



Arvid Ståle Pettersen
Spondalen 59
5121 ULSET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4816 - 22/93210

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

Dato:
06.12.2022

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 424/111,283,284 Bø

Administrativt vedtak: Saknr: 1403/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål friluftssareal og område for fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Bø- Del av gnr.24/ bnr. 2 og 8. Og frå dele- og byggjeforbod langs sjø og vassdrag i Pbl §1-8. Dispensasjonen vert gjeve for arealoverføring som vist i kartvedlegg datert 08.12.2022, 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 145m² frå gbnr 424/111 til gbnr 424/283. Og løyve til arealoverføring av om lag 145 m² samla frå gbnr 424/283 og 284 til gbnr 424/111, som vist i kartvedlegg datert 08.12.2022. 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 arealoverføring av omlag 660m² frå gbnr 424/284 til gbnr 424/111, omlag 35m² frå gbnr 424/283 til gbnr 424/111 og omlag 145m² frå gbnr 424/111 til gbnr 424/283.

Eigedomen gbnr 424/111 er ein fritidseigedom, medan gbnr 424/283,284 er felleseige for dei ulike fritidseigedomane i hyttefeltet på Norbø. Gbnr. 424/111 er medeigar i fellesareala.

Gbnr 424/111 har eit registrert areal på 3092,8m² i matrikkelen. Eigedomen fekk tilleggsareal på 652m² i 1998.

Arealet frå bnr. 284 ligg nedanfor bratt skrent/ skråning og omlag på same nivå som fritidsbustaden. På Arealet som vert søkt overført frå bnr.111 til bnr.283 går det sti til felles brygge for hytteeigedomane i feltet. På arealet som vert søkt overført frå bnr. 283 er det bygd brygge og kaiskur for bnr.111.

Alle eigarane av fellesareala har skrive under på rekvisisjon av oppmålingsforretning/ samtykka til tiltaket.

Sakshandsamar var på synfaring 19.10.2022.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring og dispensasjon motteken 13.06.2022. Og tilleggsopplysningar motteke 03.10.2022 og 03.11.2022.

Planstatus

Arealet ligg innanfor regulert område sett av til fellesareal- friluftareal og fritidsbebyggelse i reguleringsplan Bø- Del av gnr.24/ bnr. 2 og 8, planid 12601996000600. Deler av arealet ligg og innanfor byggje- og deleforbodet i strandsona.

Reguleringsplanen vert supplert av generell føresegn i kommunedelplan for Radøy- punkt 4.12.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren har kome med følgjande uttale:

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, 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.

Det er ikkje opplyst kva dispensasjonar som er naudsynt i denne saka. Kommunen må gjere ein grundig vurdering av kva dispensasjonar som er naudsynt. Etter det vi kan sjå vil det vere naudsynt med dispensasjon frå byggegrense mot sjø i kommuneplanen for areal B og C. Areal A og B treng

E-postadresse: sfvlpost@statsforvalteren.no Sikker melding: www.statsforvalteren.no/melding	Postadresse: Njøsavegen 2 6863 Leikanger	Besøksadresse: Njøsavegen 2, Leikanger Statens hus, Kaigaten 9, Bergen Fjellvegen 11, Førde	Telefon: 57 64 30 00 www.statsforvalteren.no/vl Org.nr. 974 760 665
---	--	--	---



Side: 2/2

dispensasjon frå formål friluftsansett i eldre reguleringsplan. Areal C skal først over frå fritidseigedom til felleseige, og skal slik vi forstår det nyttast som fellesareal. Det vil då vere naudsynt med dispensasjon frå formål fritidsbebyggelse.

Alle areala ligg i 100-metersbeltet til sjø. Sjølv om det ser ut som det berre er areal B og C som treng dispensasjon frå byggeforbodet, vil pbl. § 1-8 første ledd, gjelde for alle områda.

I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det er søkt om endring av eigedomsgrenser. Det er opplyst at områda som skal samanføyast med fritidseigedom skal nyttast til «*forskjønning av eksisterande eigedom (beplantning etc.)*» Fritidseigedom er i utgangspunktet stor, og har allereie gjort betydelege arealinngrep på tomta. Vi har forståing for at ein ønsker å få bygd areal inn på eigedom, så lenge tiltaka er lovleg oppført.

Ein mindre del av areal A ser ut til å vere opparbeida hage og veg. Overføring av dette arealet til fritidsbustaden, samstundes som areal C vert samanføyast med fellesarealet verkar etter vårt syn fornuftig, i eit langsiktig areal og ressursperspektiv. Vi vurderer det i utgangspunktet som ueheldig å overføre resten av areal A til fritidsbustaden, då vi vurderer at arealet har verdi som grønstruktur og natur av vanleg type. Vi vil også peike på at i føresegn § 7, i eldre reguleringsplan for området, står det at «*med unntak for de inngrep som er nødvendig for oppføring av fritidsbolig eller for andre godkjente anleggsarbeid, er det ikkje tillatt å foreta inngrep som i vesentlig grad vil forandre vegetasjons- eller landskapsbilde.*» Overføring til eigedom med fritidsbustad kan føre til press for meir bygging på eigedom, og opparbeiding av meir hageareal.

