



Kenneth Tredal
Litlevågsbrotet 31
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4579 - 21/49903

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

Dato:
12.07.2021

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 214/2 Fyllingsnes

Administrativt vedtak: Saknr: 811/21

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå punkt 2.6.1, byggjegranser langs sjø og vassdrag, i kommunedelplan for Lindås. 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 av om lag 320m² frå gbnr 214/2 til gbnr 214/97. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- 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 arealoverføring av om lag 320m² frå gbnr. 214/2 til gbnr 214/97. Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteken 12.05.2021 og til søknad om dispensasjon motteken 04.06.2021.

Planstatus

Arealet ligg i regulert område sett av til: 1111 [Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse] i reguleringsplan for Nystøltunet, planid: 1 263-201603. Reguleringsplanen er supplert av punkt 2.6.1 «Byggjegranser langs sjø og vassdrag» i kommunedelplan for Lindås.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til Statsforvaltaren i Vestland. Kommunen har ikkje motteke uttale innan sett frist.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå punkt 2.6.1 «Byggjegranser langs sjø og vassdrag» i kommunedelplan for Lindås.

Grunngjeving

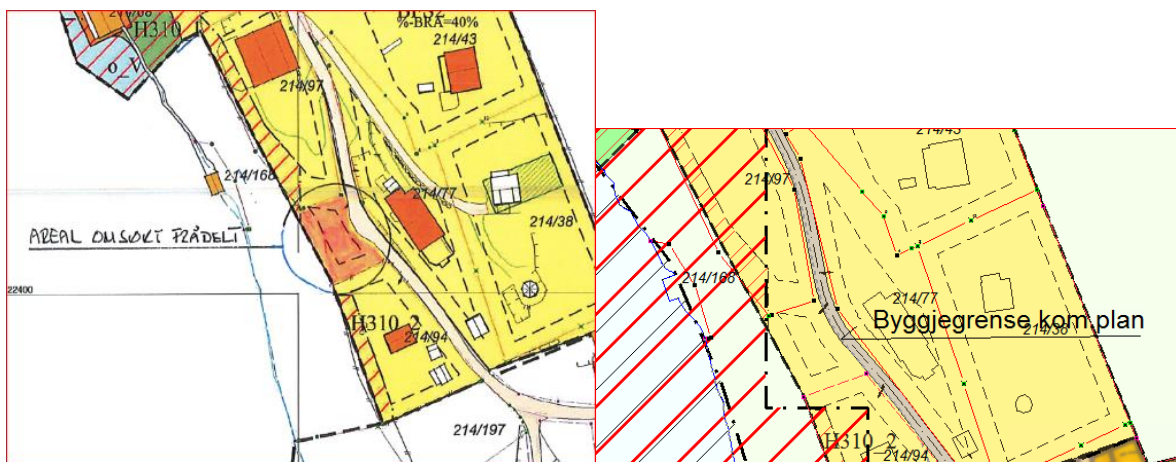
Søknaden er grunngjeven med at arealet skal leggjast til nabotomta gbnr 214/97, ryddast for trær og kratt og plantast med frukttrær og nyttast som hage.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 12.05.2021.



Utsnitt av situasjonsplan datert 28.04.2021

Utsnitt av reguleringsplanen med byggjegrænse frå KPA

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup.

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 regulert til bustadformål, men er for lite til å vera ei sjølvstendig tomt. Tiltaket er etter kommunen si vurdering i samsvar med arealformålet i planen. Reguleringsplan for Nystøltunet er supplert av føresegnene 2.6.1 i kommunedelplan for Lindås når det gjeld byggegrense mot sjø.

Arealet som vert søkt overført ligg innanfor sett byggegrense. 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 ulempe, 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 medføra.

Bakgrunn for søknaden er eit ønske om å få innlemma arealet i bustadtomta gbnr 214/97. Arealet er for lite til å nyttast som eigen tomt. Arealoverføring til gbnr 214/97 er i tråd med arealformålet i reguleringsplanen. Dele- og byggjegrensa som er sett i kommunedelplanen er slik administrasjonen vurderer det å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftssinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Området mellom parsellen og sjøen er bratt og utilgjengeleg. Tilgangen til sjøen for ålmenta vert ikkje påverka av at det vert gjeve løyve til arealoverføring. At arealet vert rydda og stelt vil ha positiv verknad på landskapet då parsellen er omkransa av bustad- og fritidsbustadar. Innlemming av parsellen i gbnr 214/97 vil ikkje ha verknad på friluftslivet i området då det er snakk om eit svært lite areal som ikkje er nytta til friluftssinteresser i dag. Det er berre endring av eigedomsgransene som vert tillate. Ikkje fysiske inngrep på parsellen. Administrasjonen kjenner ikkje til at det er verneinteresser i området.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bruken av arealet vil vera i tråd med arealformålet i reguleringsplanen. Det er kun snakk om at tomta skal få ny eigar. Omsynet bak strandsonevernet vert ikkje sett til side.

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

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

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

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av om lag 320m² frå gbnr 214/2 til gbnr 214/97 som omsøkt.

Eventuelle hefte på avgjevareigedom som kan vera til hinder for tinglysing av arealoverføringa må ordnast før oppmålingsforretning vert halden.

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 grunnjevast.

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.: 21/4579

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart

Mottakarar:

Kenneth Tredal
Reidar Fyllingsnes

Litlevågsbrotet 31
St Hanshaugen 2

5913
5200

EIKANGERVÅG
OS