



Johannes Arnt Øvretveit
Kvernhusaugane 19
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1467 - 18/38448

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
21.12.2018

Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 188/230 Gjervik ytre

Administrativt vedtak: Saknr: 698/18

Heimelshavar: Johannes Arnt Øvretveit

Søkjær:

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 grunneigedom frå gbnr 188/230. Eigedommen er i følge matrikkelen 1984,4m². Eigedommen er i dag bygd med generasjonsbustad med kjellarleilegheit og framstår som ein 2-mannsbustad. Etter deling vil parsell A (eksisterande bustadhus) vere om lag 1292m² med opplyst BRA for bustad 285m² og med opplyst BYA 155m². Etter deling vil parsell B (tilbygg) vere om lag 692,4m² med opplyst BRA for bustad 339m² og med opplyst BYA 194m².

Det vert elles vist til søknad motteken 21.06.2018 og sist supplert 08.10.2018.

Historikk

I sak 1995/1111 vart det gitt løyve til tilbygg til eksisterande bustadhus, datert 24.05.1995. Teikningane viser alle hovedefunksjonar for bustad i tilbygget. Løyve til ny avkøyrslø i vart gjeve i vedtak datert 24.05.1995, slik at eigedommen - gbnr 188/230- har to avkøyrslø. I vedtaket vart det presisert at den samla bygningsmassen på tomte er 624m² BRA og at denne inneheldt generasjonsbustad med kjellarleilegheit og to stk. garasjar. Kjellarleilegheit og begge garasjane er lokalisert i eksisterande bustadhus. Eksisterande bustadhus har alle hovedefunksjonar for bustad. Det er tre einingar som er registrert i matrikkelen for gbnr 188/230.

Tre parsellar er i sak 17/3628 og vedtak, datert 08.12.2017, samanføydd til ein eigedom – gbnr 188/230.



Det er no ønskje om å dele eigedomen slik at parsell A (eksisterande bustad) med tilhøyrande utareal og avkøyrslø får eige gards- og bruksnummer og parsell B (tilbygget) med tilhøyrande utareal og avkøyrslø får eige gards- og bruksnummer.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 08.10.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2 er 12 veker frå denne dato, 31.12.2018.

Planstatus

Siste vedteken plan for eigedomen er reguleringsplan Lonelva – Juvikvarden/planid 1263-200904 vedteken 26.09.2011. Arealet er i nemnde plan avsett til bustadbygging (gul farge).

Dispensasjon

Ei frådeling av ny bustadtomt vil måtte vere i samsvar med gjeldande plan i høve grenser og grad av utnytting mv. Den aktuelle planen har ikkje tomtedelingsplan det vil seie at frådeling ikkje krev dispensasjon frå regulerte tomtегrenser. Planen har krav til grad av utnytting, jf. § 3.4 i føreseigna. Grad av utnytting skal ikkje overstige 30% BRA. Det må visast to parkeringsplassar pr. bueining.

Vi viser til føresegn pkt. 3.4:

3.4 Bustad, frittliggjande småhus - einbustader

Gjeld eksisterande bustader på gnr/bnr 188/230,303,305 og 88/206,304, 306. Det er tillate med bygg oppført i 2 etasjar med maksimal byggehøgde på 9 m. Høgste tillate tomteutnytting er sett til %BRA=30%.

All parkering skal skje på eigen grunn. Krav til parkering er sett til 2 plassar pr bueining.

Vi viser også til føresegn pkt.3.1

3.1 Grad av utnytting og byggehøgder

Utnyttingsgrad i %BRA og maksimale byggehøgder er oppgitt på plankartet og i føresegner til delfelta. All parkering inngår i grunnlaget for utrekning av BRA.

Parsell A (eksisterande bustad) har to bueiningar og det er krav til 4 parkeringsplasser. To plasser er vist som innebygt garasje i bustadhuset. Nok plass for to bilar å parkere er vist på gateplan for parsell A. Kravet til 4 parkeringsplasser for parsell A er stetta , jf. føresegn 3.4. og 3.1 .Parsell B (tilbygg) har ein bueining og krav til 2 parkeringsplassar. Nok plass for to bilar å parkere er vist på gateplan for parsellen, jf. føresegn 3.4. og 3.1.

Utnyttingsgrad %BRA for parsell A med to parkeringsplasser på gateplan vert $285+36*100/1292 = 24,8\%$ =25% BRA. Parsell B med to parkeringsplasser på gateplan vert $339+36*100/692,4 = 54,1 = 55\%$ BRA.

