

Else Karin Bjørnestad
Sætreviksmarka 16
5917 ROSSLAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2970 - 21/67913

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

Dato:
12.10.2021

Korrigert vedtak- løyve til oppretting av to nye grunneigedomar- gbnr 357/1 Sætre

Administrativt vedtak: Saknr: 1071/21

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankrav i føresegn punkt 1.2.1 i kommunedelplan for Meland for oppretting av 2 nye grunneigedomar frå gbnr 357/1. Likeins vert det gjeve dispensasjon frå byggjegrense mot sjø sett i kommunedelplan for Meland.

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 2 nye grunneigedomar, på hhv. omlag 92m² og 110m², frå gbnr 357/1. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

Naustetomtane skal plasserast i forhold til kvarandre som vist i situasjonsplan datert 14.10.2021, og plasserast hhv. 1.0 og 2.0 meter frå gbnr 357/35 sine grenser, jf. pbl. § 29-4.

- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Vegrett over gbnr 357/1 og rett til parkering skal tinglysast seinast samstundes som oppmålingsforretning, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Dette vedtaket erstattar vedtak saknr: 536/21 datert 13.07.2021.

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 2 nye naustetomtar på om lag 208 m² kvar frå gbnr. 357/1. Det vert elles vist til søknad om deling mottaken 29.03.2021 og til søknad om dispensasjon mottaken 20.05.2021.

Det er i saknr 536/21 datert 13.07.2021 gjeve løyve til oppretting og dispensasjon frå plankrav i kommunedelplan for Meland. Vedtaket av 13.07.2021 vert erstatta av noverande løyve då nabomerknadane først er handsame i dette løyvet.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til formål naust, NA_26, i kommunedelplan for Meland, (fidlegare kommuneplan for Meland).

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren kjem med slik uttale:

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det føresegna det dispenserast ifrå og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

I denne saka vil frådellinga ikkje vere i strid med sjølve formålet i kommuneplanen, men i strid med krav om utarbeiding av reguleringsplan og bygge- og deleforbod i strandsona. I punkt 2.1.5 i KPA er det oppgjeve at det kan byggjast inntil 4 naust i område N_26 i planperioden, rekna frå 17.06.2005. Vi forstår det slik at kommunen vurderer at frådelling av nausttomt krev reguleringsplan, medan oppføring av naust ikkje krev det.

Det kjem ikkje fram av oversendingsbrevet når naustområdet var tatt inn i kommuneplanen. Vi kunne ikkje finne at det var gjort konsekvensutgreiing på dette området i revisjonen verken i 2019 eller 2015. Kommunen bør finne ut kva vurderingar som vart gjort då området vart tatt inn i kommuneplanen.

Området har strandsoneverdiar både som tilgjengeleg strandsona, landskapsverdiar og naturverdiar. Området ligg i ytterkant av Eldsfjellet som er registrert som eit svært viktig friluftsområde. Inne i Sætrevika er det registrert strandeng og blautbotnsområde som samla sett er vurdert som viktig. Det er også registrert ålegraseng av lokal viktighet, som strekker seg heilt bort til naustområdet N_26.

Det er viktig at kommunen gjer ei grundig vurdering av strandsoneverdiene i området, og om det kan førast opp naust på dei frådelt tomte utan at dei kjem vesentleg i strid med landskap, natur og tilgjengelegheit. Kommunen må også vurdere om det er fornuftig å krevje ein heilskapeleg plan for området, med tanke på dei verdiane som er her.

