



Marianne Fløisand
Fløksand 77
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/13648 - 21/1749

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

Dato:
17.12.2021

Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 305/11,19 Fløksand

Administrativt vedtak: Saknr: 046/21

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål i kommunedelplan for Meland og frå byggjeforbod i strandsona. Dispensasjonen vert gjeve for arealoverføring som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomen.

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 mellom gbnr 305/11 og gbnr 305/19 som omsøkt. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Gbnr 305/182 skal slåast saman med gbnr 305/11 seinast samstundes med gjennomføring av oppmålingsforretning.
- 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 eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om justering av grensene mellom gbnr 305/11 og 305/19. Dei 2 grunneigedomane er registrerte i matrikkelkartet utan grense mellom seg. Eigedomane har same heimelshavar. Det står eldre einebustad på bnr. 11 og fritidsbustad frå 1969 på bnr. 19. Tiltaket er ledd i arveoppgjer.

Det vert søkt om endring av grensene slik at kvar av eigedomane vert om lag like store etter justeringa. Ut frå forsøk på rekonstruksjon av grensa mellom eigedomane kan det sjå ut som om omsøkt tiltak er for stort til at det kan gjennomførast etter reglane om grensejustering i matrikkellova. Saka vert derfor handsama som søknad om arealoverføring.

Det vert elles vist til søknad om deling og dispensasjon mottaken 01.12.2020 og til søknad om dispensasjon frå krav til parkering for fritidseigedommen gbnr 305/19 mottaken 28.05.2021.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF føremål i kommunedelplan for Meland (tidlegare kommuneplan for Meland). Eigedomane har status som LNF- spreidd bustad og LNF- spreidd fritidsbustad jf. Punkt 3.2.3 i føresegnene til kommunedelplanen.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er ikkje sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen. Saka vart jordlovshandsama då eigedomane vart skylddelte og treng derfor ikkje ny handsaming.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen og frå byggjegrænse mot sjø.

Grunngjeving

Søknad om dispensasjon er grunngjeven slik:

Søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø omhandler deling av grunneiendom. Det blir ingen endring av eksisterende infrastruktur som etablerte vegar o.l. og krever ikke ny opparbeidelse av dette, eller andre tiltak som endrer eller medfører økt privatisering av strandsonen.

Allmennhetens ferdsel i strandsonen blir således ikke berørt av delingen. Det vurderes slik at tiltaket ikke er i strid med de hensynene som bestemmelsen er ment i å ivareta. Fordelene ved å innvilge dispensasjon vil blant annet være at søsken for delt eiendommen mellom seg.

Vi anser at fordelene ved å innvilge dispensasjon er vesentlig større enn ulempene, og vilkåret for å innvilge dispensasjon er derved til stede. Formålet med bestemmelsen er å hindre økt privatisering av strandsonen, både fysisk og visuelt. Når tiltaket i seg selv ikke bidrar til endring, kan vi heller ikke se at hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket er også vurdert til å være i strid med det bestemmelser i LNF-områder, da tiltaket i seg selv ikke kan sies å være tilknyttet eller nødvendig for drift av næringsmessig landbruk.

Imidlertid fremgår det av bestemmelsen knyttet til LNRF i KPA, at det kan tillates spredt fritids og boligbebyggelse, og vi kan dermed ikke se at hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke se at landbruksfaglige interesser blir tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være som over.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.
Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr 305/29,96:

