



Opplysningsvesenets Fond
Postboks 535 Sentrum
0105 OSLO

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/7595 - 22/1039

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

Dato:
20.01.2022

Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 108/379 Lindås

Administrativt vedtak: Saknr: 018/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå punkt 2.2, og punkt 2.2.2 i kommunedelplan for Lindås. Og frå dele- og byggjeforbod langs sjø og vassdrag i Pbl §1-8. 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 782m² frå gbnr 108/379 til gbnr 108/377. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Arealet skal slåast samane med gbnr 108/377. Dette skal gjerast saman med ferdigstilling av oppmålingsforretninga.
- 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 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 deling av tilleggsareal frå gbnr 108/379 til gbnr 108/377. Arealet er oppgjeve til å vera omlag 782m² stort og vert i dag nytta som del av eigedomen gbnr

108/377. Bustadhuset på gbnr 108/377 ligg dels inne på omsøkt areal. Deling og sal av arealet er ei formalisering av bruken slike den er i dag.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplanen for Lindås(KDP) sin arealdel er sett av til bustadformål. Areal er omfatta av gjennomføringszone, H810_2, som tyder at området skal inngå i områderegulering før detaljplan kan vedtakast.

I punkt 2.2 i kommunedelplan for Lindås er det sett krav om at areal sett av til bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til deling.

Areal som vert søkt delt ligg innanfor byggjegrænse mot sjø.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og avdeling for Plan og analyse i Alver kommune. Kommunen har berre motteke uttale frå Plan og analyse:

Planfagleg uttale

Kravet om regulering gjennom område- eller detaljplan er mellom anna stilt for samordne ulike interesser knytt til bruk og utnytting i ubebygde område avsett til busetnad og anlegg eller for utvikling av bebygde areal som i same grad treng samordning i høve til ulike plantema som til dømes trafikk og tekniske anlegg. Omsøkte tiltak har ikkje omfang, innhald eller er av ein slik karakter at det rører ved innhald eller funksjon i plan.

Når det gjeld tilhøvet til sjø og strandsone og byggjegrænse vil ein på generelt grunnlag peika på at søknaden er eit døme på at intensjonen med bestemmelsen ikkje vert berørt eller har verknad av det omsøkte tiltaket. Ein burde kunne gjennomføre arealoverføringa som deling ved uendra bruk og at dispensasjonstilhøve fell bort.

Tilråding

Plan og analyse rår på bakgrunn av ovannemnde til at det vert gjeve dispensasjon frå kravet om regulering.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå følgjande: Punkt 2.2 «Krav om reguleringsplan» i kommunedelplan for Lindås. Punkt 2.2.2 «Område med krav om områderegulering». Pbl §1-8 «Forbod mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag». 2

Det er søkt dispensasjon med følgjande grunngjeving:

Vi søker om dispensasjon fra krav om regulering i punkt 2.2 og 2.2.2 i kommuneplan for Lindås. Det omsøkte arealet er innklemmt mellom boligeiendommer og benyttes allerede i dag som del av eiendommen 108/377. Boligen på 108/377 ligger delvis inne på omsøkt areal. Deling og salg av arealet som tilleggsareal til boligtomten er egentlig en formalisering av dagens bruk.

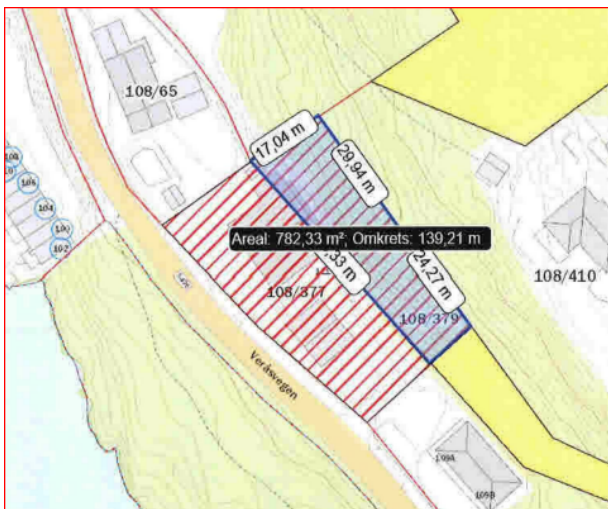
Vi søker samtidig dispensasjon fra bygge og delegrense mot sjø. Som beskrevet medfører ikke delingen endring av praktiske forhold, søknaden omfatter ikke oppføring av bygg på arealet.