Vi ser ingen fordelar ved å overføre meir enn det bygde arealet i område B, til fritidsbustaden. Vi kan ikkje sjå at det skal vere behov for arealet om ein ikkje ønsker å bygge på det, og vi meiner difor overføringa kan føre til eit press for ytterlegare bygging i strandsona. Vi rår ifrå overføring av meir enn areal med lovleg oppførte tiltak, i område B.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformål fellesareal- friluftareal og fritidsbebyggelse i reguleringsplanen. Samt dispensasjon frå byggje- og deleforbodet i strandsona.

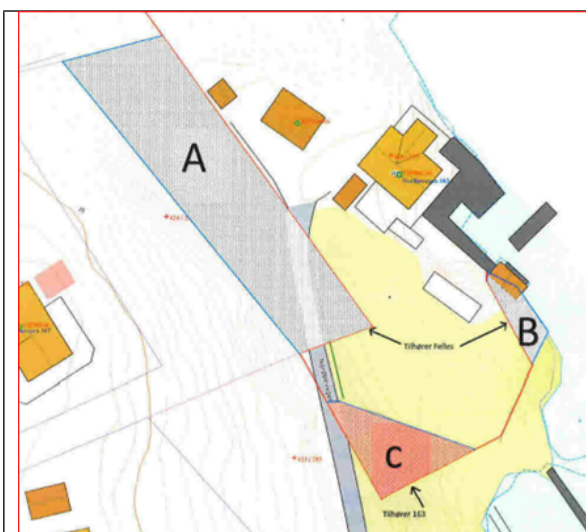
Dispensasjonen er i hovudsak grunngjeven med at arealet frå bnr. 284 høyrer naturleg til bnr. 111 og er i prinsippet ikkje tilgjengeleg for andre. Formålet med arealoverføringane er få til ei meir hensiktsmessig fordeling av areal. Arealet frå bnr. 111 er vert brukt som fellesareal. Arealoverføringane vil ha liten påverking på omsyna bak byggeforbodet i strandsona og området vil vera upåverka av delinga. Det føreligg etter søkjar sitt syn ingen ulemper med å gje dispensasjon. Det er ein fordel at eigedomane får grenser i tråd med faktisk bruk.

Nabovarsel

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

Plassering

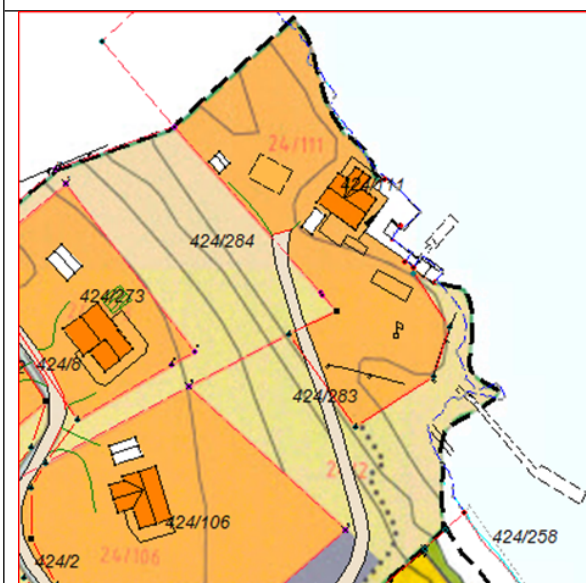
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan mottteken 13.06.2022.



Situasjonsplan



Oversiktskart



utsnitt av reguleringsplan



3D kart. Sett mot nordvest

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser 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.

Areal B er dels teke i bruk av fritidseigedomen gbnr 4284/111 til kai og kaiskur. Over areal C går det sti til felles flytebrygge. Tilkomstvegen til bnr. 111 går over areal A og delen mellom veg og grenser for eigedomen er teken i bruk til hage.

Tomta er i utgangspunktet ei stor tomt, 3093 m². Ved overføring av om lag 550m² som omsøkt vert tomta omlag 3643m². Dette er stort for å vera tomt for fritidsbustad. Kommunedelplan for Radøy (KDP) har ikkje grense for maksimal storleik på tomter.

Administrasjonen har stilt spørsmål om kai, kaiskur, flytebrygge og platting er lovleg bygde. Dette fordi ein ikkje kunne finne dokumentasjon i saksystemet for desse tiltaka. Søkjar har i svar på dette gjort greie for at tiltaka var slik då han overtok eigedomen i 2014. Han var då i kontakt med kommunen for å undersøkje offentlege dokument på eigedomen. Det vart opplyst at det meste av dokumentasjon hadde gått tapt i brann. Administrasjonen tek ikkje stilling til lovlegheit for omtalte tiltak i samband med handsaming av denne saka.

