



Alver Kommune v/ Utbygging og avtaler
Emil Christensen Birkeland
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/741 - 23/19154

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

Dato:
21.03.2023

Dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 102/6 Vabø

Administrativt vedtak: Saknr: 272/23

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav om regulering i kommunedelplan for Lindås. Dispensasjonen vert gjeve for oppretting av ny grunneigedom 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 frå gbnr 102/6 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 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 oppretting av ny grunneigedom for eksisterande veg. Vegen skal overtakast av Alver kommune. Kommunen har avtale med grunneigar om overtaking av vegen og fullmakt til å søkje om deling/ oppretting av ny grunneigedom. Arealet er rekna ut til å vera om lag 1530 m². Gbnr 102/6 har eit registrert areal i matrikkelen på 351 da. Arealet skal vera tilleggsareal til gbnr 102/137 som er kommunal veg.

Det vert elles vist til søknad om motteken 24.01.2023.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF formål (landbruks-, natur- og friluftformål) og bustadformål i kommunedelplan for Lindås (KDP).

Uttale frå annan styresmakt

Saka er ikkje sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen. Det vert søkt om frådelling etter læra om frådelling til uendra bruk for den delen av vegen som ligg innanfor LNF formålet.

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

Den delen av vegen som ligg i område sett av til bustadformål krev dispensasjon frå punkt 2.2 i føresegnene til KDP. Her er det krav om at uregulert areal sett av til bustadformål skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til mellom anna deling.

Tiltaket ligg mindre enn 100 meter frå sjø. Dette utløyser krav også dispensasjon frå bygge- og delegranse mot sjø jf. Pbl. § 1-8.

Grunngjeving

Dispensasjonssøknaden er grunngjeven slik:

Søknaden gjeld dispensasjon til frådelling slik at eksisterande veg vert overteke av kommunen i tråd med tidlegare vedtak/avtale. Frådellinga vil soleis ikkje vere eit nytt tiltak i området. Frådellinga vil har som føremål å formalisere eigarskapet til vegen i tråd med vedtak. Som ei forlenging vil vedlikehaldsansvaret verte plassert hos rette eigar. Alver kommune har drifta og heldt vegen ved like sidan etablering. Vi kan ikkje sjå at tiltaket medfører nokre ulemper, og vil ikkje vere til hinder for framtidig utvikling/regulering av området. Vi ser det som fordelaktig for samfunnet som heilheit at korrekt eigarskap vert formalisert i matrikkelen.

- Vurdering av dispensasjon frå pbl. § 1-8, bygge- og deleforbod i strandsona.

Det skal ikkje ytterlegare leggst til rette for tiltak i strandsona. Vegen er allereie etablert, og frådellinga har som mål og formalisere eigarskapet til vegen. Vi kan difor ikkje sjå at det er nokre ulemper med dispensasjonen. Fordelene er dei same som under argumentasjon på førre punkt.

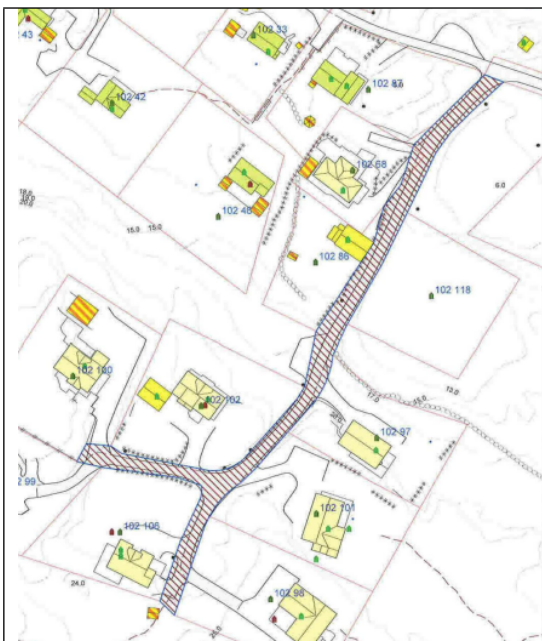
Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket med unntak av gbnr 102/137, kommunal veg, som ikkje er varsla. Det er Alver kommune som er eigar av vegen og som er søkjar. I søknaden er det oppgjeve at den nye grunneigedomens skal vera tilleggsareal til gbnr 102/137. Administrasjonen legg derfor til grunn at Alver kommune er orientert om søknaden.

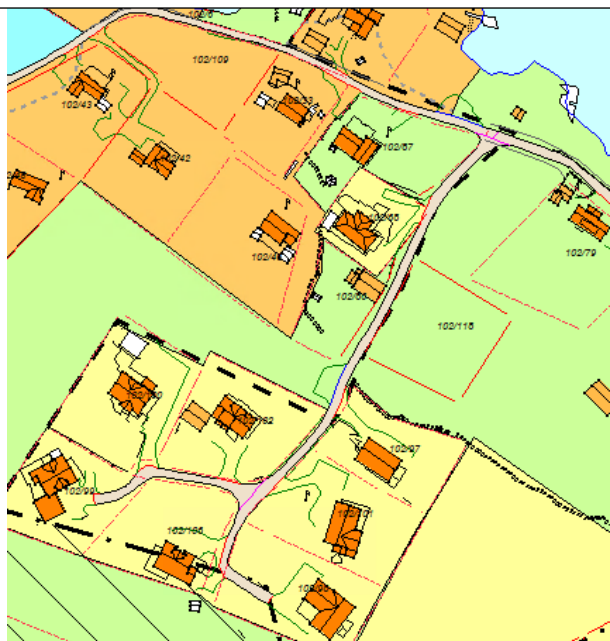
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 02.12.2021.