Nabovarsel

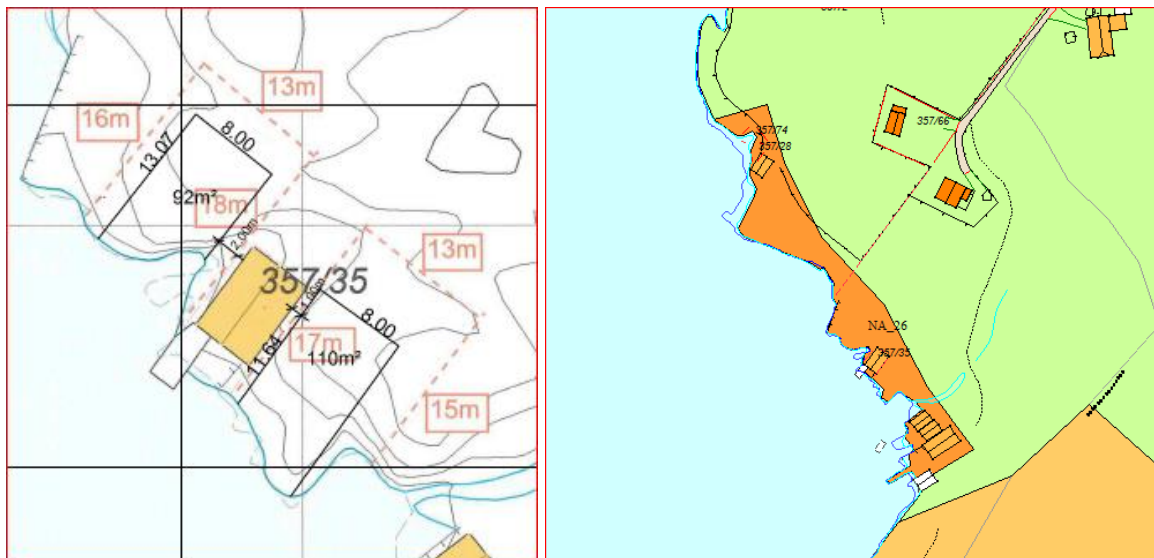
Tiltaket godkjent i vedtak saknr: 536/21 datert 13.07.2021 var ikkje nabovarsla i samsvar med regelverket. Ved innsending av søknaden og seinare møte mellom sakshandsamar og søkjar vart det ikkje opplyst at nabo, eigar av gbnr 357/35, hadde kome med merknader til søknaden. Dette kom fram i samband med varsel om oppmålingsforretning

Det er nabovarsla 2 gongar. Først for søknad om deling datert 09.02.2021 . Deretter for søknad om deling samt dispensasjon datert 11.03.2021.

Det ligg føre merknader frå nabo. Søkjar har kommentert merknaden og nabo har fått kommentaren til uttale. Nabo har kome med merknader til søkjar sin kommentar.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 14.10.2021.



Utsnitt frå situasjonsplanen. Opprinneleg Situasjonsplan med raud stipla liner Utsnitt frå kommunedelplanen

Vatn og avlaup

Oppretting av nye grunneigedomar utløyser ikkje endring i tilhøva kring vatn og avlaup.

Veg

Søkjar har lagt fram erklæring om rett til gangveg til naustetomtane over avgjevareigedomen og rett til parkering. Erklæring om vegrett og rett til parkering skal tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretning over tomtane.

Parsellane er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. §27-4.

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.

Ved vedtak om endring av heimelstilhøve eller justering av eigedomsgrenser, er samanhengen mellom vedtaket og påverkinga av natur ikkje konkret nok til at prinsippa får anvendelse. Vedtaka rører ikkje i seg sjølv naturmangfaldet.

Avklaring av tilhøve i sjøen som eventuelt er viktig sett ut frå naturmangfaldslova vert å avklara i samband med søknad om bygging på tomtane.

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

Ny vurdering av søknaden etter nabomerknader

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring 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.

Nabo, eigar av gbnr 357/35, har i merknad til søknaden stilt spørsmål kring framtidige naust, vegrett, vatn og straum samt korleis opparbeiding av tomtane kan gjerast utan å skade naboen sitt naust. I tillegg går merknaden på meir privatrettslege ting kring kjøp av areal.

I nabo sitt tilsvar på søkjar sin kommentar vert det peikt på negative konsekvensar for kulturmiljø og privatisering av strandsona på grunn av store terrenginngrep som vil koma i samband med opparbeiding av tomtane. Nabo kommenterer også fristar kring nabovarslinga og meiner at søknaden må avslåast. Om ikkje desse argumenta fører fram meiner nabo at søknaden må avslåast på grunn av at han er for mangelfull.