Innsigelse/Nabomerknader

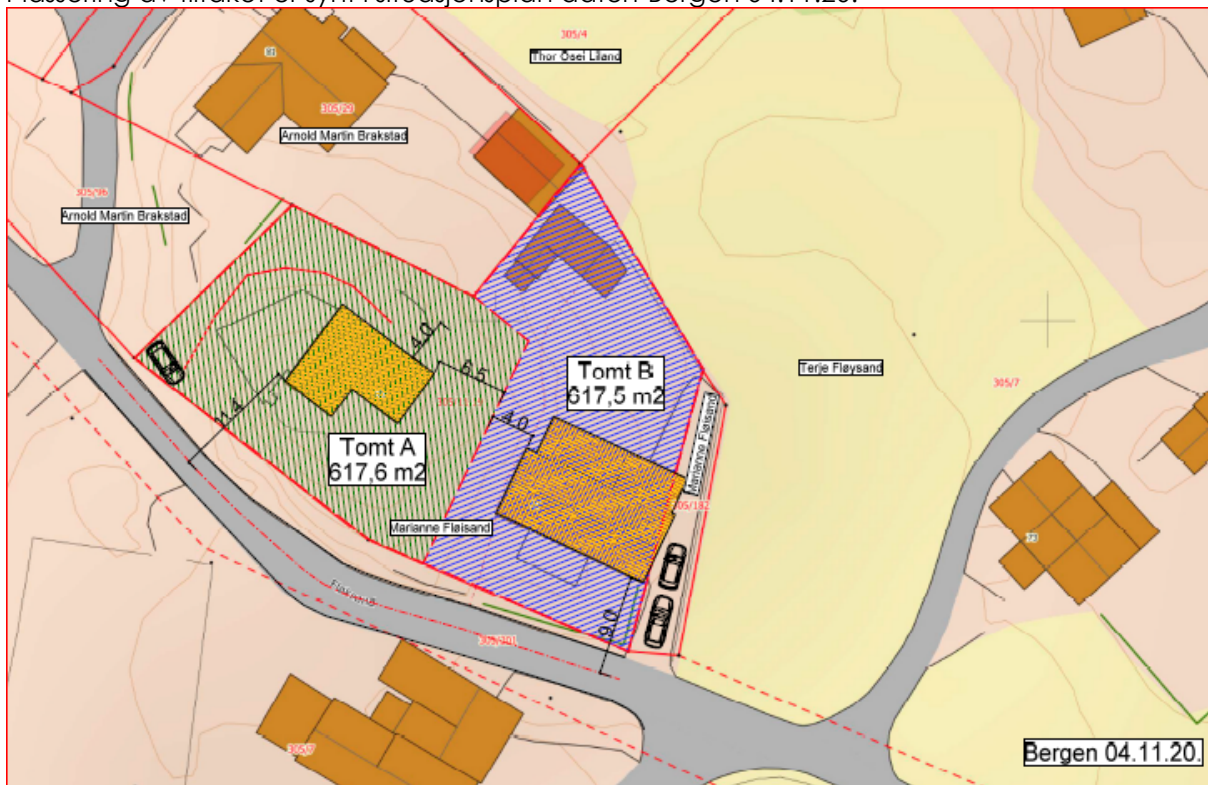
I punktet adkomst og parkering står det at adkomst og parkering blir ikke endret som en konsekvens av plassering av ny grense. På medfølgende kart er det tegnet inn parkering og adkomst mot grense til bnr 29 og 96. Det har aldri vært parkering og tilkomst til eiendommen her.

Sender med dette innsigelse på endring av tilkomst til eiendommen.

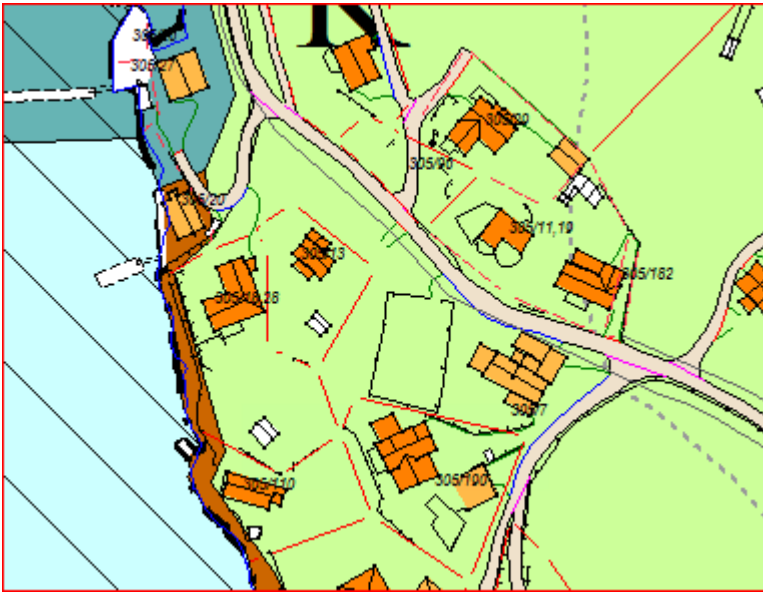
Merknadene er ikkje kommenterte i søknaden.

