



Norstrand Eiendomsrådgivning AS
Storebotn 10
5309 KLEPPESTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/17444 - 21/72996

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

Dato:
03.11.2021

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 14/6 Nedreås

Administrativt vedtak: Saknr: 1174/21

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplan for Lindås. Dispensasjonen vert gjeve for arealoverføring av naustetomta til gbnr 14/6 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 40m² (naustetomta til gbnr 14/6) frå gbnr 14/6 til gbnr 14/10 som omsøkt. 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

Søkjjar: Norstrand Eiendomsrådgivning AS
Tiltakshavar: Liselotte Natås

Saka gjeld søknad om arealoverføring av om lag 40m² frå gbnr 14/6 til gbnr 14/10. Areal er naustetomta til fritidseigedomen gbnr 6. Naustetomta er skildra i skyldskifte for gbnr 14/6 halde 15.07.1961. Det er ikkje bygg på bnr.6. På bnr. 10 er oppført naust.

Gbnr 14/6 er oppgjeve med eit areal på 850m² i matrikkelen. Gbnr 14/10 har oppgjeve areal på 97,7m². Grensene er ikkje oppmålte. Bnr. 10 er ei naustetomt.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteken 14.06.2021 og tilleggsopplysningar motteken 27.10.2021.

Planstatus

Areal ligg i uregulert område sett av til LNF føremål i kommunedelplan for Lindås (KDP).

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune for uttale. Det er ikkje motteke uttale.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon arealformål LNF i KDP og dispensasjon frå dele- og byggjegrænse mot sjø og vassdrag.

Grunngjeving

Søknaden er grunngjeven med at det ikkje har praktiske konsekvensar for berørte eigedomar. Det er berre grensene i kartet som vert endra. Endring av grensene vil ikkje vera synleg og ikkje ha praktiske konsekvensar for strandsonevernet. Arealoverføring vil ikkje endra ålmenta sin tilgang til strandsona. Arealoverføringa vil føra til at bnr.10 får ein større og meir hensiktsmessig form. Noko som vil gjera bruken av naustet enklare.

Nabovarsel

Eigarar av gbnr 14/10 var først ikkje nabovarsla. Men dette er no på plass.

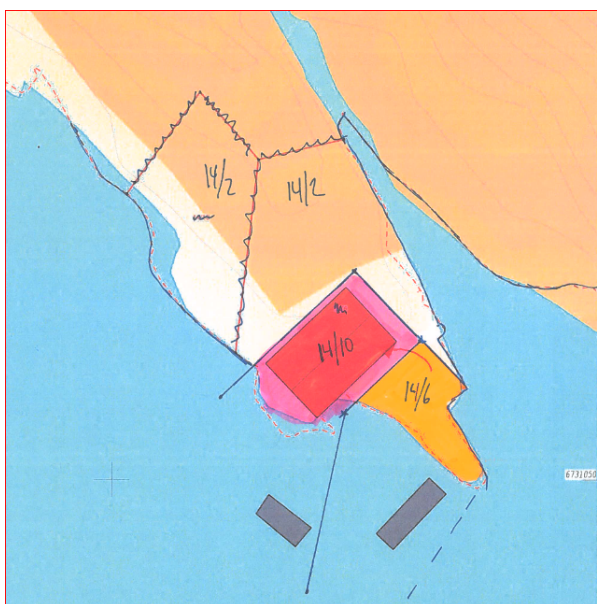
Tiltaket er soleis nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg føre merknader frå nabo, eigar av gbnr 14/2. Merknadane går på at kart vedlagt nabovarselet viser feil i grenselinene for gbnr 14/2,6 og 10 og at desse bør rettast opp før arealoverføring.

Det har vore dialog på e-post mellom søkjar og eigar av bnr.2 om grensene i kartet.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 23.04.2021.



