



Øystein Hella Skiftesvik  
Selfallet 80  
5936 MANGER

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/13243 - 20/62661

Saksbehandlar:  
Kjartan Medaas  
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:  
08.10.2020

## Dispensasjon og løyve til deling av heil teig - gbnr 445/320 Manger nedre

**Administrativt vedtak: Saknr: 1053/20**

Heimelshavar:

Søkjær:

Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom.

### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggjegrensa mot sjø for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 445/320 som omsøkt.

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 frå gbnr 445/320 på følgjande vilkår:

- Grensene for den nye grunneigedomen vert som før.
- Det må leggjast fram erklæring om rett til 2 parkeringsplassar på gbnr 445/437 før oppmålingsforretning vert slutført. Erklæringa skal tinglysast.

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

Det er søkt om løyve til deling av heil teig, naustetomt, frå gbnr 445/320. Det er tidlegare gjeve løyve til deling av same parsell i sak 16/1116, 28.06.2016 i Radøy kommune. Oppmålingsforretning har ikkje vorte halde.

Søkjær eig både gbnr 445/320 og 445/437. Og ønskjer no å selja gbnr 445/320, men behalda naustetomta med eige gards- og bruksnummer. Naustetomta er registrert med eit areal på 283.4m<sup>2</sup> i matrikkelen. Grensene er oppmålte. På naustetomta står det 2 bygningar. Det eine registrert i Sefrak og tatt med i kulturminneplan for Radøy under verneverdige kulturminne i verneklasse B.

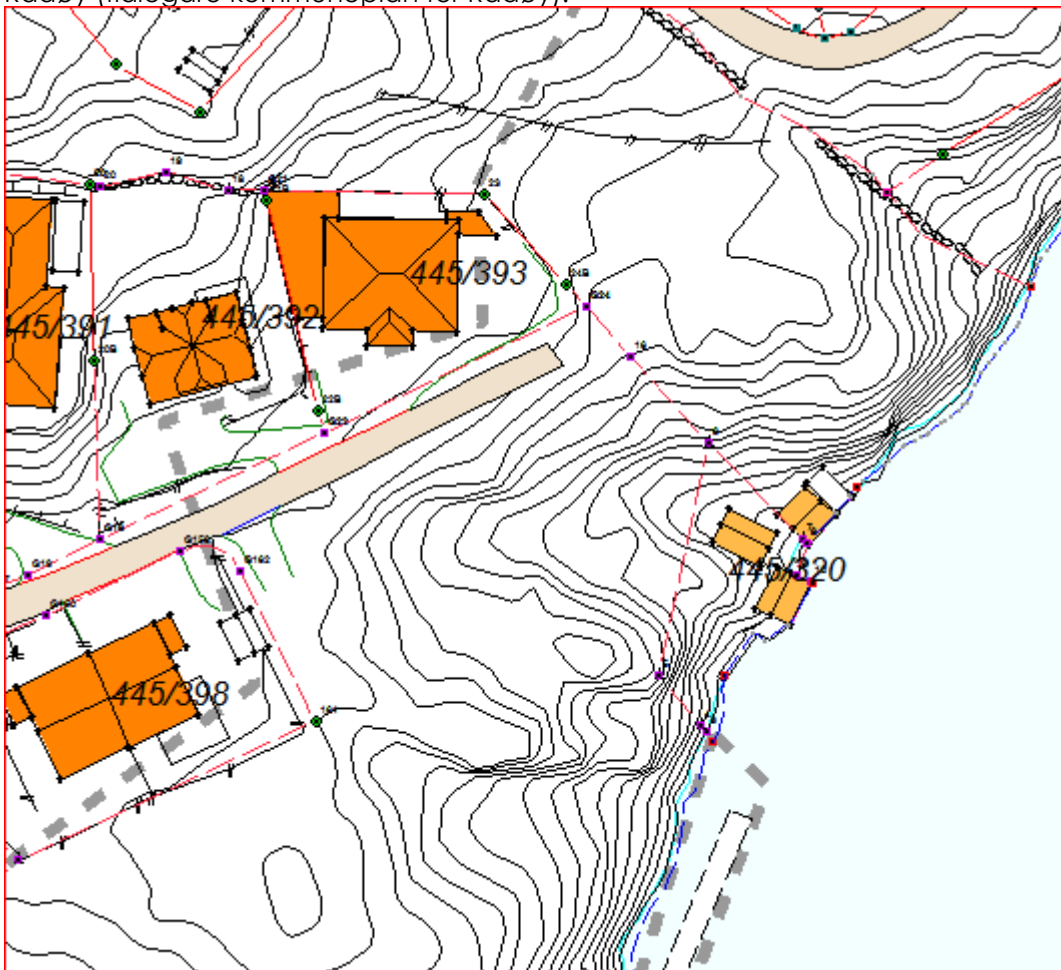
Det vert elles vist til søknad motteken 07.07.2020.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor reguleringsplan for Selfallet, planid: 12602006000400. Området er regulert til Naust.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og vassdrag sett i kommunedelplan for Radøy (tidlegare kommuneplan for Radøy).