Plassering

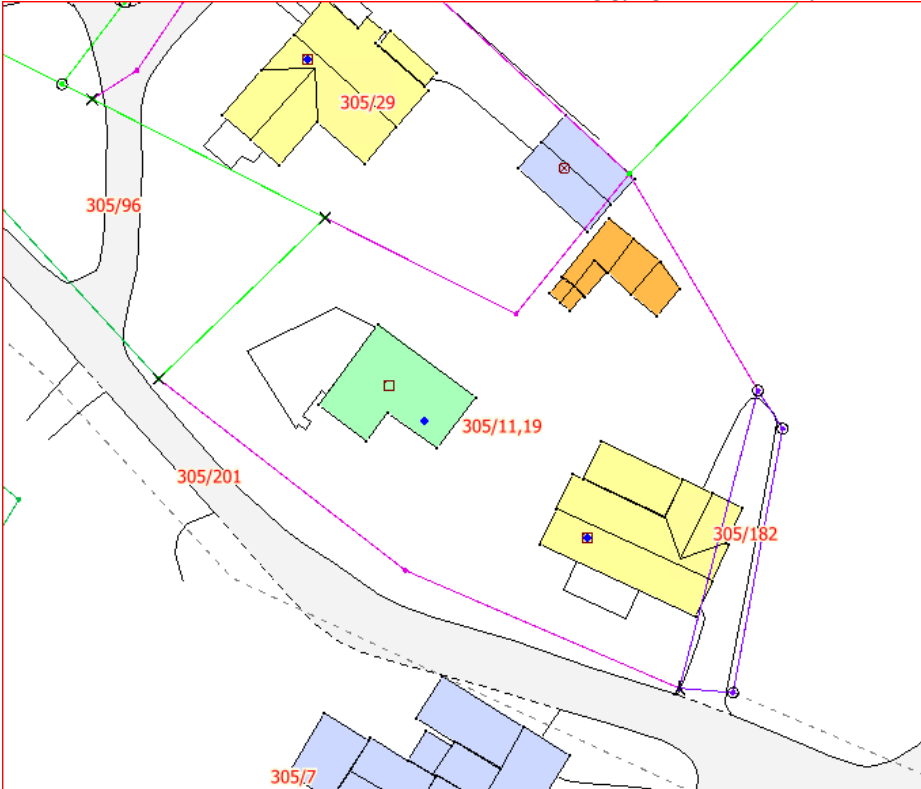
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert Bergen 04.11.20.



Situasjonsplan



Utsnitt frå kommunedelplan for Meland m/ byggjegrænse mot sjø



Utsnitt frå kommunen sitt kart

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Eventuell rett til parkering for gbnr 305/19 må løysast privatrettsleg.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

