

Alver Kommune
Byggesak**Eikangervåg 28/01-2020****Søknad dispensasjon frå kommuneplanens § 2.2 krav til reguleringsplan og frå PBL § 1.8 bygge og deleforbrud mot sjø og vassdrag for gbnr. 215/3****Tiltaket og plangrunnlag**

Ein søker dispensasjon på vegne av eigar og tiltakshavar Grethe Eidsnes Ro og Jarle Ro.



Utsnitt frå KPA av arealet som er søkt frådelt.

Den delen av tomte ein ønskjer å dela i frå ligg på Eikangervåg og er i dag ubebygd. Arealet er i KPA avsett til bustad og omsøkt deling vil vera i tråd med det.

Saka er innsendt / omsøkt til tidlegare Lindås Kommune i sak 19/2689 og dette er ei fortsetjing av den saka.

Med bakgrunn i brev med trong for tilleggsopplysningar kontakt tiltakshavar oss for bistand.

Vi har gått gjennom saka med tiltakshavar og snakke med parten som ynskjer å overta arealet, for ein gjennomgang med intensjon og tankane bak dette.

I første innsending frå tiltakshavar er det gitt utrykk for at ein ønskjer arealoverføring – det stemmer ikkje. Det ein søker om dispensasjon til er deling og oppretting av ny matrikkelenhet for arealet som vist i vedlagte kart D1.

Bakgrunnen er eit ønske om å overdra arealet til ny eigar som på sikt vil utvikla det i tråd med kommuneplanen. Overtakande part er også eigar av 215/66 og vil med ei deling / overføring her totalt ha ca. 5 mål med avsett bustadareal som kan utviklast over litt tid.



Ein søker med dette om dispensasjon frå kommuneplanens § 1.1 Krav til reguleringsplan og frå PBL § 1.8 sitt delingsforbod mot sjø og vassdrag.

Plankravet skal sikra at infrastruktur vert ivaretatt på ein god måte, og at nye tiltak vert tilrettelagt på ein god måte for framtida.

Omsynet bak byggeforbodet mot sjø og vassdrag er hensynet til natur og fritidsinteresser, og å sikra tilgang til sjø / vatn for offentlegheita.

Dispensasjon frå reguleringsplankravet i kommuneplanen § 2.2

Ein reguleringsplan skal ivareta infrastruktur som veg, vatn og avløp. Den skal i tillegg ivareta omsynet og forholdet til anna bebyggelse samt sikra heilskapleg infrastruktur og anna i eit området.

I denne saka er det kun tale om deling. Med andre ord omfattar tiltaket ingen infrastruktur eller andre forhold som reguleringsplanen normalt skal ivareta.

Ein naturleg prosess for utvikling av eit området er at det skjer over tid, det er naturleg at interesserte partar overtek eigedomar i området – ofte over noko tid - fram mot oppstart av reguleringsplan og / eller andre tiltak for området under eit. Slike prosessar kan vera ulike i kvart enkelt tilfelle og vert i stor grad styrt av kjøpar og selgar sine interesser. Det er svært forståeleg at ein part ikkje ynskjer å påta seg kostnad og ansvar for utarbeiding av ein omfattande reguleringsplan utan å vera sikra tilgang til arealet.

Dagens eigar av arealet bur på ein anna «kant» av hovudbruket, arealet som her er omtalt ligg for seg sjølv utan samanheng med resten av eigedomen. Det ligg også ein del hefte i form av rettar til brønn, veg og anna på arealet som gjer at det har liten eller ingen reell verdi for dagens eigar i ein større samanheng – mens den part som skal overta etter delinga er same part som har ein del av rettane til sin fordel samt eig tilgrensande eigedom. For denne parten har altså eigedomen samla sett større verdi og potensiale då den kan sjåast i ein større samanheng både i forhold til areal, rettar og plikter.

Ein reguleringsplan er svært kostnads- og tidskrevande og det framstår for oss som unødvendig på dette tidspunkt. Det må uansett søkjast om løyve til tiltak før det fysisk kan gjerast noko med eigedomen og eit plankrav vil då slå inn for å ivareta alle dei forhold som skal ivaretakast.

Med bakgrunn i dette er det etter vår meining grunnlag for å gje dispensasjon frå plankravet for deling til uendra bruk.



Dispensasjon frå PBL § 1.8 – Forbod mot tiltak lang sjø og vassdrag

Ein viser her i stor grad til same argumentasjon som over. Delinga vil ikkje medføra endring av praktisk karakter på nokon måte, og bruk og tilgang til arealet vil vera lik som før.

Ved ei utvikling av eigedomen vil dette på sikt kunna endra seg, men det vil først skje etter at ein anten har søkt om konkret tiltak – eller primært – etter at reguleringsplan føreligg. Då vil reguleringsplanen og / eller byggesaken ivareta hensynet bak denne bestemmelsen.

I realiteten vil ei deling ikkje medføre nok som helt endring på noverande tidspunkt, men vil sikra at eigdommen kan sjåast i samanheng med omkringliggjande areal avsett til bustadformål for best mogleg heilskap.

Med meiner hensynet bak regelen ikkje vert tilsidesett, og at ulempene er få om nokon. Med bakgrunn i det meiner me det er grunnlag for å gje dispensasjon.

Oppsummering

Vår vurdering er at det kan gjevast dispensasjon i begge tilfelle, og at tiltaket – som kun består i deling – ikkje set hensynet bak reglane vesentleg til side. Formålet er i tråd med overordna plan og ingen fysiske tiltak skal gjennomførast no. Alle forhold vil verta ivareteke gjennom byggesak og / eller reguleringsplan før vidare utvikling av eigedomen skjer, og i alle høve før oppstart av faktiske byggearbeid.

Me ser fram til snarleg og positivt svar – ta gjerne kontakt dersom noko er uklart eller de ynskjer ytterlegare informasjon.

Med vennleg helsing
Kålås Bygg AS



Lars Alvær Hagesæter
Ansvarleg søkjar

