



Sylvia Elisabeth Padlesak
Glasskaråsen 17
5106 ØVRE ERVIK

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/9983 - 20/52077

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

Dato:
25.08.2020

Avslått søknad om dispensasjon for frådelling av parsell - gbnr 351/36 Landsvik

Administrativt vedtak. **Saknr:** 853/20
Tiltakshavar: Sylvia Elisabeth Padlesak
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og frå planføremål- LNF for frådelling av parsell for oppføring av fritidsbustad som vist på vedlagte situasjonskart, jf. pbl §§ 1-4, 1-8 og 11-6.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak:

Tiltakshavar Sylvia Elisabeth Padlesak har søkt om dispensasjon frå planføremål for å dele ein parsell på om lag 700 m² frå eigedommen gbnr. 351/36, jf. pbl §19-2 for oppføring av fritidsbustad.

Den omsøkte eigedomen på gbnr 351/36 er matrikkelført med eit areal på om lag 2.409 m², og Sylvia Elisabeth Padlesak og Geir Mathiesen står registrert som eigare. Det vart ikkje formelt søkt om dispensasjon frå byggje- og deleforbod i strandsona, men administrasjonen har sendt saka på høyring og handsama den som 2 dispensasjonar då frådelling er avhengig av begge dispensasjonar.

Ved eventuell klageomgang må det grunngjevast for dispensasjon frå byggje- og deleforbod i strandsona og for at vilkår i førehandsfråsegn om utvida bruk av avkjørsle frå Vestland fylkeskommune kan stettast. I eventuell søknad om frådelling må det framtidig vass- og avlaupsløysing for ny parsell avklarast og det må liggje føre tinglyst vegrett.

Sakshandsamingsfrist:

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken den 19.05.20. Kommunen etterspurte følgjande dokumentasjon i brev av 22.05.20.

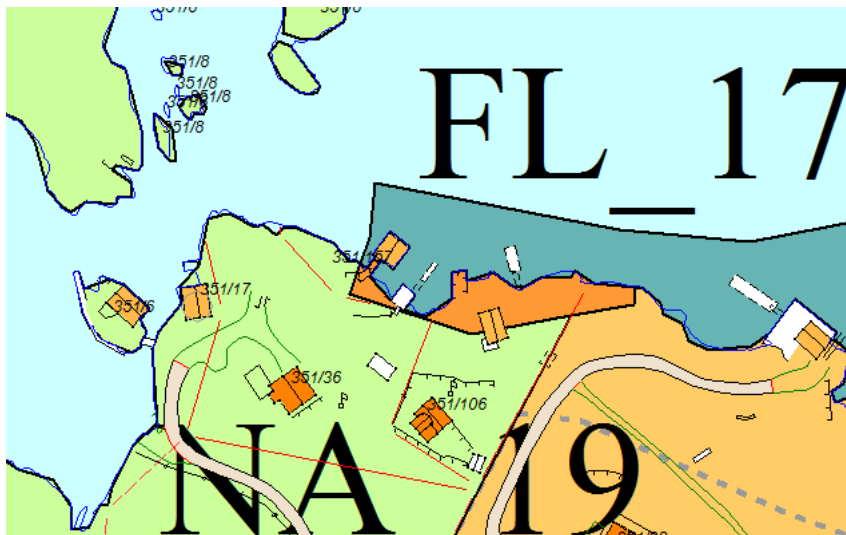
1. Søknad om dispensasjon frå byggjeforbod i strandsona.
2. Dokumentasjon om godkjent utvida bruk av avkjørsle frå fylkesvegen.
3. Nytt kart med vist storleik på parsellen og føremål til frådelling.

Dokumentasjon vart delvis motteken ved brev frå tiltakshavar den 25.08.20. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Plangrunnlag:

Det omsøkte arealet ligg i eit område som er satt av til LNF-område (landbruks-, natur – og friluftsområde) i arealdelen til kommunedelplanen for Meland kommune.

Ettersom omsøkt parsell ligg innanfor byggjeforbodet i strandsona og er i strid med planføremål LNF, er det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.



Vi viser til søknad med vedlegg, journalført motteke 19.05.20 og tilleggsskriv av 25.08.20.

Dispensasjon:

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Jeg/vi søker dispensasjon fra:

- Kommuneplanens arealdel
- Plan- og bygningsloven (pbl)

Jeg/vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

Oppretting av matrikkeleining/grunneiendom. (Deling av tomt i 2 parseller i NLF område samt arealoverføring).

Jeg/vi søker om:

- Dispensasjon etter pbl § 19-1 (permanent)

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden:

Da eiendommen gnr. 351/36 er stor/på ca 2,5 mål (jfr. kart vedlegg 1) ønsker vi å dele den i 2 parseller og at ny parsell blir som kart (vedlegg 2) viser, det som er merket blått + skravering. Det areal som er skravert på kart, er kjøpt i hht kjøpekontrakt og tinglyst på gnr. 351/13 ønskes hjemmelsoverført til den nye parsell.

