



Anders Brakvatne
Hellesneset 60
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/8984 - 20/25837

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune.no

Dato:
06.05.2020

Dispensasjon og løyve til frådelling - gbnr 202/14 Hjelmås

Administrativt vedtak: **Saknr: 473/20**

Heimelshavar:

Søkjær:

Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom.
Søknad om dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå § 1-8 vedkomande byggje-og deleforbod i strandsona for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr.202/14.

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 på om lag 2526 m² frå gbnr.202/14 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 22.11.2019, 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.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av om lag 2526 m² frå gbnr. 202/14.

Det går fram av søknad at omsøkte areal tidligare har vore delt i frå i frå hovudbruket, men vart på eit tidspunkt tilbakeført til garden. Etter frådeling står det att gardens opphavlege våningshus og driftsbygningar knytt til dette.

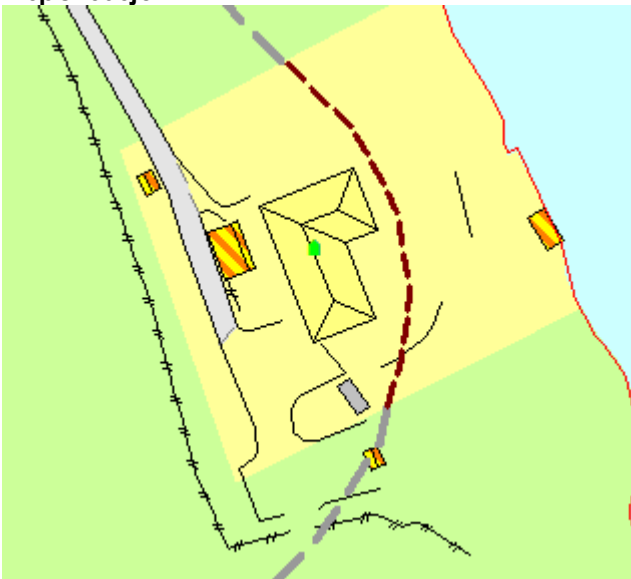
Det er søkt om løyve til deling av eit areal på om lag 2526 m² frå gbnr. 202/14. Gbnr. 202/14 er oppgjeve med eit areal på 113600 m² før omsøkt deling.

Det vert elles vist til søknad mottteken 08.10.2019 og supplert med revidert situasjonskart den 22.11.2019.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustadeigedom.

Dispensasjon



Eigedomen har ei byggjelinje mot sjø som går i front av bustadhuset. Det er søkt om frådeling av heile arealet som er sett av til bustadføremål, altså det som er gult på kartet over.

Delar av dette arealet ligg utafor byggjegrensa mot sjø og for dette arealet krevs det søknad om dispensasjon i frå § 1-8, jf byggje- og deleforbod i strandsona.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det er i dag 2 bolighus på gården. Hellesneset 60 ligg i dag på hovedbruksnr. 202-14. Tidligere våningshus, Hellesneset 30 er på hovedbruksnr.202-9.

Ønsker at 202-9, Hellesneset 30, skal bli hovedhus igjen og at Hellesneset 60 opprettes som tomt med eget bruksnummer slik det var tidligere.

Hellesneset 60 er i dag opparbeidet etter de gamle grensene som var gjeldene for tomten før den ble tilbakeført til gården. Tomten hadde tidligere grense mot sjø i øst, ønsker at de gamle grensene gjenoprettes.

Fradeling vil ikke ha noen påvirkning på allmen ferdsel i forhold til i dag.

Hovedgrunnen til søknad om fradeling er at vår sønn vil overta hovedbruket/gården samt sette istand hus og fjøs for å flytte inn i hus på 202-9, Hellesneset 30. I dag er dette huset ikke bebodd og trenger rehabilitering og dette er den muligheten som gjør at brukene skal kunne belånes for rehabilitering.

Uttale frå anna styresmakt

Søknad vart sent til uttale hos fylkesmannen i Vestland den 03.12.2019, det er ikkje kome uttale til saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 22.11.2019.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er knytt til offentleg vatn og felles privat avlaupsanlegg.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det er gjeve løyve til etablering av avkøyrsløp og veg i vedtak frå 1982. Det er i søknad lagt ved skjøte der bustaden på omsøkte areal er sikra vegrett og opparbeiding av veg fram til bustaden.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjær 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.

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 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.

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. 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.

Vår vurdering:

Omsøkte areal har tidlegare vore frådelt og difor hatt rettigheitar som ei sjølvstendig eigedom. Ut i frå vore ortofoto går det fram at arealet over tid har vore opparbeida som ei bustadeigedom og i tråd med føremålet i overordna plan. Dette er eit areal som ligg for seg sjølv og som grensar til landbruksareala til garden.

Areal framstår som ei etablert bustadeigedom og frådelling vil lite truleg utgjere større negativ endring av dette. Generelt er det gode områder som er allmenn open og tilgjengelig og dette vert ikkje endra som følgje av frådelling.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå byggje- og deleforbod i strandsona for frådelling.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. 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 bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Arealet framstår som ei ferdig opparbeida bustadeigedom. Det er opparbeida veg og anna infrastruktur, og arealet er vurdert til å ha de kvalitetar som er forventa av ei bustadeigedom.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 2526 m² frå gbnr.202/14.

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 offentleg 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 grunnjevast.

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

situasjonskart20214

Mottakarar:

Anders Brakvatne

Hellesneset 60

5915

HJELMÅS