



Marit Bergvoll
Åsligrenda 87
5115 ULSET

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/7581 - 20/19630

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
16.04.2020

Løyve til arealoverføring med dispensasjon gbnr 443/20 Toska

Administrativt vedtak: Saknr: 411/20

Heimelshavar: Marit Bergvoll, Signe Bergvoll, Aashild Bergvoll, Øyvind Bergvoll
Søkjjar:
Søknadstype: Søknad om arealoverføring til grunneigedom.
Søknad om dispensasjon.

VEDTAK

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå § 11-6 for arealoverføring av tilleggsareal på ca. 120 m² frå gbnr 443/20 til gbnr 443/47.

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 arealoverføring på om lag 120 m² frå gbnr 443/20 til gbnr 443/47 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal utførast som vist i situasjonsplan datert 25.04.19, motteke 04.11.19, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal 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.

Det vert elles vist til komplett søknad motteken 04.11.19.

Tiltak

Det er søkt om overføring av eit areal på om lag 120 m² frå gbnr 443/20 til gbnr 443/47. Arealet skal nyttast til parkering for eksisterande fritidsbustad.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål. Tiltaket ligg i strid med 100-meters belte mot sjøen.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsføremålet (LNF-føremålet) og 100-meters belte mot sjøen i kommuneplanen sin arealdel (KPA).

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«I forbindelse med fradeling av eiendom som tilleggsareal til gnr./bnr. 43/47, søkes det om dispensasjon fra arealføremål (LNF) og byggeforbud i strandsonen.

Arealet er i enden av en privat vei og ikke nyttet til friluftsliv. Allmenn ferdsel er dermed ikke tilsidesatt.»

Arealet ligger i allerede bebygget område med hytter og naust med eksisterende infrastruktur og vil ikke føre til økt privatisering eller aktivitet i området.

Parsellen har ingen funksjon som landbruksområde, og viktige landbruk-, natur og fritidsinteresser blir ikke tilsidesatt.

Veien ligger mellom parsellen og sjø, det vil dermed ikke hindre tilkomst til strandsonen. I tillegg vil det ikke være eksponert fra sjø da det allerede er eksisterende bebyggelse mellom parsell og strandsonen.

Ved bruk av dette arealet vil det frigjøre eksisterende areal nyttet til parkeringsplass, til snuplass for brannbil, ambulanse, septikbil etc. I tillegg til bedre tilkomst til slåttemark.

Gnr./Bnr. 43/47 vil med dette kunne parkere på egen grunn

Ellers vil en gjøre oppmerksom på at det i de siste årene er innvilget dispensasjon for nybygg og rehabilitering av naust i samme område.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen, jf. pbl § 19-1. Det har ikkje kome merknadar til søknaden. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Søknaden er handsama etter jordlova § 12 av landbruksavdelinga i Alver kommune i sak 20/6722, DS 353/20 den 24.03.20.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla i samsvar med regelverket.

Administrasjonen vurderer situasjonen slik at naboar vert ikkje råka av tiltaket i dette tilfelle.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 24.04.19.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg. Eigedom gbnr 443/47 har allereie parkering i samsvar med flyfoto nedanfor. Parkering er omsøkt flytta slik det er vist her:



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 sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

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

Vurdering:

- Plan- og bygningslova:

Oppretting og endring av eigedom er eit søknadspliktig tiltak. Tiltaket må vere i samsvar med pbl med tilhøyrande forskrifter og KPA for å kunne gjennomførast. Eigedom som arealet skal overførast frå, gbnr 443/20, er ein landbrukseigedom. Eigedom som arealet skal overførast til, gbnr.443/47, er ein bygd fritidsbustadeigedom med status som LNF-område. Eftersom det omsøkte arealet på 120 m² ligg i LNF-område, må det vurderast om det kan gis dispensasjon til tiltaket.

- Jordlova:

Søknaden er handsama etter jordlova § 12 av landbruksavdelinga i Alver kommune i sak 20/6722, DS 353/20 den 24.03.20 med følgjande vedtak:
«Alver kommune gjev samtykke til deling av eit 120 m2 stor areal som omsøkt på gbnr 443/20 Toska med heimel i jordlova §12. Formålet er garasje/parkering. Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår: - Det frådelt arealet skal samanføyast med fritidseigedomen gbnr 443/47 Toska.»