Kommunen har stoppa oppmålingsforretninga. Tidsfristane kring nabovarsling og merknader til desse er for oss uklare. Søkjar burde ha opplyst kommunen om at nabo hadde kome med merknadar til søknaden uavhengig av om frist for nabovarsel eventuelt var ute. Søkjar har søkt om dispensasjon i to omgangar. Først frå bygge- og deleforbod mot sjø. Deretter frå plankrav sett i kommunedelplan. Dispensasjonssøknaden frå plankravet er slik vi ser det ikkje nabovarsla. Ut frå dette finn kommunen det rett å handsame saka på nytt ut frå dei opplysningane som har kome fram etter at vedtaket vart gjort.

Merknadane frå nabo går i hovudsak på bekymring for kulturmiljø i samband med at det etter hans meining må gjerast store og merkbare terrenginngrep i samband med bygging av naust. Dette er vurdert i saksutgreiinga.

Merknadar som går på privatisering av strandsona er vurdert i saksutgreiinga.

Kommunen har i saksutgreiinga vurdert at søknaden er tilstrekkeleg opplyst til at den kan handsamast. Etter at nabomerknadane var motteken har sakshandsamar vore på synfaring på tomtene slik at saka no er ytterlegare opplyst. Det klart at det vil føra til terrenginngrep i samband med opparbeiding av naustetomatane. Men etter kommunen si vurdering vil dette la seg gjere. Framtidige byggesaker vil avklare korleis dette skal gjerast på best mogleg måte. Området er sett av til naustformål i kommunedelplan for Meland og soleis er omsyna til konsekvensar for miljø og samfunn dels vurdert i arbeidet med planen.

For å imøtekomma nabo når det gjeld bekymring for eige naust i samband med framtidig opparbeiding av naustetomtane vert den søraustre tomte trekt 1.0 meter frå gbnr 357/35 si grense. Den nordvestre tomte trekt 2.0 meter frå gbnr 357/35 si grense. Dør inn i naustet på 357/35 er på nordvestsida. Ved å leggja grense for ny naustetomt 2.0 meter frå eksisterande grense treng ein ikkje gå over ny naustetomt for å komma inn i naustet. Grenselinene til gbnr 357/35 er ikkje målte.

Det er ikkje oppgjeve areal på tomtane i søknaden. Utrekna areal syner at tomtane er om lag 208m². Dette er etter administrasjonen si vurdering for store tomtar. I føresegna til KPA punkt 1.6.14 er sett maksimal storleik på naust til 40m². Ut frå kor store naust som er lov å føra opp synest ein storleik på om lag 92m² og 110m² rimeleg.

Aktuelt areal er sett av til naustformål i kommunedelplan for Meland (KPA). Tiltaket er etter kommunen si vurdering i samsvar med arealformålet i planen. Men det er krav om at området skal inngå i reguleringsplan før løyve til deling kan gjevast. Parsellane som vert søkt frådelte ligg også innanfor bygge- og deleforbod i strandsona. Det må derfor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. Pbl. § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav i punkt 1.2 i kommunedelplan for Meland. Tiltaket krev også dispensasjon frå bygge- og deleforbod i strandsona. Det er søkt om dispensasjon. Grunngeving for søknaden er at området er sett av til naust i kommunedelplanen.

Vilkåra som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon er at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. Omsyna i lova sin formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser må heller ikkje verta vesentleg sett til side. I tillegg 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 medføre.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242.

I punkt 1.2.1 i kommunedelplanen, KDP Meland, sine føresegner går det fram at areal sett av til naustformål skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til deling (oppretting av nye grunneigedomar).

I punkt 2.1.5 er det oppgjeve at det kan byggjast inntil 4 naust i område N_26 i planperioden, rekna frå 17.06.2005. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er gjeve løyve til nye naust eller naustetomtar i denne perioden. Ein har mellom anna sjekka weblager, arkiv for eldre saker.

