.04.18, medgått tid 6 veker og 3 dagar, Den kommunale sakshandsamingsfrista løper ikkje den tid saka er på høyring jf. byggesaksforskrifta § 7-4 (1) bokstav a) 3.punktum.

Kulturminnemynde v/Hordaland fylkeskommune bad om utvida frist for å komme med uttale i saka fram til det var gjennomført synfaring i saka, førespurnaden vart framsett innan uttalefristen i høyringsrunden.



Det vart i brev datert 16.05.18 varsla forlenga sakshandsamingsfrist i saka fram til synfaring v/Hordaland fylkeskommune var gjennomført og det ligg føre uttale frå Hordaland fylkeskommune. Fristforlenginga er heimla i plan- og bygningslova § 21-8 og byggesaksforskrifta § 7-3 (3).

Synfaringa vart gjennomført og uttale sendt til kommunen 04.06.18, handsamingsfristen er forlenga med 2 veker og 4 dagar. Endeleg frist for handsaming av søknad om dispensasjon og løyve til arealoverføring er 13.07.18.

Planstatus

Egedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan Alverstraumen (KDP)/planid 1263-16122004 er definert som bustadføremål.

Planen er under rullering, men har status som gjeldande. Planen har byggegrense langs sjø.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense langs sjø jf. plan- og bygningslova § 1-8, plankravet i gjeldande kommunedelplan § 3.2, og frå arealføremålet bustad til bruk som fritidsbustad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

I forbindelse med at det skal søkes om tillatelse til arealoverføring søkes det med dette om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8.

Plan- og bygningsloven § 1-6 annet ledd bestemmer at «(...) iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser (...)». Omsøkte tiltak er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8, og er derfor avhengig av dispensasjon etter § 19-2 for å kunne godkjennes jf. plan og bygningsloven § 12-4.

Plan- og bygningsloven § 19-2 stiller to kumulative vilkår som må oppfylles for at kommunen kan godkjenne en søknad om dispensasjon. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli «vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større enn ulemper» etter en samlet vurdering.

Av lovens formålsbestemmelse § 1-1 første ledd fremgår blant annet at loven «(...) skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

Etter plan- og bygningsloven § 1-8 er det satt forbud mot tiltak langs sjø. Det omsøkte tiltaket ligger innenfor 100-meters belte mot sjø og krever derfor dispensasjon fra plan- og bygningsloven.

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesse, samt hindre at tilgjengeligheten til sjø reduseres.

Det omsøkte tiltaket gjelder arealoverføring, og dette skal skje i den hensikt at den mottakende eiendommen, gnr 134 bnr 116, skal få et større uteareal. Den mottakende eiendommen er alt bebygget med en fritidsbolig, og arealet som skal overføres er ubebygget. En tillatelse til arealoverføring for dette tilfelle vil derfor ikke innebære noen økt utbygging av arealet langs sjø. På denne bakgrunn vil hensynene bak bestemmelsen på ingen måte bli tilsidesatt, og vil i alle tilfelle ikke tilsidesette hensynene i større grad enn hva eksisterende situasjon tilsier.

Arealoverføringen skjer i sammenheng med at den mottakende eiendommen i dag bruker det gjeldende arealet til parkering. Den mottakende eiendommen har etter dette behov for arealet, og det vil derfor fremstå som mest hensiktsmessig å overføre dette arealet mellom eiendommene. Arealoverføringen vil videre skape mer hensiktsmessige eiendomsgrenser, da eiendomsgrensene slik de ligger i dag fremstår som uryddige.

Etter en samlet vurdering vil hensynene bak bestemmelsen på ingen måte bli «vesentlig» tilsidesatt, og fordelene med å gi dispensasjon vil «klart» være «større enn ulemper». Det anmodes på dette grunnlag at det innvilges dispensasjon fra bestemmelsen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknaden vart 05.03.18 supplert med følgjande i høve søknad om dispensasjon frå plankrav og arealbruk:

Det vises til forelopig svar fra Lindås kommune datert 13.2.2018 hvor det bes om tilleggsdokumentasjon. Kommunen krever at det må søkes om dispensasjon fra plankravet etter kommunedelplanen punkt 3.4 og arealformålet etter kommunedelplanens arealdel.

I plan- og bygningsloven § 19-2 stilles det vilkår om at det ikke gis dispensasjon "dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det er med andre ord to vilkår som må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon. For det første må dispensasjonen ikke innebære at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir "vesentlig tilsidesatt". For det andre må fordelene ved dispensasjon være "klart større" enn ulempene ved å dispensere.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til regionale og lokale planstryesmyde.

Det er henta inn slik uttale frå planavdelinga den 15.05.18:

Planavdelinga vil ikkje tilrå at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Det vert søkt om arealoverføring mellom gbnr. 123/264 og eigedom gbnr. 134/116 av eit areal på om lag 850 m2 og med dette nær ei dobling av tomtearealet.

