



Vigleik Vabø
Fonnebostvegen 293
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5746 - 22/58621

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

Dato:
10.08.2022

Dispensasjon og løyve til frådelling av naustetomt- gbnr 106/12 Vabø

Administrativt vedtak: Saknr: 820/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål småbåthamn i reguleringsplan for Fonnebost småbåthamn, gbnr 106/12 mfl. Dispensasjonen vert gjeve for deling som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomen. Det vert vidare gjeve dispensasjon frå bygge- og deleforbodet i strandsona, jf. § 1-8.

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 deling av naustetomt lag 195m² frå gbnr 106/12. 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 oppretting av ny naustetomt ved frådelling av om lag 195 m² frå gbnr 106/12. Gbnr 106/12 er oppgjeve med eit areal på 92,5 da før omsøkt deling.

Saka omfattar også søknad om dispensasjon frå arealformål i sjø og byggjegrænse mot sjø.

Det vert elles vist til søknad mottteken 15.06.2022.

Planstatus

Tomta ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fonnebost småbåthamn, gbnr 106/12 mfl. er definert som naustformål N2, kai og småbåthamn. Kaien er regulert til felles kai.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planformål småbåthamn og byggjegrænse mot sjø.

Det er søkt om dispensasjon med grunngeving i at ein ønskjer å dele frå naustetomt i samsvar med godkjent ramme- og igangsetjingsløyve for naust og kai saknr.064/22 datert 19.01.2022.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket si art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren, jf. Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Statsforvaltaren får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

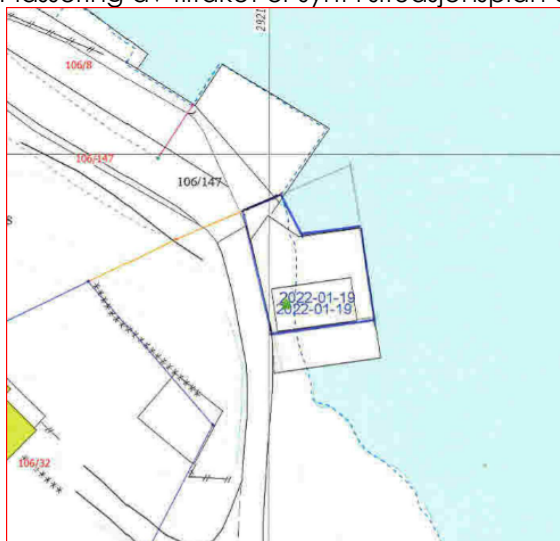
Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

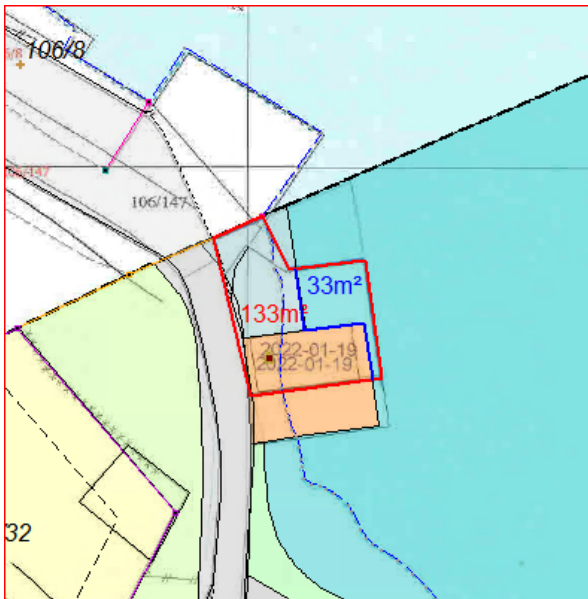
Det føreligg ikkje nabomerknader.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 25.05.2022.



Situasjonsplan



Situasjonsplan saman med Reg.plan.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Søkjaren har gjeve rett til parkering for naustetomt. Tilkomst og rett til framføring av vatn og avløp for ny grunneigedom via privat regulert felles veg. Avkøyrsløse til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkede tilhøve som er til hinder for frådelinga. 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 Statsforvaltaren.

