



Birger Løtveit  
Bruvikdalsvegen 732  
5285 BRUVIK

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/1580 - 23/24982

Saksbehandlar:  
Therese Lyngbo Iversen  
therese.lyngbo.iversen@osteroy.kommune.no

Dato:  
10.11.2023

## Gbnr 21/5 fnr. 7 Hakanes - Søknad om oppretting av ny grunneigedom ved innløyising av festetomt - Vedtak

**Administrativt vedtak. Saknr: 329/23**

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d.

### KOMMUNEDIREKTØREN SITT VEDTAK:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankrav i kommuneplanføresegn 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 1 for oppretting av ny grunneigedom på om lag 1 717 m<sup>2</sup> ved innløyising av festetomta gnr. 21 bnr. 5 fnr. 7.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1 717 m<sup>2</sup> ved innløyising av festetomta gnr. 21 bnr. 5 fnr. 7 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteke 12.05.2023, jf. pbl. § 29-4.
- 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."

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. plan- og bygningslova § 21-9.

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved innløyising av festetomt frå gnr. 21 bnr. 5 fnr. 7. Arealet er opplyst å vere på om lag 1 717 m<sup>2</sup>.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.05.2023 og supplert 19.09.2023 og 27.10.2023.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 24.05.2023 og 29.09.2023. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 19.09.2023 og 27.10.2023. Sakshandsamingsfristen vert rekna frå søknaden er komplett og klar for handsaming, jf. forskrift om byggesak § 7-2, 1. ledd.

Søknaden var klar for handsaming den 27.10.2023 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som fritidsbustad-område.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn 1.2.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

*"(...) Arealet inneholder ikke dyrket mark, og det vil ikke bli foretatt bruksendring på arealet. (...)"*

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

### **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 Statsforvaltaren, jf. Fylkesmannen i Hordaland sitt brev av 31.01.2012. Statsforvaltaren i Vestland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 12.05.2023.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



## **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Eigedomen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

## **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Søkjjar 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:**

### **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 rammor, 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.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til innløyising av festetomt med eksisterande fritidsbustad.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna å sikre en heilskapleg planløyising som gir nødvendige rammor for planlegging av prosjekt.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gitt løyve til tiltak i strid med kommuneplan.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får utskilt festetomta utan ei kostbar reguleringsprosess.

Kommunen legg til grunn at søknaden gjeld innløyising av festetomt med eksisterande fritidsbustad med veg fram til eigedomen. Søknaden gjeld ikkje oppføring av nye tiltak eller endring av bruken på staden.

Kommunen vurderer at då det føreligg eksisterande infrastruktur og det ikkje skal gjerast endringar i bruken på staden gjer omsyna bak føresegna seg ikkje gjeldande i saken.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på forvaltningspraksis i kommunen, at det gjeld ei eksisterande festetomt med fritidsbustad og at det er veg fram til eigedomen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn 1.2 til innløyising av festetomt frå gnr. 21 bnr. 5 fnr. 7.

Kommunen vurderer at det er føremålstenleg å gje dispensasjon.

### **Vurdering av pbl. § 26-1**

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m. Det følgjer av pbl. § 26-1 at oppretting/ending 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 bygging på grunn av storleik, form eller plassering.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan motteke 12.05.2023.

### **Naturmangfaldlova**

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland/Statsforvaltaren i Vestland.

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

### **Konklusjon**

Kommunen gjev dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1 717 m<sup>2</sup> ved innløyising av festetomt på gnr. 21 bnr. 5 fnr. 7.

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1 717 m<sup>2</sup> ved innløyising av festetomt på gnr. 21 bnr. 5 fnr. 7.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. 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. 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. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

### **Til orientering**

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/1580.

### **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**

Når klagefristen er ute vert saka oversend avdeling for kart og oppmåling for vidare handsaming. 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.

### Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum kr.
9.1.4	Dispensasjon: plankrav		17.600,-
11.1.2 a	Deling i samsvar med arealføremål der grensene ikkje er fastsett i godkjent plan		6.900,-
	<b>Totalt gebyr å betala</b>		<b>24.500,-</b>

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					24.500,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

### Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Tore Johan Erstad  
einingsleiar for teknisk forvaltning og plan

Therese Lyngbo Iversen  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### Mottakarar:

Birger Løtveit	Bruvikdalsvegen 732	5285	BRUVIK
Sissel Romslo Simonsen	Nipedalsstien 45	5164	LAKSEVÅG
Svein Roar Simonsen	Nipedalsstien 45	5164	LAKSEVÅG