



Takstpartnervest Henning Jørgensen
Saudalskleivane 123
5136 MJØLKERÅEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/7365 - 23/56299

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

Dato:
04.07.2023

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 464/85 Haugstad

Administrativt vedtak: Saknr: 720/23

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav om regulering i punkt 2.1 i føresegnene til kommunedelplan for Radøy. 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 101m² frå gbnr 464/85 til gbnr 464/109 som omsøkt. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Det må seinast samstundes som oppmålingsforretning vert fullført leggjast fram naboerklæring om å sette grensa nærare eksisterande bygg enn 4.0 meter.
- 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 naustetomt med eksisterande gamalt naust frå gbnr 464/85 til gbnr 464/109. Arealet er oppgjeve til å vera om lag 101 m².

Gbnr 464/85 er registrert med eit areal på 3156 m² i matrikkelen og er bygd med bustadhus. Eigedomen har anna naust enn det som vert søkt arealoverført.

Gbnr 464/109 har eit areal på 664.6 m² og vart oppretta som fritidseigedom i 2014.

Gbnr 461/2 hadde inntil 21.06.2021 tinglyst bruksrett til naustet som står på omsøkt areal. Bruksretten er sletta i grunnboka.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteken 11.10.2022, tilleggsopplysningar og søknad om dispensasjon motteken 09.05.2023 og tilleggsopplysningar motteke 31.05.2023.

Planstatus

Arealet er uregulert og sett av til naustformål i kommunedelplan for Radøy (KDP). Arealet ligg utanfor byggje- og delegrense mot sjø sett i KDP. I KDP er det i punkt 2.1 i føresegnene sett krav om at område sett av til bygg og anlegg etter pbl.§ 11-7 nr.1 skal inngå i reguleringsplan før det mellom anna kan gjevast løyve til arealoverføring.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er grunna tiltaket sin art ikkje sendt til uttale til statsforvaltaren og til NVE. Vedtaket vert sendt til klagevurdering.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå punkt 2.1 i føresegnene til KDP; reguleringskrav.

Grunngjeving

Dispensasjonssøknaden er grunngjeven med at ei arealoverføring vil føra til at gbnr 464/109 får tilgang til sjøen og mogleheit for tilkomst til godkjent kaianlegg. Det vert også peikt på at arealoverføringa vil mogleggjera vedlikehald av naustet og med det gje området eit løft. Det vil også vera ein fordel at ein kan leggja båt til eksisterande godkjent kaianlegg.

Nabovarsel

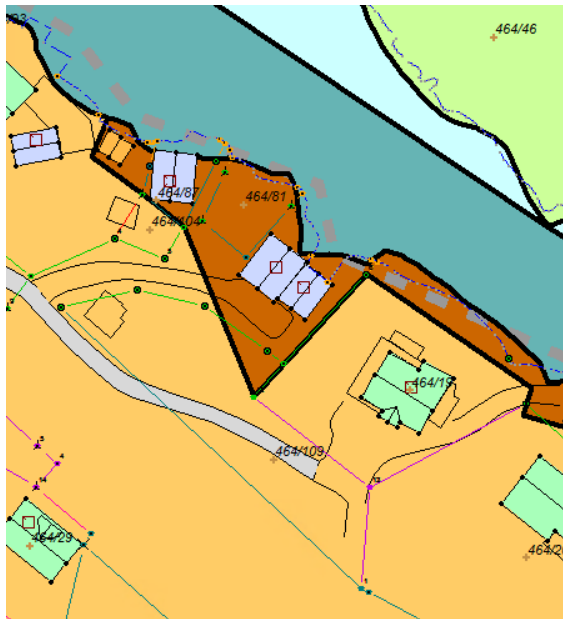
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

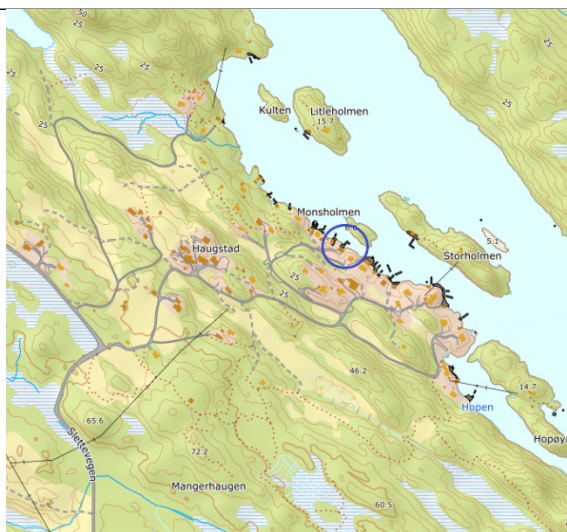
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 27.07.2022.



Frå situasjonsplan



Kommunedelplan



Oversiktskart



Ortofoto 2018

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. Kommunen har heller ikkje konkret kunnskap om fare eller ulempe som er omfatta av pbl § 28-1 første ledd.

Problematikken rundt frådelling av eigedom utsett for naturfare er tidlegare avklart av KMD i brev av 06.10.2015 til Ørsta kommune.

Det vil vere ein viss fare for at eldre naust kan verta skada av stormflo då dei ofte ligg lågare enn nausta som vert bygd i dag. Samstundes blir naust i kraft av sin funksjon plassert nær område med fare for flaum.

