



Kålås Bygg AS
Torvhusmyrane 2
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2743 - 18/37811

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
18.12.2018

Dispensasjon til arealoverføring - gbnr 245/9 og 245/14 Kvamme

Administrativt vedtak: Saknr: 686/18

Heimelshavar: Bente Olsmo Høgheim
Søklar: Kålås Bygg AS
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 dispensasjon for arealoverføring til uendra bruk med dispensasjon frå 100-meters beltet mot sjø i plan- og bygningslova § 1-8 for gbnr 245/9 og 245/14. Parsell A er ca. 2,3 mål. Parsell B er ca. 3,5 mål. Det er opplyst at arealoverføringa skal gje heimelshavarane moglegheit til betre utnytting av parsellane som ein del av eit generasjonsskifte.

Kommunen handsamer parallelt sak 18/3176 – gbnr 245/9 og gbnr 245/14 som gjeld søknad ombygging/tilbygg til endra bruk for naust/hytte nærast sjøen.

Tidlegare saker på eigedomen (som ikkje gjeld arealoverføring):

Sak 1998/3232 – Tilbygg på fritidsbustad (største bygning på kartet)

Sak 2011/2548. Dispensasjon frå LNF og 100m beltet og løyve til garasje.

Det vert elles vist til søknad mottatt 28.08.2018.

Sakshandsamingsfrist

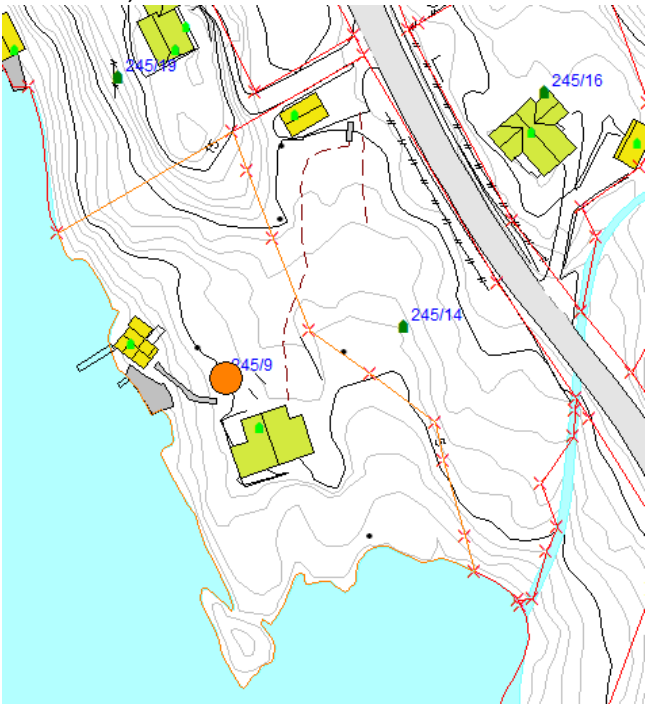
Søknaden var klar for handsaming den 28.08.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2 er 12 veker frå denne dato, 18.12.2018.

Historikk for eigedomane gbnr 245/9 og 245/14:

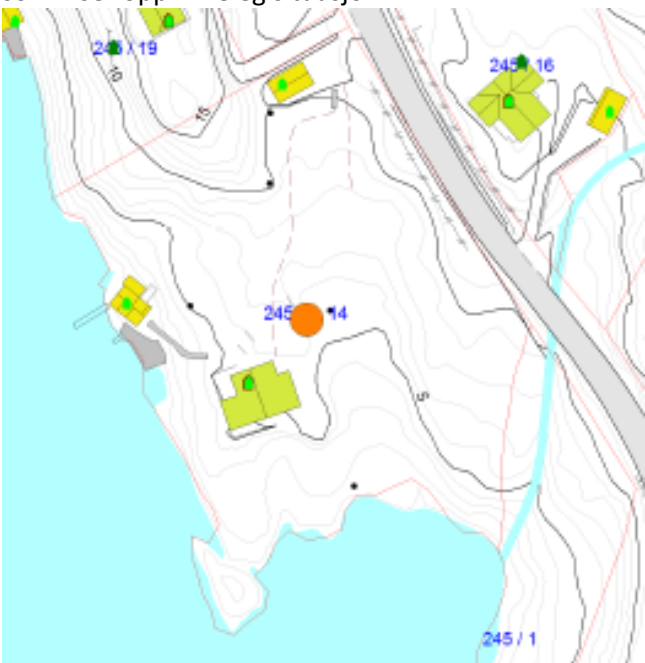
Gbnr 245/9 er registrert i matrikkelen med naust/båthus/sjøbu, ein fritidsbygg samt garasjehus/anneks til bustad og etablert 03.04.1945. Eigedom gbnr 245/9 er utan registrert bygningmasse i matrikkelen og



etablert 06.10.1958. I følge kart frå matrikkelen er situasjonen annleis. Kart i matrikkelen viser gbnr 245/9 med naust/båthus/sjøbu og eit fritidsbygg og gbnr 245/14 med garasjehus/anneks til bustad, sjå kartutsnitt, datert 31.10.2018:



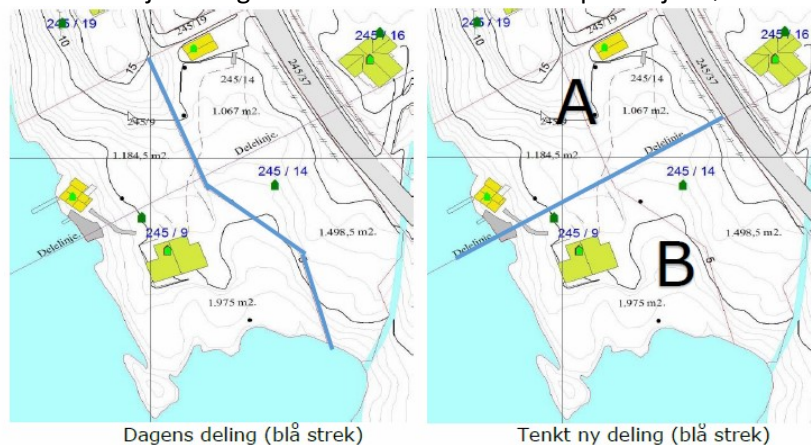
Bakgrunnen for at matrikkel opplysningar og matrikkel kart er ulike er at eigedomane gbnr 245/9 og gbnr 245/14 tidlegare har vore registrert som ein felles eigedom i matrikkelen, sjå kartutsnitt datert 18.01.2018 som viser opprinneleg situasjon:



Gbnr 245/9 og 245/14 er no registrert som to sjølvstendige eigedomar og grenselinjene er oppdatert iht. skyldskifte slik det vert opplyst i skriv frå Geodata i Lindås kommune, datert 01.03.2018.

Med omsøkte arealoverføring, så vil Parsell A ha naust/hytte og parsell B ha fritidsbustad slik at begge eigedomane ha bygningmasse tilsvarande småhus og framstår som bygd.

Ønska delelinje for eigedomane vert illustrert i dispensasjonsøknaden:



I følge tiltakshavar er gbnr 245/9 er naust/hytte nærast sjøen oppført i år 1947. Fritidsbustad gbnr 245/14 er oppført i 1960. Kommunen legg til grunn at bygga er eldre enn 1965 (tidspunktet da første bygningsloven trådte i kraft) er lovleg oppført utan krav til søknad og utan krav til ferdigattest.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i arealdelen av kommuneplanen (KPA) 2011-2023 er definert som LNF- føremål. Eigedom ligg innafor 100-meters beltet mot sjø.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl. §1-8 som gjeld dele- og byggjeforbud i 100-meters beltet mot sjø. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Oppsummering

Tiltaket er tenkt at skal sikra framtidig bruk og fordeling av eksisterande fritidseigedom og bidra til at eigedom ligg fortsatt vert brukt av fleire familiar framfor berre ein familie. Infrastruktur er på plass, og eigedomane har gjensidige naudsynte rettar for all nødvendig infrastruktur over kvarandre.

Etter vårt syn har ein tilpassa tiltaket slik at det ikkje bandlegg meir areal en det ein må, samstundes som det arealet ein nyttar ikkje kan brukast til andre formål. Det vil ikkje bidra til ytterligere privatisering av området, og på ingen måte medføra hinder for tilkomst til sjø eller andre fritidsinteresser. Tiltaket er tilpassa terrenget på ein god måte og utforma med fokus på høgde og fjernverknad. Med si plassering har det liten eller ingen påverknad på andre.

Slik vi ser det vil ikkje ein dispensasjon i denne saka kunna skapa uheldig presedens. Eigedomens beskaffenhet og historie saman med tilpassing av tiltaket si plassering og form er gjort på ein slik måte at det vil ikkje vera like aktuelt og/eller mogleg å få det til på andre eigedomar. I dette tilfelle er eigedom bebygd med 2 fritidsbustader som er i bruk, og ved å tillate tiltaket sikrar ein god bygningskvalitet og ein framtidsetta planløsning for fritidsbustaden.

Etter vår vurdering vert ikkje hensynet bak reglane vesentleg tilsidesett og fordelane er klart større en ulempe - det bør difor kunna gjevast dispensasjon.

Det vert vist til innsendt dispensasjonssøknad i sin heilskap.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statens Vegvesen den 29.11.2018, som gjeld avkøyringsløyve for gbnr 245/14.