Grunnkart med byggjegrænse frå kommunedelplan for Radøy.

### Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore på høyring til kulturavdelinga i Alver kommune. Ingen merknader til deling. Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

### Nabovarsel

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

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 07.07.2020



*Utsnitt av situasjonsplan*

Avstand mellom eksisterande bygning og grenseline mot nordvest og nordaust er ikkje oppgjeve. Ut frå kartet avstandane på hhv. 3.0 meter og 1.7 meter. Avstand mellom bygningar og nabogrense skal vera minst 4.0 meter. Avstandskrava skal i hovudsak ivareta gode lysforhold og luft mellom byggverk og branntryggleik. Kommunen vurderer at dei omsyn avstandskravet skal ivareta i lita grad vert råka og godkjenning av plassering kan gjerast med heimel i pbl §29.4 b.

### **Vatn og avløp (VA)**

Ei deling medfører ingen endring i VA

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Eigedomene er sikra lovleg tilkomst til regulert offentleg veg gjennom tinglyst vegrett over gbnr 445/7. Søkjar har opplyst at det kan gjevast rett til parkering på gbnr 445/437.

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

Det er ikkje avdekka tilhøve om auka risiko for naturskade.  
I samband med utbygging på tomten skal grunntilhøva undersøkjast.

### **VURDERING:**

#### **Naturmangfaldlova**

Kommunen har 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.

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

#### **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.

Aktuell teig av eignedomen 445/320 er avsett til naustområde i godkjent reguleringsplan men ligg innanfor byggjegrænse mot sjø og vassdrag sett i kommunedelplan for Radøy. Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Byggjegrænse mot sjø er sett for å gje strandsona eit særskilt vern og halde ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdslø og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Omsyna er samanfallande med omsyna som ligg bak det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf. Pbl § 1-8 første ledd. Det er ikkje adgang til å dispensere frå byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentleg til side, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det er administrasjonen si vurdering at oppretting av ny grunneigedom for teig av gbnr 445/320 slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak byggjegrænse mot sjø vesentleg til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at naustetomta er eksisterande med eksisterande bygningar og ein dispensasjon frå byggjegrænse berre vert gjeven for oppretting av ny grunneigedom. Ikkje for andre tiltak. Tomta er i samsvar med føremålet både i reguleringsplan og kommunedelplan. Eignedomen allereie er bygd ut med naust og sjøbu. Sjøbua er verneverdig. Eksisterande gangtilkomst til eignedomen skal nyttast og det skal ikkje etablerast nye tiltak utanfor eigen eigedom. Parkering skal skje på bustadeigedom gbnr 445/437.

Videre når det gjeld byggjegrænse mot sjø så er området i hovudsak allereie privatisert i og med at her har stått naust i svært lang tid. Oppretting av ny grunneigedom vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet.

Intensjonen då nausteteigen vart oppretta i samband med sal av landbrukseigedom gbnr 445/7 til Radøy kommune var at seljar fortsatt skulle få eiga bustadhuset og naustetomta. Tomt rundt bustadhus og naustetomt fekk gbnr 445/320. Dette var status då reguleringsplanen for Selfallet vart laga. Oppretting av ny grunneigedom utan knytning mot ein annan eigedom i nærleiken vil gjera den nye eignedomen fritt

omsetteleg. Det kan igjen føra til problem med parkering. Ut frå samtale med søker kjem det fram at intensjonen med frådelinga er at fleire i familien skal bruka naustetomta. Administrasjonen finn det derfor rimeleg at det vert stilt krav om tinglysing av 2 parkeringsplassar på gbnr 445/437.

At det er gjeve løyve til deling av eigedomen i 2016 har ikkje noko å sei for dispensasjonsvurderinga då det på det tidspunktet ikkje var byggjegrense mot sjø i kommuneplanen og den generelle byggjegrensa mot sjø og vassdrag ikkje var vurdert.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon for etablering av ny grunneigedom for tomte er klart større enn ulempene. I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaka ikkje vil setja omsynet bak byggjegrensa vesentleg til side.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrensa mot sjø er stetta.

### **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.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter 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. matrikellova § 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 16 veker. 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/13243

Med vennleg helsing  
Alver kommune, plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas  
Avdelingsingeniør

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

**Vedlegg:**

445-320- Kart

**Mottakarar:**

Øystein Hella Skiftesvik

Selfallet 80

5936

MANGER