



Advokat Vegard Nataas
Kaigaten 1D
5015 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1735 - 18/28552

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
19.09.2018

Løyve til frådelling av naust og brygge - gbnr 124/1 Keilegavlen

Administrativt vedtak: Saknr: 498/18

Heimelshavar: Jan Magne Kjeilegavlen

Søkjjar:

Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av omlag 123 m² med påståande naust og brygge, frå gbnr. 124/1. Kjøpar er eigar av hyttetomtane gbnr 124/24, 124/25 og 124/26. Føremålet med frådellinga er å gje framtidige kjøparar av hyttetomtane tilkomst til sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken 01.06.2018, supplert 22.06.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 01.06.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2 er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tid søknaden har vore på høyring.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad sin arealdel er definert som LNF-føremål.

Søknaden gjeld frådelling av eldre naust og brygge. Kommunen legg til grunn at bruken er lovleg etablert og at frådellinga ikkje medfører noko faktisk endring av bruken. Frådellinga vert vurdert å koma inn under reglane for uendra bruk.

Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningsloven med forskrifter, Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

I henhold til pbl § 1-8 skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ettersom tiltaket kun gjelder fradeling vil slike interesser ikke bli berørt. Ettersom det ikke er tale om en endret bruk/formål er det ikke tungtveiende hensyn som taler mot at det tillatelse til deling eller dispensasjon fra delingsforbudet. Hensynene som taler for at det gis dispensasjon er at flere eiendommer vil få tilgang til sjø.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland. Det ligg ikkje føre uttalar. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Det ligg føre løyve til deling etter jordlova i administrativt vedtak datert 15.08.2018 i sak 18/2455.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknader frå eigar av gnr. 124/9 ved brev av 23.05.2018. Eigar av gbnr 124/9 har tinglyst båtfesterett og skriftleg avtale med eigar av gbnr 124/1 om båtplass ved brygga som skal delast frå. Dei stiller spørsmål ved korleis båtfesterettar i området vil bli ivaretatt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.09.2018.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant for saka.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Den nye parsellen skal seljast til eigar av gbnr 124/24, 124/25 og 124/26 som ligg i nærleiken. Parkering skal skje på hyttetomtane. Det er opplyst i søknaden at tilkomst til naust og brygge vil bli sikra ved tinglyst erklæring i samband med tinglysing av matrikelbrev.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søklar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i 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, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halda ho fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Kommunen finn etter ei konkret vurdering at omsynet bak byggjeforbodet i dette tilfelle ikkje vert vesentleg sett til side. Det er i vurderinga lagt vekt på at søknaden gjeld frådeling av eksisterande naust og brygge og at arealet som skal delast frå framleis skal nyttast til nausteføremål. Det er vidare lagt vekt på at parsellen, som gjennom dialog med søker er redusert til 123 m², har ein storleik som samsvarar med bruk og føremål for naust og brygge.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bruken av arealet ikkje vert endra som følgje av tiltaket og at naust og brygge gjennom frådelinga vil verta nytta og brukt i samsvar med føremålet dei er oppført for.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 ligg føre.

Naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

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

Vurdering av pbl § 26-1

Oppretting eller endring av grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det følj vidare av pbl § 26-1 at 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 tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Tiltaket gjeld frådeling av parsell på om lag 123 m² med påståande naust og brygge. Drøftinga over viser at det ligg til rette for å gje dispensasjon og at parsellen si plassering og storleik er eigna til og i samsvar med føremålet.

Nabomerknader

Eigar av gbnr 124/9 har kome med merknader i forhold til tinglyst båtfesterett på brygga som skal delast frå. Kommunen har også mottatt munnleg melding frå anna eigar av fritidseigedom som også tek opp dette.

Tinglyste rettar og avtalar som gjeld brygga følgjer eigedomen retten er knytta til og vil ikkje verta endra som følgje av nye eigarforhold eller ei frådelling av arealet. Når det gjeld sikring av rettar og avtalar i forhold til privat eigedom er dette eit forhold av privatrettsleg art som partane sjølv har ansvar for.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er vist i situasjonsplan mottatt 18.09.2018.

Tilkomst, avkøyrsløype og parkering

Kommunen legg søkjar sine opplysningar om parkering og tilkomst til grunn og vurderer at dette er tilfredsstillande sikra for deling. Dersom eigedomen seinare vert seld må avkjøringsløyve til offentleg veg, tilkomst og parkering dokumenterast.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på omlag 123 m² frå gbnr. 124/1.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for oppretting av ny grunneigedom med påståande naust og brygge på 123 m² frå gbnr. 124/1.

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 omlag 123 m² frå gbnr. 124/1 på følgjande vilkår:

Grensene for den nye parsellen går fram av situasjonsplan mottatt 18.09.2018, jf. pbl. § 29-4. 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.

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 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, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Oppmåling

Saka vert oversend Geodata avdelinga. Sakshandsamingsfrist er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunestyret har vedteke at tida 01.12-31.03. er vintersesong. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkellova § 35.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnummer.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	BERGEN
Sijoni Invest AS	Fabrikkgaten 5	5059	BERGEN
Svein Kårdal	Stokkedalen 148 A	5151	STRAUMSGREND

Mottakarar:

Advokat Vegard Nataas	Kaigaten 1D	5015	BERGEN
-----------------------	-------------	------	--------