



Fløksand Fritid AS
Postboks 260
5903 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/11619 - 20/67918

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

Dato:
27.10.2020

Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 305/36 Fløksand

Administrativt vedtak: Saknr: 1145/20

Heimelshavar:

Søkjjar:

Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet landbruk, natur og friluft, samt reindrift (LNFR) i kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 305/36 i samsvar med oppdatert situasjonplan datert 26.10.2020.

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 1500 m² frå gbnr.305/36 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 26.10.2020, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova, men skal ikkje vera over 1500m².
- Bruksrett til veg må dokumenterast og tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga.

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 parsell rundt eksisterande fritidsbustad på gbnr 305/36. Parsellen er oppgjeve til å vera om lag 1500m². Gbnr 305/36 er i matrikkelen registrert med eit areal på 5732m².

Det vert elles vist til søknad mottteken 12.06.2020, supplert med nabovarsel 28.09.2020 og nytt situasjonskart 27.10.2020, samt søknad om dispensasjon mottteken 09.07.2020.

Planstatus

Parsellen ligg i uregulert område avsett til LNF i kommunedelplan for Meland.

Dispensasjon

Omsøkte frådelling er ikkje i samsvar med arealføremålet i kommunedelplan for Meland. Søknaden krev dispensasjon. Det er søkt om dispensasjon frå arealføremålet med følgjande grunngjeving:

Utskillingen av egen parsell med hytten vil ikke få konsekvenser for nærområdene, og hytten står fint alene med de kvaliteter den har. Tiltaket berører ikke viktige landbruksområder og friluft- og naturområder. Hytten har bruksrett på veirett, er tilkoblet offentlig vannledning og strømnnett.

Søker mener at fordelene ved tiltaket er større enn ulempene, og at det bør kunne innvilges en dispensasjon.

Uttale

Søknaden er sendt på høring til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og til landbruksavdelinga i Alver kommune. I tillegg er Vestland fylkeskommune bedt om uttale gjeldane bruk av eksisterande avkøyrsla til fylkesvegen. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå Fylkesmannen eller Fylkeskommunen. Når det gjeld søknad om utvida bruk av avkøyrsla har Fylkeskommunen uttalt seg at det ikkje er naudsynt med søknad om utvida bruk i denne omgang. Landbruksavdelinga kom mellom anna med slik uttale:

Sjølv om tomten ligg i eit typisk landbruksområde gjev gamle rasterkart eller flybilde frå 1966 ingen indikasjon på at dette arealet har vore nytta som jordbruksareal, og etter landbruksavdelinga sitt syn er det ikkje naudsynt med handsaming etter jordlova. Jordlova sine reglar gjeldt ikkje for tomtar som er frådelt til eit anna føremål enn landbruk. Sjølve tomten ligg i utkant av ei skogsområde om ein ser ikkje at ei deling har noko negative verknader for drift av skogen.

Nabovarsel

Søknad om deling er nabovarsla i samsvar med regelverket.

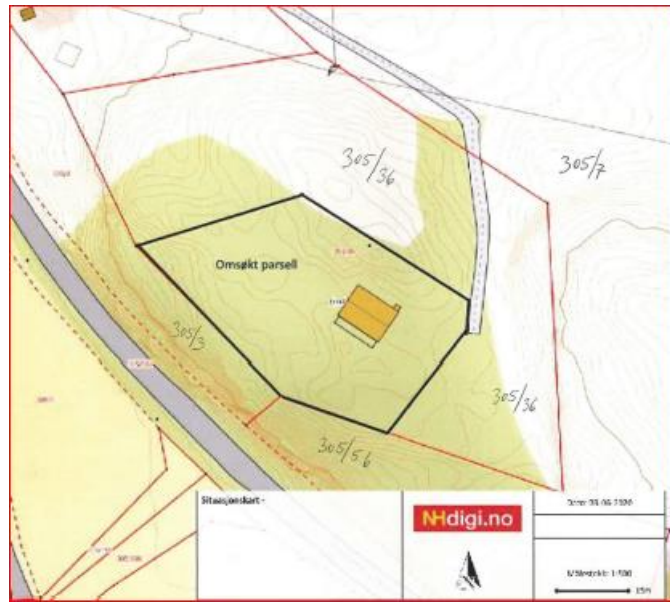
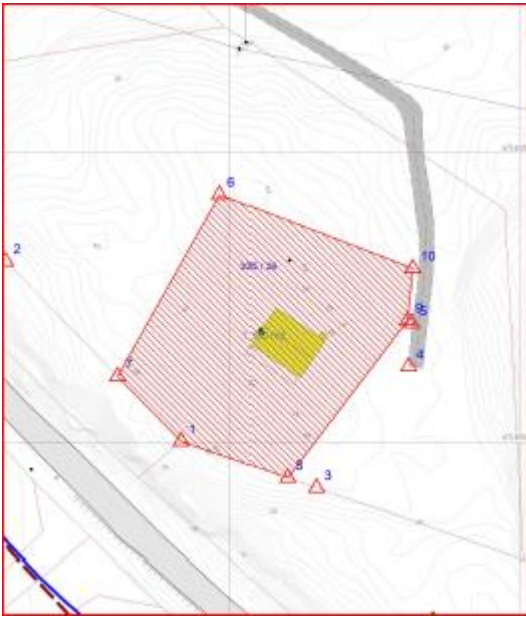
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Det er ikkje nabovarsla søknad om dispensasjon. For å bøta på dette vil alle partar få tilsendt vedtaket med orientering om klagerett.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 26.10.2020.