Nabovarsel

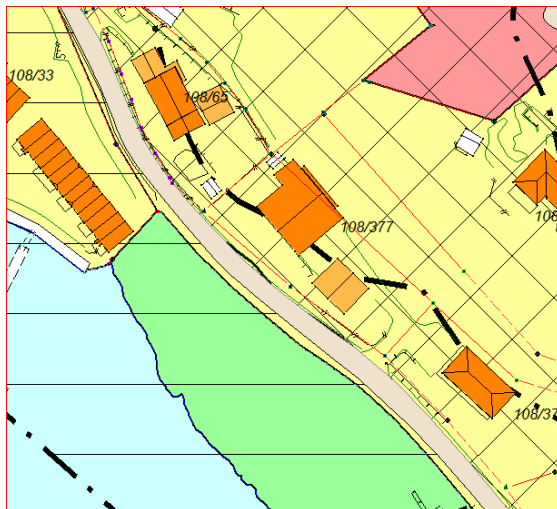
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 05.07.2021.



Utsnitt av situasjonsplan datert 05.07.2021



kommunedelplan Lindås



Oversiktskart

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyer 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 sett av til bustadformål KDP. Tiltaket er etter kommunen si vurdering i samsvar med arealformålet i planen. Arealet er i følgje søkjar allereie teke i bruk av gbnr 108/377. Delar av huset på gbnr 108/377 er oppført på arealet.

Arealet er ei smal stripe mellom eksisterande bustadtomter. På det smalaste berre omlag 11 meter brei. Gbnr 108/377 er registrert med eit areal på 1209,7m² i matrikkelen. Tomta er i utgangspunktet ei stor tomt. Ved overføring av 782m² som omsøkt vert tomta omlag 1992m².

Slik vi forstår det vart gbnr 108/379 frådelt som tilleggsareal til gbnr 108/376 og 108/377 i 1987. Kart- og delingsforretning vart halde same dag for 108/377 og 108/379. Det vart utarbeidd og tinglyst målebrev for 108/377 som inneheldt den delen av 108/379 som no vert søkt arealoverført. Det viste seg seinare at det ikkje vart inngått avtale om arealet som kom frå 108/379. Matrikkelen vart i sak 19/232 retta tilbake slik at 108/379 vart ståande som sjølvstendig eigedom.

Det vart gjeve byggjeløyve for bustadhuset på same tid som tomta vart søkt frådelt. I 1987. Det forklarar kvifor huset dels er bygd inn på gbnr 108/379.

Dersom det vert gjeve løyve til deling må det setjast som vilkår at arealet skal slåast saman med gbnr 108/377.

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 kompensierer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Bakgrunn for søknaden er eit ønskje om å få innlemma arealet i bustadtomta gbnr 108/377 slik intensjonen var i 1987.

Dele og byggjeforbodet i Pbl § 1-8 er til for 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. Det ligg regulert friområde, offentleg veg og bygningar mellom omsøkt areal og sjøen. Løyve til deling vil ikkje ha verknad som er i strid med intensjonen i føresegna. Ein dispensasjon frå dele- og byggjeforbodet vil slik administrasjonen ser det ikkje setja omsynet bak strandsonevernet vesentleg til side.

Vurdering av om omsynet bak føresegna vert vesentleg sett til side.

Omsynet bak kravet om områdeplan er først og fremst for at kommunen skal kunne styre utviklinga i eit større område.