Tiltaket krev ikkje dispensasjon frå utnyttingsgrad for parsell A.

Tiltaket krev dispensasjon frå grad av utnytting for parsell B.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Parsell 188/230 er i enden og «hjørne» av eit byggfelt. Både bak parsell 188/230 og på eine sida av husa er det god avstand til neste bebyggelse, Knarvik kyrkje og Knarvik Barneskule. Dette fører til at det er eit relativt stort uteareal ein kan nytta. Vi meiner difor at sjølv om det vi har kalla parsell B på sjølve eigedommen overskrider BRA på 30% , det er god avstand til neste bebyggelse. Bak husa og mellom husa og Knarvik Kyrkje er det satt av ei grøn sone på 10 meter. Sjå vedlegg 1

Vi ser det som særers fordelaktig for dei to husa i framtida å ha kvar sin parsell og ikkje ein felles. Så lenge husa er i same familie kan det fungere med felles parsell , men vi veit ikkje kva som vil skje i framtida.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. 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 17.04.2018:



Vatn og avløp (VA)

Det er gjeve løyve til tilknytning til offentlege vass- og avlaupsleidningar, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Det ligg føre avtale om rett til å ha etablerte vass- og avlaupsleidningar for ny parsell over gbnr. 188/230 av 24.09.2018. Denne skal tinglysast.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Ny avkøyrslø til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak/vedtak datert 24.05.1995 i sak 1995/1111 om løyve til tilbygg til eksisterande bustadhus. Avkøyrslø er vist plassert på parsell B (tilbygg). Eigedomen gbnr 188/230 har to etablerte avkøyrslø, der ein avkøyrslø er etablert på parsell A og ein er etablert på parsell B. Parsellane A og B er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

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. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING:

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 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 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.

Dispensasjon frå grad av utnytting

Omsynet som grad av utnytting skal vere med å ivareta er å sikre lys og luft mellom bygningar i eit planområde, og også kvalitetar på blant anna uteopphaldsområde og utsikt frå dei einskilte eigedommar i planområdet.

Det er i søknad opplyst at parsell B (tilbygg) med to parkeringsplasser på eigen grunn har ein grad av utnytting på 55% BRA. Føresegna til gjeldande reguleringsplan pkt. 3.1, jf. pkt. 3.4 opnar opp for at enkelttomtar i planområdet kan ha ein grad av utnytting på 30% BRA. Med bustaden på gbnr 188/230 framstår eigedomen som vesentleg nedbygd. Dette vart også framheva i løyve til tilbygget frå 1995. Det er inga kurant sak å få dispensasjon, særleg ikkje når grad av utnytting vert nær det dobbelte av det reguleringsplanen legg opp til.

Samtidig er eigedomen i dag etablert med ein generasjonsbustad med kjellarleilegheit og framstår som ein 2-mannsbustad. Å opprette ein ny sjølvstendig eigedom vil ikkje forandre på den etablerte og eksisterande bygningsmasen på eigedomen. Eigedomane vil etter deling ikkje endre strøkets karakter. Eigedomen ligg i Knarvik, der det er rom for fortetting i form av ny parsell, sidan tilstanden allereie er lovleg etablert.

Reguleringsplanen har ikkje eigne føresegn om uteareal. Uteareal (av tilstrekkeleg storleik og god kvalitet) med 200m² pr. bueining vert nytta som rettleiande, jf. kommuneplanen (KPA) pkt. 2.5. For eigedomen – gbnr 188/230- med tre bueiningar vil det for parsell A med 2 bueiningar (bustad og kjellarleilegheit) vere 400m² og for parsell B 200m². Uteareal (MUA) er for parsell A vist med 836m² og for parsell B vist med 372,6m². Uteareal av god kvalitet er areal som er egna til formålet og som ikkje er bebygd eller avsett til køyring eller parkering, jf. «Grad av utnytting», s. 31. Utearealet er vist slik det framstår i dag i vedlegg 3 til innsendt tilleggsdokumentasjon av 08.10.2018. Utearealet er opparbeida, det er opplyst å ha god avstand til annan bebyggelse og det er ein grøn sone på 10 meter utan bebyggelse bak bustaden. Kommunen legg til grunn at begge parsellane har utareal av tilstrekkeleg storleik og kvalitet.

Administrasjonen si vurdering er at omsynet som grad av utnytting skal ivareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følge av omsøkte tiltak.

