



Henry Fosse
SKARSTVEGEN 472
5911 Alversund

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2109 - 22/34442

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

Dato:
04.05.2022

Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 147/19 Sellevoll

Administrativt vedtak: Saknr: 499/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Lindås. Dispensasjonen vert gjeve for deling 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 oppretting av ny grunneigedom på om lag 115m² frå gbnr 147/19. Den nye grunneigedomen skal vera tilleggsareal til gbnr 147/52 og slåast saman med denne eigedomen. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Arealet skal slåast saman med gbnr 147/52.
- Privat vegrett i over arealet vert som før.
- 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 oppretting av ny grunneigedom på omlag 115m² frå gbnr 147/19. Arealet skal vera tilleggsareal til gbnr 147/52. Det er oppført garasje på arealet. Garasjen høyrer til gbnr 147/52. Eigar av gbnr 147/52 er også deleigar av gbnr 147/19. Søknaden er ledd i sal av gbnr 147/52.

Gbnr 147/19 er registrert med eit areal på 862m² i matrikkelen. Gbnr 147/52 har registrert areal på 2053.2m² i lag med gbnr 147/58.

Omsøkt areal er registrert som bygd areal i NIBIO sitt gardskart.

På gbnr 147/19 er det i tillegg til garasjen oppført ei lita gamal hytte. Eigedomen er registrert som fritidseigedom.

Sakshandsamar var på synfaring 05.05.2022.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteken 03.03.2022 og til søknad om dispensasjon motteken 06.04.2022.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF formål i kommunedelplan for Lindås (KDP). Arealet er omfatta av omsynsone H510_oL32-Landbruk og H570_oK06- Kulturmiljø Indre farlei.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er ikkje sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen då eigedomen ikkje er landbrukseigedom. Sakshandsamar har vore i kontakt med landbruksavdelinga. Dei har ingen merknadar til at garasjen vert delt frå. Dette ut frå at eigedomen ikkje er ein landbrukseigedom. Gbnr 147/19 vart oppretta ved skylddeling i 1941. Saka vart jordlovshandsama på då eigedomen vart oppretta og treng derfor ikkje ny handsaming.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen.

Grunngjeving

Dispensasjonssøknaden er grunngjeven med garasjen har høyrte til gbnr 147/52,58 sidan han vart bygd på midten av 1980 talet. Plasseringa av garasjen er slik at ein må bruke parkeringsplassen til eigedomen gbnr 147/52,58 for å komme inn i garasjen. Garasjen kan ikkje nyttast av gbnr 147/19 på grunn av plasseringa. Det vert vidare argumentert med at ingen av naboane driv gard og at ingen vil verte berørt av frådelinga.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 22.02.2022.



Situasjonsplan



Ortofoto 2020



Flyfoto 2011

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Ut frå skylddeling for gbnr 147/52 ser det ut til at grensa for denne eigeiendomen går på vestsida av privat veg, «sjøvegen».

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 teke i bruk til bustadtomta gbnr 147/52. Garasjen som står på arealet er lovleg oppført med byggeløyve frå 1985.

Det går privat fellesveg over gbnr 147/19. Denne går mellom garasjen og gbnr 147/52. Denne vegretten består sjølv om arealet vert ein del av gbnr 147/52.

Grensene for eigedomane er ikkje oppmålte. Og grensa mot veg synest å visa feil i matrikkelkartet ut frå grenseskildring i skyldskifte for gbnr 147/52. Ut frå dette er det usikkert kva restarealet på gbnr 147/19 vert etter ei frådelling av garasjetomta. Minste tomteareal for einebustadar er sett til 650m² i KDP. Eigedomen som bustadtomt vert redusert ved frådelling av garasjen. Søkjar må ha dette med seg om ein i framtida vil prøva å utnytta tomta på ein annan måte enn i dag. Kanskje eignar eigedomen seg best som tilleggsareal.

Dersom det vert gjeve løyve til deling vert det sett som vilkår at garasjetomta skal slåast saman med gbnr 147/52. Alternativt at saka vert gjennomført etter reglane om arealoverføring i matrikkellova.

Plassering av garasjen tett opp til privat felles veg synest å vera uheldig med tanke på trafikkikkerheit. Det er ikkje plass til å parkere bil framfor garsajen. Men det synest å vera liten trafikk på vegen forbi garasjen. Tilkomst til gbnr 147/52 er frå nord.



Hytte på gbnr 147/19



Mot sør



Mot nord

Kommunen vurderer at frådelling av garasjen ikkje vil komma i konflikt med omsynsonene for landbruk og kulurmiljø. Grunngeving er at garasjen er bygd, og har stått der i over 35 år. Endring av grensene i seg sjølv påverkar ikkje omsyna som omsynsonene skal ivareta. Det skal ikkje gjerast andre tiltak på arealet.

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

Bakgrunn for søknaden er eit ønskje om å ordne opp i dei formelle eigartilhøva for aktuelt areal i samband med sal av bustadeigedommen gbnr 147/52. At ein no søker om deling av

garasjetomta for å få eigedomsgrensene til å samsvare med faktisk bruk er forståeleg ut frå at det kjem nye eigararar. Eit alternativ ville vere å gje gbnr 147/52 bruksrett til garasjen.

Eigedomen gbnr 147/19 er regulert til status LNF i kommunedelplanen. Medan gbnr 147/52 er registrert som eigedom med status LNF spreidd. Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 115m² frå gbnr 147/19 slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vesentleg til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at arealet allereie er teke i bruk til garasje for bustadtomta. Arealet er for lengst omdisponert frå landbruk og arealet er klassifisert som bygd areal i Gardskart. Dette gjer at arealet ikkje har stor verdi verken for landbruk, friluftsliv eller som naturområde.

Ved å gje løyve til dispensasjon og deling vil ein bringe grensene for eigedomen i samsvar med faktisk bruk. Dette er ein fordel ikkje berre for eigarane, men også for det offentlege. Dette med tanke på å ha oversikt over kven som faktisk eig dei ulike bygg og areal i kommunen.

Kommunen har også vurdert delinga som deling etter læra om frådelling til uendra bruk. Frådelling av mindre tilleggsareal for å formalisere allereie etablert bruk kan vera å sjå som frådelling til uendra bruk. Slik frådelling vil normalt ikkje vere i strid med fastsett arealbruk, og derfor ikkje underlagt krav om dispensasjon. Kommunen har ikkje klart å finne ut om garasjen er bygd før arealet vart omfatta av generalplan eller kommuneplan.

Dei fleste kriteria for å kunne sei at søknaden gjeld frådelling til uendra bruk synest å vera til stades.

Kommunen kan ut frå dette ikkje sjå at omsyna bak LNF føremålet i kommunedelplanen for aktuelt areal vert vesentleg sett til side.

Innlemming av arealet i bustadtomta vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

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

Dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen vert berre gjeve for deling. 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 arealformål LNF i KDP er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve dispensasjon frå arealformål i KDP og løyve til frådelling av om lag 115m² frå gbnr 147/19 som omsøkt. Det vert sett som vilkår at arealet skal vera tilleggsareal til gbnr 147/52 og slåast saman med denne eigedomen.

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 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.: 22/2109

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:

Henry Fosse
Åse Fosse

SKARSVEGEN 472
Kyrkjevegen 28L

5911 Alversund
5911 Alversund