I søknad og situasjonsplan mottteken 12.06.2020 var arealet oppgjeve til å vera 2 100m².



Oppdatert situasjonsplan datert 26.10.20

Opprinneleg situasjonsplan mottaken 12.06.20

Veg, vatn og avlaup

Fritidsbustaden er knytt til offentlig vassverk og fekk i 2011 godkjent utslepp til minirensanlegg. Eigedommen har tilkomst til offentlig veg via felles privat veg. I følge dispensasjonssøknaden føreligg det bruksrett til privat veg. Det er sjekka med Fylkeskommunen om det krevst søknad om utvida bruk av avkjørsla til fylkesvegen, men det er ikkje naudsynt for dette tiltaket. Men om det i framtida skal gjerast tiltak som vil medføra auka bruk av avkjørsla må det søkjast om utvida bruk av avkjørsla.

Tilkomst, vassforsyning og avløp synast sikra i samsvar med pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta tilhøve om auka risiko for naturskade.

VURDERING:

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.

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.

I søknad mottaken 12.06.2020 var det søkt om eit areal på 2 100m². Dette er for stort jf. punkt 1.6.14 i kommunedelplan for Meland. Største mogleg areal på nye tomtar til fritidsbustadar er 1,5 da. Etter at søkjar vart gjort merksam på dette er det sendt inn nytt situasjonskart motteke 27.10.2020. Arealet er retta til å gjelda tomt på 1 500m².

Eigedomen gbnr 305/36 er avsett til landbruks-, natur og friluftsområde samt reinsdrift (LNFR). Det må derfor 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Omsynet bak LNF- føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grøntstrukturar og elles leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealføremålet leggjast til rette for aktivt natur- og friluftsliv.

Det er administrasjonen si vurdering at oppretting av ny grunneigedom for tomt rundt eksisterande fritidsbustad på gbnr 305/36 slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak LNF- føremålet vesentleg til side. Omsøkt areal er i dag del av eigedom som vart frådelt til fritidsføremål i 1942. Omsøkt areal har i dag ingen verdi for landbruket og sjølv om arealet ligg i eit typisk landbruksområde er det ingen indikasjon på at arealet har vore nytta som jordbruksareal. Dette går mellom anna fram av gamle rasterkart og flybilete frå 1966.

Arealet har også liten verdi som natur- og friluftsområde då det allereie er utbygd med fritidsbustad, veg og terrasse.

Vilkåra for å gje løyve til deling av tomt rundt eksisterande fritidsbustad etter regelen om uendra bruk er i stor grad oppfylte. Mellom anna reknar ein at bruken av eigedomen er lovleg etablert. Bruken var lovleg før kommunedelplanen vart vedteken og bruken skal framleis vera fritidsbustad.

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 tiltaket ikkje vil setja omsynet bak LNFR- føremålet vesentleg til side. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-formålet er oppfylt.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på inntil 1500m² frå gbnr.305/36. Og dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplan for Meland.

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 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.: 1145/20

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Mottakarar:

Fløksand Fritid AS

Postboks 260

5903

ISDALSTØ