Kommunen vurderer at det tilhøvet ikkje er tilstrekkeleg til at ein vil krevje sikringstiltak eller avslå søknaden i denne saka sida rettstilstanden til tiltaket ikkje endrar seg ved omsøkte arealoverføring. Eit positivt vedtak vert sendt til NVE for klagevurdering.

Vi gjere derimot merksam på at kravet vil gjere seg gjeldande ved tiltak på eigedommen.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Det er registrert makrellterne i området. Dette er ein sterkt trua fulgleart. Arealet ligg også innanfor verneplan for Lurefjorden og Lindåsosane.

Kommunen finn likevel at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova. Dette ut frå tiltaket i seg sjølv ikkje medfører andre endringar enn eigartilhøve.

Bakgrunn

Haugstad er eit landbruksområde som er bygd over lang tid. Strandsona er nytta til naust og bryggjer og innafor ligg eit 20-tals hytter. Det er spreidd utbygd og i kommuneplanrevisjonen i 2011 vart eit stort område endra i frå arealkategori LNF-spreidd heilårsbusetnad tillete til byggjeområde for fritidsbustader. Samstundes vart det satt krav om detaljregulering av området. Det vart også sett grense for kor mange einingar ein kunne fortette i planperioden utan at reguleringsplan.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring 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.

Det er søkt om arealoverføring av ein parsell som ligg inntil hyttetomta gbnr 464/109.

Arealoverføringa vil ikkje medføre endring i teknisk infrastruktur for eigedomen.

Gbnr 464/84 har i tillegg til naustet på omsøkte parsell eit anna nyare naust som ligg like ved.

Kommunedelplanen har ingen øvre arealgrense for fritidstomtar. Storleiken på gbnr 464/109 vil etter arealoverføringa vera om lag 765 m² som er ein normal storleik for fritidstomtar i området.

Det står naust nærare enn 4 meter frå omsøkt grense. Det må derfor leggjast fram skriftleg samtykke om plassering nærare enn 4 meter jf. Plan- og bygningslova § 29-4. Slik erklæring vert å leggja fram seinast samstundes som oppmålingsforretning vert fullført.

Aktuelt areal er avsett til naustformål i kommunedelplan for Radøy.

Tiltaket er etter kommunen si vurdering i samsvar med arealformålet i planen. Men det er eit krav om at tiltak i området skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve. 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.

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringskravet i føresegnene til kommuneplanen.

Plankravet er sett for å sikre infrastruktur og god arealbruk i området. I og med at det her ikkje skal byggjast noko nytt kan ikkje kommunen sjå at omsynet som går på å sikre infrastruktur vert sett vesentleg til side ved at det vert gjeve dispensasjon i denne saka. Gbnr 464/85 har to naust. Ved at det eine naustet vert overført til ny eigedom i området er det med på sikre god arealbruk ved at ny eigar lettare kan vedlikehalde naustet og kaiområdet.

Det har i mange år vorte gjeve dispensasjonar for ulike tiltak i dette «hyttefeltet». Som mange andre stadar er det vanskeleg å få utarbeidd reguleringsplan for eit slikt område som Haugstad. Området er utbygd med hytter og naust gjennom lang tid. Der eigarane over tid har hatt sine relativt små tiltak som det er vanskelege å få dei andre grunneigarane med på å utarbeide reguleringsplan for å få gjennomført. Kommunen kan ikkje sjå at det er ulemper for allmenta av at det vert gjeve dispensasjon. Fordelen er at det er større sansynlegheit for at naustet vert godt vedlikehalde ved at det kjem ny eigar. Dette mellom anna på grunn av at avgjeveareigedomen har to naust, eit nyare og det gamle som ligg på omsøkt areal.



Arielfoto 1982-84

I vurderinga av om det skal gjevast dispensasjon er omsynet til friluftsliv og tilgjenge for allmenta eit av omsyna som skal vurderast. Kommunen kan ikkje sjå at innlemming av parsellen i hyttetomta vil endra på allmenta si tilgjenge til strandsona. Dette ut frå at naust og kaianlegg allereie har vore der i mange år. Dei same reglane for allmenta sin tilgang gjeld uavhengig av eigartilhøve.

Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at arealet allereie er teke i bruk til naust og at innlemming av arealet i tilliggjande hyttetomt ikkje vil føra til auke i trafikk eller endring i anna teknisk infrastruktur. Kommunen legg også vekt på at gbnr 464/85 har anna naust på eigedomen sin. Verdien for allmenta i form av tilgjenge vert heller ikkje forringa ved at det vert gjeve dispensasjon.

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

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

Dispensasjon frå reguleringskravet vert berre gjeve for arealoverføring. 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 punkt 2.1 i føresegnene til KDP er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringskrav i KDP og løyve til arealoverføring av om lag 101 m² frå gbnr 464/85 til gbnr 464/109 som omsøkt. Det vert sett som vilkår at det må leggjast fram naboerklæring om å sette grensa nærare eksisterande bygg enn 4.0 meter.

Eventuelle hefte på avgjevar eigedomen som kan vera til hinder for tinglysing av arealoverføringa må ordnast før oppmålingsforretning vert halden.

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.: 22/7365

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:

Situasjonsplan 1:500

Mottakarar:

Frederik Rudolf Dame	Lønborglien 193	5039	BERGEN
Takstpartnervest Henning Jørgensen	Saudalskleivane 123	5136	MJØLKERÅEN