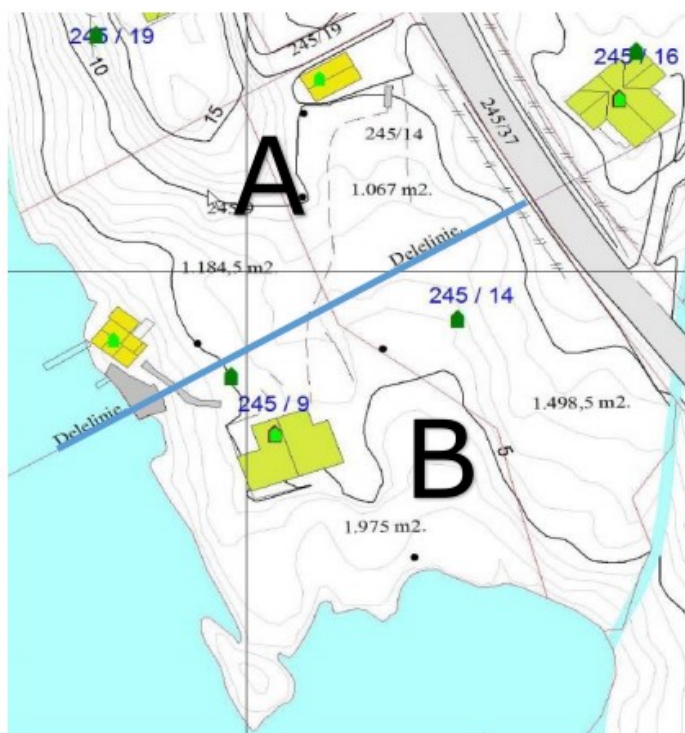
Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan i innsendt søknad, datert 27.07.2018:



Tenkt ny deling (blå strek)

Vatn og avløp (VA)

Det er inga endring i vatn- og avløp med tiltaket. Fritidsbustad på parsell B har innlagt vatn frå brønn frå eige borehol. Fritidsbustad på parsell B har avløp for svartvatn som går til slamavskiljar med 2m³ tank og er ein del av Norva24 Vest si slamtømmeordning med slamavskiljar. Naust/hytte på parsell A har ikkje innlagt vatn eller avløp.

Eigedomane har gjensidige, privatrettslige avtalar om framføring av vatn, avløp og strøm over kvarandre sine eigedomar. Avtalene er ikkje framlagt i dispensasjonssøknaden og vert lagt fram ved ein evt. søknad om arealoverføring.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Det er gjeve avkøyringsløyve til fritidseigedom - gbnr 245/9 – frå Statens Vegvesen, sjå skriv datert 03.08.2018 og uttale datert 29.11.2018. Gbnr 245/14 har ikkje avkøyringsløyve. Det er ikkje er krav til tilkomst for uendra bruk for fritidseigedom gbnr 245/14. Dersom gbnr 245/14 ønskjer avkøyringsløyve til fritidseigedom, må tiltakshavarane sjølv søkje Statens Vegvesen om avkøyringsløyve.

Eigedomane har gjensidige, privatrettslige avtaler om parkering og gangrett over kvarandre sine eigedomar. Avtalene er ikkje framlagt i dispensasjonssøknaden og vert lagt fram ved ein evt. søknad om arealoverføring.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar 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:

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.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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, 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 setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Bruken av eigedomane er etablert og vert nytta til fritidsbustadføremål. Arealoverføringa skjer til uendra bruk. Det er inga endring i høve vatn- og avløp. Det er gjeve avkøyringsløyve til eigedom gbnr 245/9. Det er ikkje er krav til tilkomst for uendra bruk for fritidseigedom gbnr 245/14. Dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå, vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Med arealoverføringa vert bruken av eigedomane meir hensiktsmessig då begge eigedomane får strandlinje. Det er inga ulemper av omsyn til byggjeforbodet i strandsona at eigedomane får nye grenselinjer då bruken er uendra. Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå pbl. §1-8 som gjeld dele- og byggjeforbud i 100-meters beltet mot sjø.

Vurdering av pbl § 26-1

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det følg 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.

Då begge eigedomane – gbnr 245/9 og 245/14 - er bygd med kvar sin fritidsbustad/naust, får strandlinje og ein meir hensiktsmessig storleik og utforming vil dei vere i samsvar med pbl. § 26-1.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan i innsendt søknad, datert 27.07.2018.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring til uendra bruk med dispensasjon frå 100-meters beltet mot sjø. Parsell A er ca. 2,3 mål. Parsell B er ca. 3,5 mål.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon for arealoverføring til uendra bruk frå 100-meters beltet mot sjø for gbnr 245/9 og 245/14. Parsell A er ca. 2,3 mål. Parsell B er ca. 3,5 mål. Dispensasjon for arealoverføring til uendra bruk vert gjeve på følgjande vilkår:

- **Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.**
- **Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.**

Vi gjer merksam på at tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen. Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 17/2743

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 høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Bortfall av løyve

Vedtaket om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bente Olsmo Høgheim	Sognefjordvegen 143	6863	LEIKANGER
Gunnar Petter Olsmo	Hallandsvegen 20	6863	LEIKANGER
Kållås Bygg AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG
Lise Olsmo Oen	Hylsengane 4	6863	LEIKANGER

Mottakarar:

Bente Olsmo Høgheim	Sognefjordvegen 143	6863	LEIKANGER
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	BERGEN
Gunnar Petter Olsmo	Hallandsvegen 20	6863	LEIKANGER
Kållås Bygg AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG
Lise Olsmo Oen	Hylsengane 4	6863	LEIKANGER