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

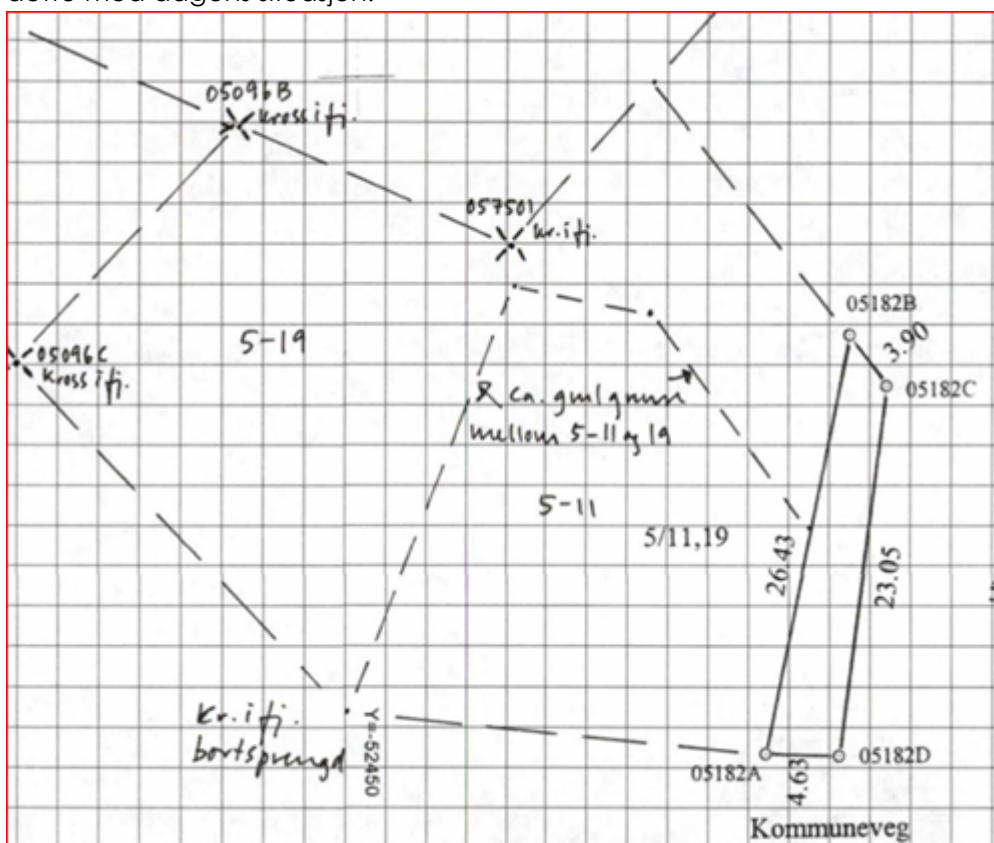
Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom må ikkje 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.

Aktuelt areal er i bruk til bustad- og fritidseigedom. Ei justeringa av innbyrdes grense mellom dei to eigedomane vil ikkje

I utgreiing av søknaden har tiltakshavar gjeve uttrykk for at ein ønskjer at bustadhuset vert ståande på bnr.19 og fritidsbustaden på bnr.11. Ut frå slik kommunen finn ut stemmer ikkje dette med dagens situasjon.



Frå rekonstruksjon av innbyrdes grenser i samband med frådeling av bnr.182.

Det er vanskeleg å rekonstruera grensa mellom dei to eigedomane ut frå måla i skylddelingane for eigedomane. Skylddeling for bnr.11 er frå 1919 og for bnr.19 frå 1926. Ut frå dette er det også vanskeleg å sei kor store areal som vert flytta på ved ei grensejustering. I

føresegnene til kommunedelplanen punkt 3.2.1 og 3.2.2 er det opna for at det kan gjevast løyve til arealoverføring av opptil 200m² utan dispensasjon frå arealføremålet.

Det er usikkert om justeringa overfører meir enn 200m², men det kan tyde på det. Grensene for dei to eigedomane er i hovudsak ikkje oppmålte.

Føresegnene punkt 1.6.14 i kommunedelplanen set ei grense for minste tomteareal for einebustader på 650m². Slik situasjonsplanen viser er det tenkt eit areal på 617m² for bnr.11-bustadtomta. Dette er under minstekravet til areal. Men dersom ein reknar inn gbnr 305/182, 91,2m², i arealet vert storleiken innanfor kravet. Gbnr 305/182 vart delt frå som tilleggsareal til gbnr 305/11,19. Det vert sett som vilkår for løyve til arealoverføring at gbnr 305/182 vert slått saman med gbnr 305/11.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i kommunedelplan for Meland. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Tiltaket ligg også innanfor sett byggegrense mot sjø i kommunedelplanen.