I punkt 2.1.1.a er det opna for at ved fortetting i område som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2. på følgjande vilkår:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl. §11-10. nr. 1

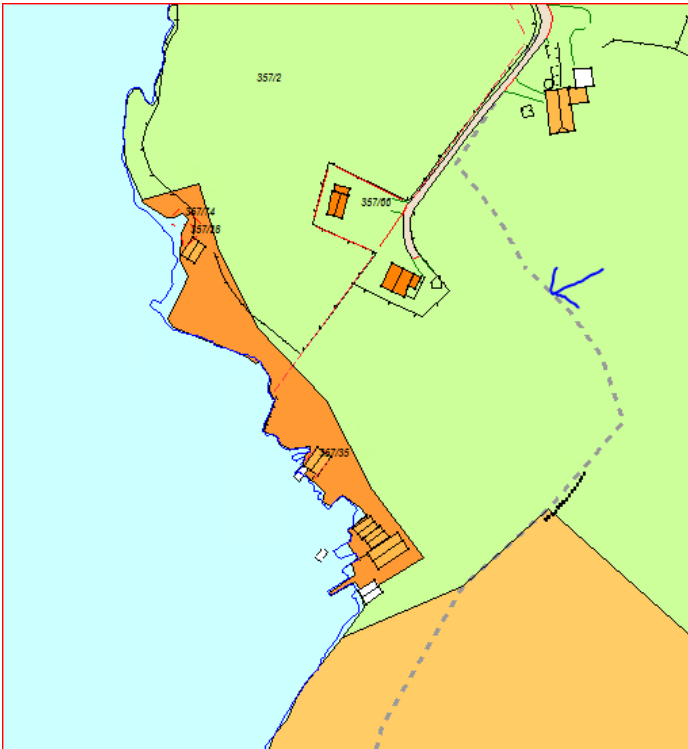
Fortetting inneber etablering av nye einingar. Unntaket gjeld ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust. Intensjonen med fritak er slik administrasjonen tolkar det at ein skal kunne føra opp att nedfalne naust samt avgrensa fortetting i historisk etablerte naustområde.

Administrasjonen har etter diskusjonar kome fram til at reglane i punkt 2.1.5 og 2.1.1.a ikkje gjeld for etablering av nye grunneigedomar (frådeling). Det krev derfor at det vert gjeve dispensasjon frå kravet om regulering før løyve til deling kan gjevast.

Definisjon av kva eit naust er og krav til utforming er grundig omtala i føresegna til KKPA for Meland, visar her til punkt 1.6.14 og 1.7.5. Punkt 1.6.9 gjer greie for krav til parkering. Desse krava gjeld uavhengig av plankrav. Ved søknad om bryggje/båtfeste/flytebryggje er det ynskjeleg med fellesanlegg for fleire naust. Dette er omtala i punkt 1.6.8.

Det er slik administrasjonen kan sjå ikkje arealformål i sjø som i utgangspunktet opnar for småbåthamn eller flytebryggjer i NA_26, men det kan vera andre føresegner som opnar for dette utan at ein har sjekka dette nærare i denne saka. Dette vert å koma attende til i eventuelle byggesaker.

Når det gjeld byggjegrænse mot sjø er det teikna byggjegrænse i arealplankartet til KPA Meland.



Byggjegrænse mot sjø.

I punkt 1.6.2 i KDP Meland står mellom anna følgjande:

«Følgjande byggjegrænse gjeld mot sjø for areal lagt ut til følgjande føremål:

- Naust (framtidig og eksisterande), småbåthamn, flytebyggjer og fellesanlegg = 0 m.»

Administrasjonen vel ut frå dette å tolke at dette gjeld eksisterande naust og at det ved frådelling er krav om dispensasjon frå byggegrensa sett i KPA Meland.

Dersom kommunen vel å gje dispensasjon frå krav om reguleringsplan er det naturleg at det også vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Grunngjevinga for dispensasjonssøknaden er blant anna at området er sett av til naustformål i KPA.