Det er vanskeleg å sjå for seg at ein grunneigar kan gå i gang med utarbeiding av områdeplan for å kunne dela ifrå ei tomt. Administrasjonen har henta inn uttale frå planavdelinga i kommunen. Det vert peika på at isolert sett har ikkje omsøkt frådelling slikt omfang, innhald eller er av ein slik karakter at intensjonen med å utarbeida reguleringsplan gjer seg gjeldande.

At området er omfatta av omsynsone med krav om felles planlegging fører i praksis til at det er lagt ned byggje- og deleforbod for heile arealet som er omfatta av omsynsona.

Formålet med krav til utarbeiding av reguleringsplan i KDP er å sikre slikt som til dømes intern gang- køyvevegnett, teknisk anlegg og plassering av bygg. Vidare skal det sikrast tilstrekkeleg areal av god kvalitet til leikeplassar og friområde.

Aktuelt areal er ei smal stripe mellom eksisterande eigedomar og er sett av til bustadformål i KDP. Det er derfor stor sannsynlegheit for at arealet vil verta regulert til same formål i ein eventuell reguleringsplan. At gbnr 108/377 opprinneleg vart frådelt inklusivt dette arealet, og huset vart plassert etter dette, er argument som underbyggjer dette.

Det er berre endring av eigedomsgrensene som vert tillate. Ikkje fysiske inngrep på parsellen.

Ut frå vurderingane som er gjort ovanfor ser ikkje administrasjonen at omsynet bak kravet til områderegulering sett i kommunedelplanen eller kravet at arealet skal inngå i reguleringsplan vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon og løyve til deling.

Vurdering av fordelar og ulemper.

Det vil ikkje vera til hinder for seinare utarbeiding av offentleg områderegplan at det vert gjeve dispensasjon til deling av omsøkt areal.

Arealet ligg slik til at framtidig regulering av internt køyvevegnett og infrastruktur ikkje vil få direkte innverknad. Området er i stor grad utbygd. Administrasjonen kjenner ikkje til at det føreligg konkrete planar for kommunal felles planlegging av området pr. no. Ein eventuell framtidig områdeplan vil kunne gjera om på planformålet uansett kven som eig arealet. Dersom det vert søkt om tiltak på arealet vil det også krevja dispensasjon frå krava om regulering. Arealet er brattlendt.

I vurderinga av fordelar og ulemper finn administrasjonen at det ikkje er særlege ulemper ved å gje dispensasjon frå plankravet i denne saka. Arealet er sett av til bustadformål, arealet er brattlendt og det føreligg, slik administrasjonen kjenner til, ingen konkrete planar for regulering i nær framtid. Formålet med søknaden er formalisering av allereie eksisterande bruk.

Det vil vera ein fordel for området rundt at arealet vert innlemma i bustadtomta. Det er mykje større sannsynlegheit for at arealet vert haldet i hevd om det vert innlemma i gbnr 108/377 enn om arealet vert eigd av Opplysningsvesenets fond som i dag.

Ut frå vurderingane som er gjort ovanfor finn administrasjonen at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

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

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon punkt 2.2, punkt 2.2.2 i KDP og frå dele- og byggjeforbod mot sjø er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av om lag 782m² frå gbnr 108/379 til gbnr 108/377 som omsøkt. Det vert sett som vilkår at arealet vert slått saman med gbnr 108/377. Dette skal gjerast saman med ferdigstilling av oppmålingsforretninga.

Eventuelle hefte på dei to eigedomane som kan vera til hinder for samanslåing må ordnast før oppmålingsforretning vert ferdigstilt.

Aktuelt regelverk

- Deling av eigedom er søknadspiktig, 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.: 21/7595

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:

Kart

Mottakarar:

Ann Christine Stene
Opplysningsvesenets Fond

Veråsvegen 111
Postboks 535 Sentrum

5955 LINDÅS
0105 OSLO