



Litlebergen Båtforening
Jostein Eldøy
Postboks 96
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18607 - 21/48285

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
03.07.2021

Korrigert vedtak. Dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 326/82 Sundet

Administrativt vedtak: Saknr: 777/21
Heimelshavar: Litlebergen Båtforening
Søkjjar: Litlebergen Båtforening
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom.
Søknad om dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet småbåtanlegg og byggegrensa for oppretting av ny grunneigedom med påståande naust.

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 150 m² frå gbnr. 326/82 på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.01.2021, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Vegrett og parkeringsareal må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

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 vera i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Dette vedtaket erstattar administrativt vedtak saknr. 457/21 datert 15.04.2021.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom med påståande naust ved frådelling av om lag 150 m² frå gbnr. 326/82.

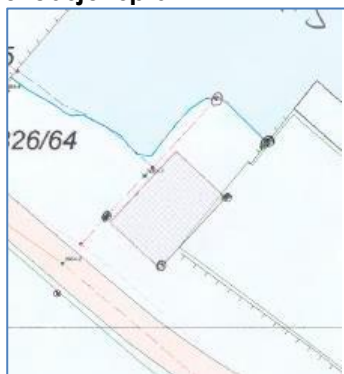
Naust er godkjend etablert på staden i vedtak datert 20.09.2019 i sak 19/138.

Det vart i administrativt vedtak saknr. 457/21 datert 15.04.202 gitt dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 80 m². Ved gjennomføring av oppmålingsforretning viser det seg at det på grunn av ein inkurie ikkje er samsvar mellom arealet som er oppgitt i søknadsskjema (ca 80 m²) og arealet i situasjonsplanen (ca 150 m²).

Rett areal går fram av situasjonsplanen. Litlebergen båtforening har i revidert søknad bekrefta dette. Det vert derfor fatta nytt korrigert vedtak i tråd med revidert søknad. I tillegg er overskrifta på vedtaket endra slik at det går tydeleg fram at vedtaket gjeld både dispensasjon og løyve.

Det vert elles vist til søknad mottatt 30.11.2020, og korrigert søknad mottatt 25.06.2021.

Situasjonsplan



Utsnitt frå reguleringsplanen som viser planlagt tomt



Planstatus

Eigedommen ligg i område som er omfatta av reguleringsplanen for Litlebergen gnr 26 bnr 1 m. fl. Den nye parsellen ligg i område som dels er avsett til byggeområde for naust, NA3, og dels til småbåtanlegg, PS2.

Søknaden er behandla på grunnlag av planstatus på søknadstidspunktet.

Dispensasjon

Dispensasjon Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet småbåthamn, PS2, byggegrensa i plan. Det er søkt om dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Statsforvaltaren i Vestland får delingsvedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 11.01.2021.

Den nye parsellen skal plasserast med avstand 0 meter frå grenselinja mot gbnr 326/82. Eigar av gbnr 326/82 har gitt erklæring med samtykke til omsøkt plassering og rett til at vedlikehald av naustet kan skje frå eigedomen.

Eigar av gbnr 326/64 har i erklæring datert 18.01.2021 i sak 19/138 gitt samtykke til at naust kan plasserast med avstand 0,7 meter frå felles grense.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg. Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Parkering skal skje på areal avsett til parkering. Det ligg føre avtale som sikrar tilkomst og parkering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

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

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side. 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 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 dispensasjon kan medføra.

Søknaden gjeld oppretting av ny grunneigedom med påståande naust som er godkjend oppført (flytta innanfor planområdet) i vedtak datert 20.09.2019 i sak 19/138. Flytting av naustet var ein føresetnad i avtale mellom Knut Kristian Aase, eigar av naustet, og Litlebergen Båttforening om realisering av reguleringsplanen. Plassering av naust vart godkjend gjennom dispensasjon frå planen.

Omsøkt etablering av ny grunneigedom vil krevja dispensasjon frå dei same forhold som ved flytting av naust. Den omsøkte naustparsellen vil omfatta areal som er sett av til nausteføremål og småbåtanlegg. Området i sjø er tidlegare fylt ut med stein. Eigedomsgrensa mot søraust vil gå i veggliiv naust og ikkje koma i konflikt med regulert felles gangareal, GA3.

Det er administrasjonen si vurdering at vurderinga som vart gjort ved behandlinga av søknaden om dispensasjon for flytting av naust i hovudsak også kan leggjast til grunn ved behandling av søknaden om dispensasjon for oppretting av ny nausttomt.

Arealføremålet småbåthamn

Omsynet bak arealformålet småbåthamn er å leggja til rette for opparbeiding av småbåtanlegg.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsynet bak arealføremålet vert vesentleg sett til side ved omsøkt frådeling. Det er i vurderinga særleg lagt vekt på at den nye parsellen omfattar eksisterande naust og båtopptrekk. Småbåtanlegget er allereie opparbeida og flytting av naust er godkjend i tråd med søknad. Det er også lagt vekt på at ei eventuell etableringa av nye tiltak innanfor område for småbåtanlegg uansett ikkje kan plasserast slik at tilkomst til naustet vert hindra.

Regulert byggegrense

Regulert byggegrense er sett for å styra utbygginga.

Det er administrasjonen si vurdering av omsynet bak byggegrensa ikkje vert vesentleg sett til side ved å dela frå omsøkt parsell. Den nye parsellen omfattar eksisterande naust og båtopptrekk. Oppretting av ny parsell vil sikra eigar av naustet eigedomsretten til arealet og vil ikkje, slik administrasjonen ser det, setja omsynet bak byggegrensa ytterlegare til side. Det skal ikkje etablerast nye byggetiltak.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket er del av realisering av reguleringsplanen og at omsynet bak verken arealføremål eller byggegrense vert vesentleg sett til side. Ei deling slik det er søkt om vil sikra eigar eigedomsrett til naust og båtopptrekk i samsvar med avtale.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon er oppfylt.

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.

Den nye parsellen vil omfatta eksisterande naust og båtopptrekk. Eigedomsgrensa mot aust vert lagt i veggliiv slik at gangsti ikkje vert berørt. Det er sikra rett til å utføra vedlikehald på naustet frå gbnr 326/82.

Plassering

Plassering av ny grunneigedomen vert godkjend slik det er søkt om.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Det vert lagt til grunn at parkering skjer på areal som er avsett til føremålet i reguleringsplanen.

Avtale som sikrar den nye parsellen tilkomst og parkeringsplass må tinglysast før oppmålingsforretning kan gjennomførast.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 150 m² frå gbnr. 326/82.

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. matrikkellova § 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 uker. 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.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 20/18607

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 326/82 Sundet
Situasjonsplan

Kopi til:

Litlebergen Båtforening	Postboks 96	5906	FREKHAUG
-------------------------	-------------	------	----------

Mottakrar:

Litlebergen Båtforening	Postboks 96	5906	FREKHAUG
-------------------------	-------------	------	----------