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 ramar, 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.

Området ligg i sone 3 i statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Dette er områder med mindre press på areala. Aktuelt fellesareal ligg i nærleiken av hytteområde og strandsona er derfor viktig for dei som har hytte i området i tillegg til fastbuande.

Ettersom omsyna bak LNF-formålet og byggegrensa til sjø i stor grad er like, blir det teke ei samla vurdering av desse omsyna nedanfor.

Bakgrunn for søknaden er eit ønske om å få grensene til å stemma med faktisk bruk samt å innlemme areal A i fritidseigedomen for å stelle arealet med planter og liknande. Arealet ligg i følgje søkjar brakk og er i prinsippet utilgjengeleg for andre.

Administrasjonen er i utgangspunktet samd med Statsforvaltaren i vurderinga kring areal B og C. Men skeptisk til om det skal gjevast dispensasjon og løyve til overføring av heile areal A.

Areal B er eit lite areal på om lag 35 m² og ligg inneklemt mellom sjø og fritidseigedomen. I tillegg er det dels er teken i bruk. Arealet har soleis liten verdi for allmenta. Men vernet om strandsona står sterkt. Administrasjonen er av den oppfatning at det ikkje er trong for meir areal enn det som allereie er bygd på. Ved å gje løyve til heile areal B kan det føre til seinare press for å få bygge på arealet.

Ved å overføra areal C til felleseigedomen sikrar ein tilkomst til felles flytebrygge og sjø for allmenta.

Delar av areal A er teken i bruk som hage og veg til fritidseigedomen. Dette gjeld areal avgrensa av tilkomstveg og grenser for bnr. 111. Dette arealet ligg slik til at det er lite eigna som friluftsareal og høyrer naturleg til bnr.111. Fritidseigedomen ligg mellom dette arealet og sjøen. Løyve til arealoverføring vil derfor 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 byggje- og deleforbodet i strandsona er i hovudsak å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Dei same omsyna gjer seg i stor grad gjeldande for friluftsformålet.

I føresegnene til reguleringsplanen § 7 står det «*med unntak for de inngrep som er nødvendig for oppføring av fritidsbolig eller for andre godkjente anleggsarbeid, er det ikke tillatt å foreta inngrep som i vesentlig grad vil forandre vegetasjons- eller landskapsbilde.*»

Administrasjonen meiner at overføring av heile areal A til fritidseigedomen kan føra til press for meir bygging på arealet, opparbeiding i form av parkering og hageareal.

Samstundes ser ein at arealet ligg under ein bratt skrent i forhold til hytteeigedomane ovanfor. Dette gjer at arealet ikkje er like lett tilgjengeleg og attraktivt som anna regulert friluftsareal innanfor planen.

Fritidseigedomen gbnr 424/111 er ein stor fritidseigedom og ut frå storleiken skulle det ikkje vera trong for meir areal. Eigedomen fekk tilleggsareal på 652m² i 1998.

Ut frå vurderingane som er gjort ovanfor ser ikkje administrasjonen at omsynet bak føresegna vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon og løyve til arealoverføring av delar av omsøkte areal.

Vurdering av fordelar og ulemper.

I vurderinga av fordelar og ulemper finn administrasjonen at det ikkje er særlege ulemper ved å gje dispensasjon frå arealformålet og byggje- og delegrensa i denne saka. Formålet med søknaden er å tilpasse eigedomsgrensene meir til faktisk bruk.

For areal B er det ein fordel at grensa vert retta ut. Slik grensa går i dag er den ulagleg. Areal B er også dels teke i bruk av fritidseigedom. Administrasjonen vurderer likevel at det ikkje er fordelar for andre enn søker ved at det vert gjeve dispensasjon for overføring av heile areal B.

Heller ikkje for areal A kan administrasjonen sjå at det er fordelar for andre enn søker i at det vert gjeve dispensasjon.

Ved at gbnr 424/111 gjev frå seg areal C og får tillagt delar av areal B og A som omtalt ovanfor vert avgjeve og mottake areal om lag like store. Det er ein fordel at sti som går over areal C til felles flytebrygge vert liggjande på felleseigedom.

Ved å gje løyve til å innlemme del av areal A i fritidseigedom vil ein få grensene til å stemma meir med faktisk bruk.

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 frå arealformåla og frå dele- og byggjeforbod mot sjø er stetta for delar av omsøkte areal.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon og løyve til arealoverføring av om lag 145m² frå gbnr 424/111 til gbnr 424/283. Og løyve til arealoverføring av om lag 145 m² samla frå gbnr 424/283 og 284 til gbnr 424/111, som vist i kartvedlegg datert 08.12.2022.

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

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.: 22/4816

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:

424-111-Endra situasjonsplan

Mottakarar:

Arvid Ståle Pettersen

Spondalen 59

5121 ULSET