I tilleggsskriv frå tiltakshavar, mottatt 25.08.20, står det følgjande:

Den nye matrikkelenhet vil da ha et areal på ca 700 m2 og gbnr. 351/36 vil fortsatt være på ca 1.800 m2.

Jeg vil bemerke at inndelingen ønskes for at man på et senere tidspunkt kan foreta et generasjonsskifte og at barn/barnebarn kan søke om å få bygge en hytte på den nye matrikkelenhet.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

Vatn og avløp (VA):

Det er ikkje teke stode til vatn og avlaup i dispensasjonssøknaden. Eigedomen er ikkje dokumentert sikra lovleg vassforsyning og avlaup for omsøkt parsell. Ved eventuelt innlegging av vatn i framtidig fritidsbustad er det krav om søknad om innlegging av vatn og søknad om utslepp.

Tilkomst, avkøyrslø:

Det er ikkje teke stode til privat vegrett i dispensasjonssøknaden. Eigedomen er dokumentert sikra lovleg tilkomst til offentlig veg. Det er ikkje dokumentert privat vegrett. Dette må avklarast ved eventuell frådelingsøknad.

Utvida bruk av avkøyrslø til offentlig fylkesveg er godkjent på vilkår av vegstyresmakta i vedtak datert 12.06.20. Det ligg ikkje føre tinglyst avtale/avtale om vegrett i saka.

Plassering:

Plassering av parsellen er vist i situasjonsplan datert mottatt 25.08.20:



Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestlandet, Landbruksavdelinga, Vestland fylkeskommune for uttale. Både Fylkesmannen, Landbruksavdelinga og Vestland fylkeskommune har kome med merknader i saka.

Fylkesmannen i Vestlandet kjem med følgjande uttale i brev av 29.06.20 :

Fylkesmannen sin vurdering

Det står ikkje i klart i søknaden kva den nye eigedomen skal nyttast til. Den nye eigedomen vil ha ein storleik som gjer det naturleg å tenke seg at det er eit ønske om å oppføre ei ny hytte eller eit hus på eigedomen. Ein frådelling kan difor føre til ein forventning om å få byggje på eigedomen. Eigedomen ligg både i LNF-formål og i strandsona.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08).

Fylkesmannen er negativt til at strandsona vert utbygd dersom det ikkje ligg føre overvekt av samfunnsinteresser som kunne forsvart ei utbygging. Vi kan ikkje sjå at det gjer det i denne saka. Vi minner om at Meland ligg i sone 2 i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltninga av strandsona langs sjø, der presset på strandsona er vurdert som stort. I slike områder skal det mye til for å gje dispensasjon.

Deler av området er også definert som innmarksbeite i marklagskart. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering.

Kommunen må særleg vurdere om tiltaket kan føre til auka privatisering av strandsona og om kommuneplanen som styringsverktøy vert sett til side.

Fylkesmannen rår etter det ovannemnde frå å gje dispensasjon i saka. Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Vestland fylkeskommune kjem med følgjande uttale i saka i brev av 02.07.20:

I forkant av denne dispensasjonssøknaden vart det søkt om utvida bruk av avkøyrsla for å avklare avkøyrslforholda før frådelling. Vi svarte med ei førehandstilsegn med løyve på vilkår om utbetring av avkøyrsla.

Uttale

Kommunen må ikkje gi løyve til frådelling før avkøyrsla frå fylkesveg 5318 er utbetra i tråd med vilkåra sett i førehandstilsegn om utvida bruk av avkøyrsla datert 12.06.2020. Vi kan ikkje tillate meir trafikk gjennom avkøyrsla slik ho ligg i dag. Vegen betener allereie 13 eller fleire einingar. Avkøyrsla er ikkje i tråd med dagens standard og er trafikkfarleg. Fartsgrensa på staden er 80 km/t, fartsnivået er høgt og årsdøgertrafikk (ADT) er 400. Det er dårlege siktilhøve i avkøyrsla. Jamvel om tiltakshavar hevdar at tiltaket ikkje vil føre til auka bruk må ein ved eit slikt høve ta avkøyrslforholda opp til vurdering og stille krav dersom avkøyrsla ikkje innfrir dagens tekniske krav. Ei frådelling vil ofte generere bebyggelse og auka trafikk på sikt.