Situasjonsplan

Veg, vatn og avlaup

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

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Arealet er omfatta av omsynsone for ras- og skredfare i KDP. I følgje NVE sitt aktsomhetskart er arealet omfatta av utløpsområde for snøskred og ligg i sone med potensiell jord- og flomskredfare.

Søkjar har ved avkryssing i søknaden erklært at krav til byggegrunn (pbl §28-1) er stetta.

Det er lagt fram rapport for skredfarevurdering datert 14.10.202. Rapporten er utarbeidd av Russenes rådgiver geologi RRG. Konklusjon i rapporten er at omsøkt areal vert vurdert å vera i skredfareklasse S1, med mindre enn 1 skredhendelse pr. 100 år. Jfr. forskriftene i TEK 17, §7,3. Det vil sei at arealet kan nyttast til naustformål.

Kommunen legg rapporten til grunn for løyve til arealoverføring.

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.

Det omsøkte arealet er naustetomta til gbnr 14/6. Grensene er ikkje oppmålte. Arealet må derfor oppfattast som omtrentleg. Sakshandsamar har vore på synfaring på tomta og fann då grensemerka som er skildra i skyldskifte for gbnr 14/6. Grensene i situasjonplanen som er lagt ved søknaden ser ut til å stemma nokolunde med dei faktiske grensene.

Gbnr 14/10 har vegrett over gbnr 14/2.

Både avgjevareigedomen og motakareigedomen er registrerte som fritidseigedomar. Det er etter kommunen sit syn ikkje naudsynt med handsaming etter jordlova. Jordlova sine reglar gjeldt ikkje for tomtar som er frådelt til eit anna føremål enn landbruk. Saka vart jordlovshandsama i samband med frådelling av naustetomta på 60 talet. Ein treng derfor ikkje ny handsaming etter jordlova no.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i kommunedelplan for Lindås . Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen.

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 innafør 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.

Det skal ikkje byggast på parsellen. Ingen endring ut over at det vert ny eigar og arealet vil inngå i bnr.10. Parsellen er ein frådelt naustetomt og eit løyve til arealoverføring vil berre føra til endring i grensene mellom allereie frådelte tomtar. Det er ikkje snakk om frådelling av areal frå landbrukseigdom.

Omsynet bak LNF- føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstykking av landbruksareal og grønt strukturar 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.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak arealformålet vert sett til side ved at arealet vert overført til bnr.10. Arealet er ikkje brukt til landbruk og ålmenta sin tilgang til strandsona vert ikkje endra av ei arealoverføring. Arealoverføringa vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø og tryggleik. Det er viktig å presisere at eit løyve til arealoverføring ikkje inneber at det er eller vert gjeve løyve til andre tiltak på eigedomen.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved at det vert gjeve dispensasjon frå arealformålet har kommunen lagt vekt på at søknaden er eit ledd i opprydding etter eigedomsoverdraging av gbnr 14/6. Etter at naustetomta er overført til bnr.10 skal slik kommunen forstår det gbnr 14/6 skøytast tilbake til tidlegare eigar.

Det er ikkje opna for bygging av naust på arealet i KDP. Ved at naustetomta vert overført til bnr.10 vil ein unngå seinare spørsmål om bygging av naust på tomte. Eksisterande naust på gbnr 14/10 er omlag 40m² stort. 40m² er maksimal storleik på naust sett i KDP.

Kommunen kan ut frå dette heller ikkje sjå at omsyna bak dele- og byggjegransa mot sjø og vassdrag i plan- og bygningslova §1-8 vert sett vesentleg sett til side.

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

Dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen vert berre gjeve for arealoverføring. Ikkje for andre tiltak.

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.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av om lag 40m² frå gbnr 14/6 til gbnr 14/10 som omsøkt.

Eventuelle hefte på avgjevareigedomen 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 klagt 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.: 20/17444

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:

4. Fradelingskart

Kopi til:

Kristoffer Knudsen

Mottakarar:

Norstrand Eiendomsrådgivning AS

Storebotn 10

5309

KLEPPESTØ