Ved vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordeler og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordeler og ulemper.

I gjeldande KPA er området sett av til naust og det er etablert 4 naust i området frå før. KPA legg også opp til at ein kan fortette med inntil 2 naust utan at det utløyser krav om reguleringsplan jf. 2.1.1a. For dette området er det lagt til grunn at det kan etablerast 4 naust i planperioden rekna frå 17.06.2005 jf. punkt 2.1.5. Administrasjonen si vurdering er at etablering av 2 nye naustetomtar ikkje vil påverka helse og tryggleik i området ettersom dette er vurdert i gjelände KPA.

Statsforvaltaren peikar på at kommunen må gjera grundig vurdering av stransoneverdiane i området og vurdering av om frådelling av tomtar kjem i strid med landskap og natur i området. Særskilt vert det peika på registrert ålegraseng i området.

Administrasjon har sjekka konsekvensutgreiing gjort i samband med rullering av KPA datert 12.09.2019. Og konsekvensutgreiing gjort i samband med rullering av KPA datert 12.03.2015. Område NA_26 er ikkje nemnt i desse utgreiingane. Naustområdet er truleg vidareført frå kommuneplan for Meland vedteken 21.12.2004. Ein har ikkje funne kva vurderingar som vart gjort då området vart tatt inn i KPA men området er vidareført i gjeldande plan.

Når det gjeld påverking av miljøet og naturen finn kommunen at eit løyve til deling ikkje vil påverke miljø og natur. Ei eventuell påverking av naturmangfaldet i sjøen vil måtta avklarast i byggesakene ettersom tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8.

Området ligg som Statsforvaltaren peikar på i ytterkant av det viktige friluftsområdet Eldsfjellet. Administrasjonen finn ikkje at eit løyve til deling vil påverka friluftsområdet. Tilkomst til Eldsfjellet går ikkje over området som vert søkt frådelt. Tilgjenge til strandsona vert i liten grad rørt av at det vert etablert 2 nye naustetomtar.

Ut frå ei allmenn rettsforståing vurderer administrasjonen det slik at løyve til frådelling av 2 naustetomtar innanfor området som er sett av til naust i kommunedelplanen er rett. Dette sett i lys av at det er opna opp for bygging av inntil 4 naust innanfor området i planperioden. I matrikkelkartet viser det berre 2 ubebygde naustetomtar innanfor naustområde NA_26. Det kan vera nausterettar innanfor arealet som kommunen ikkje har oversikt over.

I tillegg er det i punkt 1.2.1 i KPA, krav om at areal sett av til framtidig bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak, teke inn setninga: «med mindre anna er sagt under det einskilde planføremål.» Under planformål naust er det som nemnt opna for bygging av 4 naust.

At det i KPA er sett krav om regulering av eit lite naustområde samstundes som det er spesifikt opna for at det kan førast opp inntil 4 naust i område N_26 innanfor i planperioden synest uklart. Ut frå drøftinga over ser ikkje kommunen at omsynet bak føresegna i punkt 1.2.1 i KPA vert sett vesentleg til side ved at det vert gjeve dispensasjon for oppretting av 2 nye grunneigedomar.

Konklusjon

Slik føresegnene i KPA Meland er formulerte kring naustformål er dei uklare. Administrasjonen finn det derfor rett å tolke føresegnene slik at det kan gjevast dispensasjon frå reguleringskravet sett i punkt 1.2.1 for frådelling av 2 naustetomtar. Samt dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø.

Kommunen gjev løyve til frådelling av 2 naustetomtar frå gbnr. 357/1.

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.
- Delegerert 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 delegerert 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.: 21/2970

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:

IMG_1268
IMG_1271
Ny situasjonsplan

Kopi til:

Hallvard Gardshol Bjørndal

Kvartsvegen 15

5516 HAUGESUND

Mottakarar:
Else Karin Bjørnstad

Sætreviksmarka 16

5917 ROSSLAND