Figur 1 Situasjonskart



Figur 2 Kommunedelplan

Veg, vatn og avlaup

Oppretting av ny grunneigedom 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.

Det er observert hubro i området. Dette er ein sterkt trua fugleart. Administrasjonen vurderer at dispensasjon og løyve til deling ikkje vil ha koma i konflikt med naturmangfaldslova då vegen er bygd for lenge sidan. Det skal heller ikkje gjerast nye tiltak på arealet.

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 tilkomstveg til eigedomane i byggefeltet. Det vart i 1994- 1995 inngått avtale mellom grunneigarane i feltet og Lindås kommune om overtaking av den private vegen. Det er her snakk om ei formell ordning av allereie etablerte eigartilhøve.

Ved eit løyve til deling vil aktuelt areal verta kommunal veg slik intensjonen heile tida synest å ha vore.

Det er søkt om frådelling etter læra om frådelling til uendra bruk. Følgjande vilkår må vera oppfylte for at frådelling til uendra bruk kan nyttast:

- Bruken må vera etablert og lovleg før området vart sett av til LNF formål.
- Bruken må vera samanhengande. Ikkje vore stoppa opp.
- Bruken må vera vidareført etter at området vart sett av til LNF formål.

Søkjar hevdar at vegen vart bygd før arealet vart sett av til LNF formål i kommuneplan for Lindås. (Tidlegare generalplan). Etter det administrasjonen finn vart første generalplanen for Lindås vedteken 15.05.1983 og godkjent av Miljøverndepartementet 23.04.1985. I gamle flybilete teke i tidsrommet 1982-1984 viser vegen. Administrasjonen finn derfor at vilkåret i læra om at vegen må vera bygd før arealet vart sett av til LNF formål er stetta. Arealet har heile tida vore brukt som tilkomstveg til eigedomane i feltet.



Figur 3 Flybilete frå 1982-84. Omsøkt veg til høgre.

Administrasjonen finn å kunne gje løyve til deling etter den ulov festa læra om frådelling til uendra bruk for den delen av arealet som ligg innanfor LNF formålet.

Den delen av arealet som ligg innanfor område sett av til bustadformål krev dispensasjon frå reguleringskrav sett i føresegnene til KDP.

Det må derfor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Videre må det vurderast om det kan gjevast dispensasjon frå bygge- og delegrense mot sjø. Jf. Pbl § 1-8.

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 samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Reguleringskravet

Bakgrunn for søknaden er eit ønskje om å ordne opp i dei formelle eigartilhøva for aktuelt areal. At ein no søker om deling for å få eigedomsgrensene til å samsvare med arealet som allereie er teke i bruk til kommunal veg ser kommunen på som positivt. Kommunen har i mange år hatt ansvar vedlikehald og drift av vegen.

Det er kommunen si vurdering at frådeling av vegarealet slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak reguleringsplankravet vesentleg til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at arealet allereie er teke i bruk til tilkomstveg for bustadomtene. Dersom området vert regulert er det størst sannsynlegheit at arealet vert sett av til vegformål. Slik administrasjonen vurderer det vil ein dispensasjon frå plankravet ikkje vera til hinder for framtidig utvikling/ regulering av området. Videre vurderer administrasjonen det som ein fordel for samfunnet at rett eigarskap vert ført i matrikkelen. Ein vil då formelt få oppfylt tidlegare inngåtte avtalar om overtaking av vegen. Det vil også vera ein fordel at Alver kommune vert ført opp som eigar av arealet i matrikkelen i samband med nabovarsling av framtidige tiltak i området og mottakar av andre spørsmål om vegen.

Ved å gje dispensasjon og løye til deling vil ein få fullført tidlegare avtalar om overtaking slik opphaveleg meint.

Administrasjonen kan ut frå dette ikkje sjå at omsyna bak reguleringsplankravet i føresegnene punkt 2.2 i kommunedelplanen for aktuelt areal vert vesentleg sett til side.

Byggje- og deleforbodet i strandsona

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep og ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, og det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta.

Kommunen vurderer at frådeling av allereie opparbeidd vegareal ikkje vil setja omsynet bak byggjeforbodet vesentleg til side. Det vil heller ikkje vera til ulempe for allmenta at det vert gjeve dispensasjon frå forbodet. Allmenta vil framleis ha tilgang til sjø.

Dispensasjon og løyve til deling 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. Nærare tvert om i forhold til kommunen sine interesser.

Dispensasjon frå plankravet vert berre gjeve for omsøkt deling. Ikkje for andre tiltak.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå plankravet og byggje- og delegrense mot sjø er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen er stetta. Like eins finn ein at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggje- og delegrense mot sjø, jf. Pbl § 1-8 er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 102/6 som omsøkt.

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.: 23/741

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

Kopi til:

| | | | |
|--------------------------|---------------|------|--------|
| Atle Rune Sæle | Vabøvegen 226 | 5955 | Lindås |
| May Britt Hodneland Sæle | Vabøvegen 226 | 5955 | Lindås |

Mottakarar:

| | | | |
|---------------------------------------|------------|------|----------|
| Alver Kommune v/ Utbygging og avtaler | Postboks 4 | 5906 | FREKHAUG |
|---------------------------------------|------------|------|----------|