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

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtear som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Det er gjeve rett til parkering på regulert parkeringsplass, P-2 og vegrett i regulert felles veg, f_K-2. Avkøyrsløse til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Hovuddelen av parsellen som vert søkt frådelt er i samsvar med arealformålet i reguleringsplanen. Men omlag 33 m² er slik kommunen forstår det areal fylt ut i sjø. Dette arealet er regulert til småbåthamn. Del av parsellen som er regulert til kai er regulert til felles kai.

Søknaden er ikkje i samsvar med arealformålet når det gjeld arealformål småbåthamn. Det må derfor vurderast om det kan gjevast dispensasjon frå arealformålet.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere 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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Delar av arealet som vert søkt frådelt er regulert til småbåthamn. Alver kommune har gjeve dispensasjon frå arealformålet i administrativt vedtak saknr. 064/22 datert 19.01.2022 for oppføring av kai.

Kommunen legg vurderingane som er gjort i byggesaka til grunn for vurdering av om det kan gjevast dispensasjon også i denne saka. Også Statsforvaltaren sin uttale i byggesaka vert lagt til grunn.

Delar av parsellen ligg også innanfor byggje- og delegrense mot sjø sett i reguleringsplanen. Grensa går i formålsgrensa.

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

Slik administrasjonen vurderer det er bakgrunn for justering av kai eit ønskje om å få betre løysingar for kommunal kai nord for regulert kai.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak arealføremålet ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon for frådelling av omsøkt parsell. Ein ser at etablering av kai tett ved den gamla dampskipskaien kan gje utfordringar for bevaring av eldre kai. Tiltakshavar skriv at det skal tilretteleggjast med steintrapp i sjøen mellom gammal og ny kai. Slik at det skal vere lett tilgang for allmenta til å nytte småbåt og bading. Ut frå dette vert det vurdert at omsøkt plassering av grensene ikkje berre er av private interesser, men tiltaket skal tene allmenta i tillegg.

Samstundes ser ikkje kommune vesentleg ulempe i utviding av kai delvis i område regulert til småbåthamn i planen, spesielt når det skal tilretteleggjast for allmenta med steintrapp i sjøen mellom kaiane.

Ei mindre justering som omsøkt vil ikkje medføre noko ulempe for småbåtformålet. Ein vil forsett komma til kaien frå sjøen. Og arealet sett av til småbåthamn er så stort at justering av formålsgrensa med 33m² ikkje vil merkast.

Både Fiskeridirektoratet og Bergen hamn har gjeve positive uttaler til tiltaka i vurdering av tiltaka i sjøen etter Hamnelova.

Omlag 33 m² av omsøkt parsell er regulert til småbåthamn. Om lag 13 m² av det som er regulert til kai vil ikkje inngå i parsellen. Soleis kan ein sei at parsellen omfattar eit mindre «makebyte» mellom formåla kai og småbåthamn med omlag 20m².

Kommunen kan ikkje sjå at eit vedtak om dispensasjon i denne saka for justering av storleik og plassering av kai vil kunne gje presedens for andre liknande saker, og på den måten undergrava planen slik at ein får ei uheldig og ikkje ønskjeleg utvikling på sikt. Det er berre denne kaien som er regulert og må tilpassast eksisterande dampskipskai.

Administrasjonen meiner at omsøkt plassering krev dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen då tiltaket kjem utanfor føremålsgrænse for kai regulert i planen. Administrasjonen legg vurderingane som er gjort for dispensasjon frå arealformålet til grunn også for vurdering av dispensasjon frå byggje- og delegrensa.

Dispensasjon vil ikkje få konsekvensar for helse, miljø og tryggleik. Konsekvens for tilgjenge vil verta ei betring i samband med at det vert bygd steintrapp i sjøen mellom gamal og ny kai.

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

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål småbåthamn og byggje- og delegrense mot sjø for frådeling av naustetomt er stetta.

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.
- 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. matrikellova § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/5746

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:

Vigleik Vabø

Fonnebostvegen 293

5955

LINDÅS