Arealet skal nyttas til parkering og uteopphaldsareal.

Tilnærma heile eigedommen ligg i strid med byggegrense mot sjø og det ligg soleis ikkje til rette for utvikling av eigedommen.

Opparbeiding av parkeringsplassar vil også være eit søknadsplasslig tiltak.

Eigedommen ligg eksponert langs Indre farlei vest for Kongsøyna med eit sideterreng som er prega av frodig løv-og barskog.

Planering av parkeringsareal vil kunne bli eit eksponert inngrep i eit sårbart landskap.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga den 02.05.18:

I denne saka gjer ikkje jordlova seg gjeldande.

Saka har og vore sendt på høyring til Hordaland fylkeskommune, som på grunn av arealet si nærleik til farleia mv. ba om utvida utalefrist til ein fekk gjennomført synfaring og kartlegging av potensielle fornminne.

Det er henta inn slik uttale frå Hordaland fylkeskommune den 04.06.18:

Me viser til dykkar brev datert 19.04.2018, samt vårt brev av 07.05.2018, der me varslar behov for synfaring i området. Det blei gjennomført ei kulturhistorisk synfaring 04.06.2018.

Under synfaringa blei det konstatert at det allereie er utført tiltak på gnr. 134, bnr. 264, i form av parkeringsareal. Tiltaket er plassert i området som har potensial for nye funn frå steinalder. Dette er beklageleg då vår moglegheit for å vurdere området i forhold til kulturminnelova §§ 3 og 11 er vesentleg redusert. Me har på noverande tidspunkt ingen vidare merknader i saka.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke 22.01.18.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering, vatn og avløp (VA)

Saka gjeld søknad om arealoverføring til eksisterande bygd fritidseigedom gbnr. 134/115. Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

VURDERING:

Vurdering etter 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.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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 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, 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 setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Eigedomen er omfatta av kommunedelplan Alverstraumen (KDP)/planid.: 1263-16122004. Den aktuelle arealoverføringa krev at det vert gjeve dispensasjon frå plankravet gjeve i KDP § 3.2 og frå arealbruken, då arealet i KDP er avsett til bustadområde og mottakareigedomen er bygd og i bruk som fritidseigedom. Tiltaket krev vidare dispensasjon frå byggegrense langs sjø jf. plan- og bygningslova § 1-8.

Det er søkt om dispensasjon frå dei nemnde tilhøva for arealoverføring av eit areal på om lag 850 m² frå eigedom gbnr. 134/264 til eigedom gbnr. 134/116.

Planen vart vedteken i 2004 etter plan- og bygningslova av 1985. Kommunedelplanen er av eldre dato og er under rullering med planlagt ferdigstilling juni 2019. Kommunedelplanen har fortsatt status som gjeldande. Kommuneplanen sitt pkt. 3.2, 2. punktum viser til kommunen ved Plan- og miljøutvalet kan gjere unntak frå kravet om å utarbeide reguleringsplan. Vilkåra for unntak er dei same som nemnd i utgått kommuneplan frå 2003 pkt. 2.4 og omfattar blant anna at tiltaket ikkje kan føre til vesentleg endra eller utvida bruk, og ikkje vert til hinder for framtidig regulering av område.

Omsynet bak kravet om å utarbeide reguleringsplan er blant anna å sikre ei styrt utvikling av areala i kommunen og også å sikre at nye bustadområde har tilfredsstillande infrastruktur, samt luft og lys mellom bygningar og balanse mellom byggeområder og tilgang til grøntområde.

Ønsket bak søknad om arealoverføring er oppgeve som behov for auka uteopphaldsareal og parkeringsareal for mottakareigedom gbnr 134/116. Det er argumentert med at gbnr. 134/116 etter omsøkt arealoverføring vil ha meir hensiktsmessige grenser, samt at det aktuelle arealet allereie er i bruk

av gbnr. 134/116 og at ei eventuell arealoverføring soleis ikkje sett omsyna det er søkt om dispensasjon frå vesentleg tilside.

Vilkåra for arealoverføring til uendra bruk er at det aktuelle arealet er bebygd med bygning som til dømes garasje, uthus eller anna bygning, og at bygget og bruken av det er lovleg etablert før gjeldande plan vart vedteken. Arealet som er søkt overført er ikkje bebygd, det at ein bruker arealet eller har etablert ein bruk av arealet gjev ingen rett til å få arealet overført som uendra bruk utan naudsynte dispensasjonar.