Syner også til *søknad om utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 249 Skjelangervegen, datert 16.november 2017, samt tilleggsinformasjon mottatt 29.november 2017. Søknaden gjelder oppføring av 2 fritidsboliger på gnr. 51 bnr. 151 og 152.* Dette gjeld dagens gnr. 351 i Alver. Statens vegvesen ga løyve på vilkår om utbetring med nesten tilsvarande utformingskrav som i førehandstilsegnet lagt ved denne uttalen. Ei løysing kan vere å gå saman med tiltakshavar i denne saka for utbetring av avkøyrsla. Dersom avkøyrsla blir utbetra skal ho godkjennast av Vestland fylkeskommune før det vert gitt løyve til frådelling.

Landbruksavdelinga kjem med følgjande uttale den :

GBNR 352/36 vart godkjent frådelt i 1973 og denne frådellinga vart og godkjent etter jordlova. Det er difor ikkje naudsynt med ny jordlovshandsaming. I gardskartet er noko av arealet registrert som innmarksbeite. Arealet vert ikkje endra i AR-5 gardskart føre det er teke i bruk til anna føremål enn landbruk, og endra bruk til fritidsføremål vart godkjent i 1973.

Landbruksavdelinga ser ikkje at ei deling av denne tomten vil gje store ulemper for landbruket, men generelt bør ein vera varsam med frådellingar i strandsona av omsyn til naturverdiar og allmennheita sin rett til ferdsel. Tilkomst til parsellen går gjennom gardstun og beiteområde, og fleire hytter vil gje auka trafikk. Området er avsett til LNF-føremål og ein ynskjer difor ikkje at det skal leggjast til rette for meir utbygging enn det som allereie er planlagt. Det er ikkje registrert spesielle naturtypar eller artar på tomten, men på nordsida av vågen er det fleire observasjonar av raudslista fugleartar så det er grunn til å tru at området har eit rikt fugleliv.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting av ny grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl §§ 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse eller ending av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Det omsøkte arealet er satt av til LNF-føremål i arealdelen til kommuneplanen (KPA). Etablering av ny parsell og oppføring av fritidsbustad er i strid med arealformålet, og krev dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

I tillegg vil deling som omsøkt vere i strid med byggjeforbodet i strandsona, slik den er fastsatt i arealplankartet til kommuneplanen. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon for deling i strid med byggjeforbodet, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 11-6 andre ledd, jf. 1-8 tredje ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggjeforbodet i strandsona må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart» større enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «([I])oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.¹

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, og det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta.

Det er allereie bygd på delar av strandsona i det aktuelle området. Meir utbygging vil gjere det vanskelegare for ålmenta å få tilgang til, og nytte strandsona.

Tiltaket også er i strid med føremål LNF-område avsatt i KDP. Omsyna med føremål LNF-område er å styre arealbruken og bevare landbruks-, natur- og friluftslivinteresser. I dette område er det teke stilling i kommunedelplanen til framtidig utbygging på areal avsatt til naustføremål i nord frå omsøkte parsell, til fritidsbustadføremål mot aust og til flytebrygge i nord.

Ei fortetting av uregulert område som omsøkt vil såleis privatisere strandsona ytterlegare. Ein dispensasjon vil også kunne skape presedens for liknande saker i området. Vidare vil ein dispensasjon undergrave kommunedelplanen sin arealdel som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ei vurdering av om arealet kan nyttast til nytt fritidsbustad bør difor takast i samband med rullering av kommuneplanen. Alternativt ved ei regulering av området.

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

På bakgrunn av dette finn administrasjonen at formålet bak byggjeforbodet i strandsona og planføremål LNF-område vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd. I vurderinga har vi lagt avgjerande vekt på at det omsøkte tiltaket vil gje negative landskapsverknadar, at det vil virke privatiserande og at eit løyve vil kunne skape presedens.

I tillegg følgjer det av pbl § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere når «[e]n direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.» I dette tilfellet har Fylkesmannen uttalt seg negativt, og rår ifrå å gje dispensasjon som omsøkt. Vestland fylkeskommune har påpeikt ein del forhold knytte til utbetring av eksisterande avkjørsle frå fylkesveg som skal rettast før utvida bruk av avkjørsle kan gis.

Grunnvilkåra for å kunne gje dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er dermed ikkje oppfylt. Vi finn det då ikkje nødvendig å vege fordelane og ulempene ved å gje dispensasjon.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg 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 etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova. Men Landbruksavdelinga har uttalt følgjande den 29.06.20:

Det er ikkje registrert spesielle naturtypar eller artar på tomten, men på nordsida av vågen er det fleire observasjonar av raudslista fugleartar så det er grunn til å tru at området har eit rikt fugleliv.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/9983

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Tilleggsdokumentasjon - gbnr 351/36 Landsvik
20200825083113727
20200825083108042
Dispensasjonssøknad - gbnr 351/36 Landsvik
Søknad m/vedlegg

Kopi til:

Geir Mathiesen

Mottakarar:

Sylvia Elisabeth Padlesak

Glasskaråsen 17 5106

ØVRE ERVIK