Med omsyn til likebehandling av tiltak innanfor planområdet så er det utbygd og fortetta med einebustader, einebustadar med sekundærhusvære og 2-mannsbustader. Gbnr 188/231 og 188/750 er vist som 2-mannsbustadar. Administrasjonen har ikkje gått i dybden i sakene på eigedomane som er lista opp, men har konstatert at nokre av dei er fortetta med meir enn ein bueining. Administrasjonen har heller ikkje gått gjennom alle byggesaker i feltet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigedomen etter gjennomført tiltak ikkje vil endre den etablerte tilstanden, strøkets karakter vert uforandra, uteareal er av tilstrekkeleg storleik og kvalitet og begge eigedomane har parkering på eigen grunn.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå grad av utnytting for omsøkte tiltak på eigedom gbnr 188/230 er oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå grad av utnytting for parsell B.

Administrasjonen gjer særleg merksam på at grad av utnytting for parsell B er på heile 55% BRA. Dette er nær det dobbelte av det reguleringsplanen gjev adgang til. Det kan ikkje påreknast ytterligare dispensasjon frå grad av utnytting då eigedomen er vesentleg nedbygd og utnyttingsgraden for parsell B er svært høg i forhold til det planen gjev adgang til.

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 følgjer 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.

Spørsmålet er om arealoverføringa fører til at oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, jf. pbl. §26-1 første punktum. Oppretting av ny grunneigedom inneber at eksisterande bustad og tilbygg skal dele eigedomsgrenser. Då tilstanden allereie er etablert, vil oppretting av ny grunneigedom vere i

samsvar med pbl. § 26-1 første punktum.

Spørsmålet er no om arealoverføringa inneber at eigedomane vert ueigna som sjølvstendige bustadeigedomar, jf. pbl. § 26-1 andre punktum. Moment i vurderinga er eigedomanes storleik, form og plassering.

I utgangspunktet må delinga sikre at eigedomane framstår som sjølvstendige bustadeigedomar i høve storleik og utforming, jf. forarbeida til § 26-1 i Ot. Prp.nr.45 (2007-2008) s. 337. Eigedomane må vere tilstrekkeleg store og med ein slik form at uteareala sikrar forsvarleg opphaldsstad og muliggjer leik, rekreasjon, parkering mv. for fritidseigedomen og muliggjer framtidig landbruksdrift for landbrukseigedomen, jf. pbl. § 28-7 andre ledd.

Veiledande krav er vist i kommuneplanen (KPA) pkt. 2.4. Tomteareal for einebustad vil vere 650m². Parsell A (eksisterande bustadhus) vil vere om lag 1292m². Parsell B (tilbygg) vil vere om lag 692,4m². Parsellane vil ha uteareal som på nokre stader vil vere plassert rett utanfor bygningsmasse tilhøyrande den andre parsellen. Administrasjonen finn dette noko uheldig då til dømes parsell A ikkje vil ha moglegheit til å drive vedlikehald av sin eigen eigedom på baksida av bustad. Det vert sett vilkår om at rett til vedlikehald av eigen bustad på annen manns grunn skal tinglysast.

Konklusjonen er at arealoverføringa er i samsvar med pbl. § 26-1 sine krav til storleik, form og plassering.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan datert 17.04.2018.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 188/230, der parsell A (eksisterande bustadhus) vil vere om lag 1292m² med opplyst BRA for bustad 285m² og med opplyst BYA 155m² og parsell B (tilbygg) vil vere om lag 692,4m² med opplyst BRA for bustad 339m² og med opplyst BYA 194m².

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå grad av utnytting for parsell B ved oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 188/230.

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 frå gbnr 188/230, der parsell A (eksisterande bustadhus) vil vere om lag 1292m² med opplyst BRA for bustad 285m² og med opplyst BYA 155m² og parsell B (tilbygg) vil vere om lag 692,4m² med opplyst BRA for bustad 339m² og med opplyst BYA 194m² på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 17.04.2018, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.
- Rett til vedlikehald av eigen bustad på annen manns grunn skal tinglysast.

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 reisas 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 før 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. matrikkelova § 35.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.18/1467

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Johannes Arnt Øvretveit

Kvernhusaugane 5914
19

ISDALSTØ

Mottakarar:

Fylkesmannen i Hordaland
Johannes Arnt Øvretveit

Postboks 7310 5020
Kvernhusaugane 5914
19

Bergen
ISDALSTØ