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 ramar, 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 medføra.

Bakgrunn for søknaden er at justeringa av grensene er eit ledd i arveoppgjer. Eigedomens gbnr 305/11,19 er lista opp som eigedom med status LNF-Spreidd bustad og LNF-Spreidd fritidsbustad i kommunedelplanen. Det ser ut til at areala som skal overførast vert for store til at det kan gjerast etter reglane om grensejustering i matrikkelforskrifta. Justeringa må derfor gjerast som arealoverføring.

Dispensasjon frå krav om parkering

I føresegnene til kommunedelplan for Meland er det krav om at fritidsbustad skal ha minst ein parkeringsplass for bil. Det er søkt om dispensasjon frå dette kravet med grunngjeving i at det ikkje har lete seg gjere å dokumentere framtidig parkering. Samt at det ikkje er mogleg å opparbeide parkering på tomta.

Administrasjonen finn det riktig å ikkje krevje dokumentert parkering i denne saka. Dette ut frå at det er snakk om arealoverføring mellom 2 eksisterande eigedomar som vart oppretta før det var krav om parkering for eigedomar. Administrasjonen legg derfor til grunn at tilhøva

knytt til veg, vatn og avlaup vert som før. Eventuell rett til parkering for gbnr 305/19 vert å løysa privatrettsleg.

Det vert soleis ikkje godkjent parkering/ avkøyrsløse, eller gjeve dispensasjon frå krav om parkering, i denne saka.

Dispensasjon frå arealformålet LNF.

Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av mellom om lag 200m² og 400m² mellom eigedomane slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vesentleg til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at arealet for lengst er teke i bruk. Arealet er omdisponert til bustad og fritidsbustad og arealet er klassifisert som bebygd areal i NIBIO sitt gardskart. Dette gjer at arealet ikkje har verdi verken for landbruk, friluftsliv eller som naturområde.

Kommunen kan ut frå dette ikkje sjå at omsyna bak LNF føremålet i kommunedelplanen for aktuelt areal vert vesentleg sett til side. At det er gjeve løyve til omdisponering av arealet då eigedomane vart skylddelte er også teke med i vurderinga.

Endring av areala mellom dei to eigedomane vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Kommunen kan ikkje sjå ulemper ved å gje dispensasjon. Derimot ser ein klare fordelar for ved at det vert gjeve dispensasjon til arealoverføring.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål landbruk i kommunedelplanen er stetta.

Dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø.

Delar av arealet som vert søkt overført ligg innanfor byggjegrænse mot sjø sett i kommunedelplan for Meland. Det ligg fleire bygg og veg mellom aktuelt areal og sjøen. Omsynet bak byggjegrænse mot sjø er å hindre nedbygging av strandsona og sikre ålmenta sin tilgang til sjø. Arealoverføringa av mindre areal mellom to allereie utbygde eigedomar vil ikkje påverke ålmenta sin tilgang eller føre til andre endringar som kan verke negativt i forhold til strandsona. Kommunen kan derfor ikkje sjå at ein dispensasjon frå byggjeforbodet mot sjø for arealoverføring vil setja omsynet bak forbodet vesentleg til side.

Kommunen kan ikkje sjå ulemper ved å gje dispensasjon. Derimot ser ein klare fordelar for søkjar av få dispensasjon til arealoverføring.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø er klart større enn ulempene

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon og løyve til arealoverføring som omsøkt slik at eigedomane gbnr.305/11 og gbnr 305/19 vert om lag like store.

Då handsaming av dispensasjonssaka har teke lengre tid enn frist sett i plan- og bygningslova vert det ikkje skrive ut gebyr for dispensasjon i saka.

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.
- 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 send over til 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.: 20/13648

Med vennlig helsing
Alver kommune. Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

20-156_D1_Situasjonsplan_305_11

Mottakrarar:

Marianne Fløisand
Morten Nytnun

Fløksand 77
Fantoftvegen 14P

5918 FREKHAUG
5072 BERGEN