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. 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 leggast 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.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør 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.

Administrasjon har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til vern av kulturminne og landskap
- Omsynet til strandsona
- Omsyna bak kravet om felles planlegging
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Omsyn bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Når det gjeld vilkår to er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som «skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgåver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressursar.» Det skal i den samanheng «legges vekt på langsiktige løsnings, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Administrasjonen kan ikkje sjå at formålet bak LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side med overføring av det omsøkte arealet på grunn av storleiken på arealet.

I denne saka vil ikkje delinga ta areal som har verdi for landbruket. Det vil vere ein fordel for landbruket at det er avklarte forhold for parkering og at biler vert samla på ein plass og ikkje spreidd for mykje utover. Det som er viktig for landbruket i denne saka er tilkomsten til det ca 5 dekar store fulldyrka arealet. Det er elles ingen konkrete drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket ved delinga.

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Det kan til dømes vere friluftslivinteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale:

Det er eit nasjonalt mål at strandsonen skal bevarast som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringa ønsker en strengere og meir langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i område med stort utbyggingspress.¹

Når det gjeld vilkår 2 er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Omsøkt areal på 120 m² på eigedommen gbnr 443/20 er delvis allereie teke i bruk som privat veg/parkering. Det er ingen arealmessige ulemper knytte terrengeingrep, privatisering av strandsona, landskapsestetikk, stenging av allment ferdsle etc. som

¹ Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2

kan oppstå som følgje av frådeling her.

Tiltaka vil ikkje fortette området langs sjøen eller gje negative landskapsverknadar. Ny parkering er plassert lengre frå sjøen enn eksisterande og dette talar for dispensasjon i denne saka.

Vidare vil ikkje tiltaket få verknad for kulturmiljøet sin heilskaplege verdi, og opplevings- og kunnskapskvalitetar frå sjøen.

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Frådelinga som omsøkt for å samle parkering for gbnr 443/47 vil gi ein god løysing for gardsdrift på gbnr 443/20 og kan gjennomførast utan at dette vil ha noko negative konsekvensar for landbruksdrifta. Kommunen vurderer at frådelinga ikkje vil vere til ulempe for landbruksverksemda på staden.

Når det gjeld strandsona kan ikkje administrasjonen sjå at frådelinga vil endre situasjonen og ålmenta sin rett til bruk av området ved etablering av parkering til eksisterande hytte. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Etter ei samla vurdering finn kommunen dermed at vilkåra for å kunne gje dispensasjon til arealoverføring som omsøkt er oppfylt.

Naturmangfaldslova §8 og 9:

Tiltaket gjeld frådeling av parsell med eksisterande naust med etablert bruk og same infrastruktur som blir nytta i dag. Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Aktuelt regelverk

- Deling av eigedom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Søknad om tilkopling til offentleg vatn og avlaup, jf. , jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Tilkomst til offentleg veg via privat veg må vere sikra, jf. pbl. § 27-4.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Vilkåra for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen kan ikkje opprette eigedomar som ikkje er eigna til å bygge på, eller som er i strid med lov, forskrift, vedtekter eller plan, jf. pbl § 26-1.
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentlig forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkelloa § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. 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.

Oppmåling

Saka vert oversend avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 20/7581.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Delingssak gbnr 443/20 Toska - søknad om dispensasjon
Situasjonsplan
Delingssak gbnr 443/20 Toska - søknad om oppretting av ny grunneigedom
Situasjonsplan
søknad om dispensasjon

Kopi til:

Erik Wallem	Morvikbotn 291 B	5122	MORVIK
Solfrid Wallem	Hetlevikåsen 20	5173	LODDEFJORD

Mottakarar:

Mottakarar:

Aashild Bergvoll
Marit Bergvoll
Signe Bergvoll
Øyvind Bergvoll

Keilevegen 22
Åsligrenda 87
Moldbakken 25 E
Ostadalsveien 11

6906 FLORØ
5115 ULSET
5042 BERGEN
0753 OSLO