Bruken av arealet er etter det søkjar opplyser allereie etablert og arealet er teke i bruk av gbnr. 134/116. Eventuell framtidig utvikling av arealet via dispensasjon eller regulering vil få krav om å bidra i utbygging av rundkøyning i Hillandkrysset. Ein kan difor ikkje sjå at den omsøkte arealoverføring eller bruk av arealet i vesentleg grad sett tilside plankravet eller vert til hinder for eventuell framtidig regulering av arealet og området.

Om lag halvparten av arealet som er søkt overført, mot nordaust, er bratt og utilgjengeleg og startar på kote + 0 moh og stig opp til kote + 15 moh før det flatar noko av mot sørvest og grense til eigedom gbnr. 134/128.

Landbruksavdelinga har vurdert at arealoverføringa ikkje krev handsaming etter jordlova. Hordaland fylkeskommune hadde etter synfaring ingen merknad til arealoverføringa.

Planavdelinga rår frå at det vert gjeve løyve til frådelling då tilnærma heile arealet ligg i område kartlagt som funksjonell strandsona og krev dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø, vidare at eigedomen ligg eksponert langs indre farlei vest for «Kongsøyna» med sideterreng prega av løv- og barskog.

Det er per no ikkje søkt om tiltak på arealet som er søkt overført. Plan- og bygningslova regulerer ikkje beplantning. Overføring av arealet krev at det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø. Som nemnd så gjeld søknaden overføring av eit areal som etter det som vert opplyst er etablert som til dels parkerings- og uteopphaldsareal for mottakar eigedomen.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er 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.

Det aktuelle arealet er til dels opparbeidd som parkerings- og uteopphaldsareal, resterande del av arealet er bratt og utilgjengeleg og per i dag skogkledd. Eventuelle framtidige byggetiltak på arealet vil krevje ny dispensasjonsvurdering i høve byggeforbodet langs sjø og eventuelt også, avhengig av storleik, reguleringsplan. Administrasjonen si vurdering er at ei eventuell arealoverføring slik som omsøkt ikkje ytterlegare er med på å privatisere arealet.

Arealet som ligg i direkte tilknytning langs farleia stig bratt frå 0 til 15 høgdemeter og har etter administrasjonen si vurdering marginal verdi i høve opphald i strandsona.

Erfaring taler for at ålmenta vil være mindre tilbøyeleg til å ta i bruk områder i strandsona dersom områda verker privatisert ved omfattande tiltak. I det aktuelle tilfellet er det ikkje søkt om tiltak som ytterlegare privatiserer arealet som er søkt overført. Vi kan ikkje sjå at endringar i eigedomsforhold skal ha innverknad på strandsonevernet i denne saka.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det ikkje ligg føre negativ uttale frå regionale mynde. Arealoverføringa og bruken av arealet som fritidseigedom vil ikkje vere til hinder for eventuelle framtidig regulering. Arealet i direkte tilknytning til sjø er skogkledt og stig bratt frå 0 til om lag 15 moh og har i dag marginal verdi i høva ålmenta si rett til fri ferdsel. Ein finn at omsyna som det vert søkt om dispensasjon i frå ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av omsøkt arealoverføring.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i Kommunedelplanen for Alverstraumen pkt. 3.2, frå arealbruken for omsøkt arealoverføring er oppfylt. Vidare finn kommunen at vilkåra er tilstade for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for omsøkt arealoverføring er oppfylt.

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 føl 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 tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Vurderinga er at delar av arealet som er søkt overført er eigna som tilleggsareal til fritidseigedommen, medan delar av området er bratt og utilgjengeleg. Ved vurdering av arealoverføring er status for arealet det same om det ligg til det bruksnummeret som er eigar i dag, eller om det vert lagt til nytt bruksnummer.

Plassering

Arealet vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan dagsett 22.01.18.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av eit areal på om lag 850 m² frå gbnr. 134/264 til eigedom gbnr. 134/116.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå forbodet mot tiltak i 100 meters beltet langs sjø jf. plan- og bygningslova § 1-8, frå plankravet i kommunedelplanen for Alverstraumen § 3.2 og frå bruk av arealet som fritidseigedom. Dispensasjonane gjeld for arealoverføring frå gbnr. 134/264 til gbnr. 134/116 av eit areal på om lag 850 m².

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1 bokstav m og § 20-4 vert det gjeve løyve til arealoverføring frå gbnr. 134/264 til gbnr. 134/116 av eit areal på om lag 850 m². Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan dagsett 22.01.18, jf. pbl. § 29-4.**
- 2. Nøyaktig storleik på arealet 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.

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 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.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 18/208.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Advokatkontoret Fløien	Postboks 225 Sentrum	5804	BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Leif Norgeir Walde	Radøyvegen 61	5911	ALVERSUND
Leif Norgeir Walde	Radøyvegen 61	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

Advokatkontoret Fløien	Postboks 225 Sentrum	5804	BERGEN
------------------------	----------------------	------	--------