



Terje Marheim
Dalstøvegen 86
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/8253 - 20/45910

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@alver.kommune.no

Dato:
14.07.2020

Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 319/5 Dalstø

Administrativt vedtak: Saknr: 745/20

Heimelshavar: Terje Marheim
Søkjjar:
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom.
Søknad om dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) i kommunedelplanen for Meland, for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 319/5.

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 om lag 1100 m² frå gbnr. 319/5 på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.3.2020, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova. Det skal vere minst 4 meter frå bygningane til eigedomsgrensa.
- Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over gbnr. 319/5 må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Vegrett over gbnr. 319/5 må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

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 ved fradeling av om lag 1100 m² frå gbnr. 319/5. Gbnr. 319/5 er oppgjeve med eit areal på om lag 169,6 daa før omsøkt deling.

Det vert elles vist til søknad mottteken 10.4.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 10.4.2020 og frist for sakshandsaming er 16 veker frå denne dato, inklusiv 4 veker der søknaden var høyring hos sektormynde.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som landbruks-, natur- og friluftsfomål (LNF).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-formålet i kommunedelplanen sin arealdel (KDP).

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det vises til vedlagte søknadsskjema og kart.

Det søkes med dette fradeling ihht. pbl. §20.1, bolig 2 på bruket med byggeår 1990 og tilbygget 1997. Den er tilknyttet offentlig vann og kloakkledning.

I forbindelse med dette søkes det dispensasjon ihht. pbl. §19-2 kommunens arealdel, LNF.

Fradeling av bolig og garasje med plassering som vist på kart medfører ingen endringer eller forringer landbrukseiendommens drift eller bruk.

Det er planlagt generasjonsskifte på eiendommen nå.

Bruket har 2 boliger og det er ikke behov for det i forhold til generasjonsskiftet.

Arealet den fradelte bolig tar er ikke av drivverdig dyrket landbruksareal. Definisjonen i kartgrunnlag er annet markslag og vil ikke få driftsøkonomiske konsekvenser med tap for driften.

Området rundt Dalstø er spredt bebygget med boliger og fritidsboliger.

Det opprinnelige tunet er naturlig samlet på andre sjen av veien med bolig og driftsbygning.

Ved generasjonsskifte er den nye driver vår datter på 25 år som er blant annet utdannet rideinstruktør. Planen er oppstart og drift av rideskole.

I sammenheng med dette er det også ønskelig å tilrettelegge for kolonihager for utleie, som også skal være tilpasset bevegelseshemmede. Dette er et tiltak i tiden og for fremtiden, slik at folk kan få mulighet å dyrke grønnsaker selv og komme seg ut i naturen.

Beitedyr vil også være en naturlig del, som holder blant annet gjengroing tilbake. Det er også en miljøfremkaller at folk som kommer for rideinstruksjon og dyrke grønnsaker får innsyn i mat og miljø.

Bruket har ikke melkekvote eller dagens standard på driftsbygning for melkeproduksjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 2.6.2020:

Arealet det er søkt om ligg tett opptil overflatedyrka mark og midt inni eigedomen. Frådeling vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådeling til bustadføremål inneber at tomte vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka ligg vil det omsøkte området grense til dyrka mark på fleire sider. Dette kan potensielt føre til konflikhtar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomen.

Fylkesmannen meiner også at på ein landbrukseigedom av denne storleiken, så må hus nummer to reknast som ein ressurs for bruket.

Den omsøkte eigedomen ligg sentralt i Alver med kort veg til Frekhaug. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre særlege bustadomsyn som taler for ei dispensasjon.

Vi vil også leggje til at det er mange tilsvarande søknadar om dispensasjon i Alver kommune og faren for uheldig presedens og at kommuneplanen som styringsverktøy vert sett til sides er særleg stor i slike saka.

Fylkesmannen i Vestland rår ifrå dispensasjon i denne saka.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 10.7.2020 i sak 739/20.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla i samsvar med regelverket. Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å krevje nabovarsling, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert. 10.3.2020.

Vatn og avløp (VA)

Det vart gitt løyve til tilkopling til offentleg VA-anlegg i vedtak datert 17.2.2009, i sak 58/09.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Omsøkt tiltak fører ikkje til endra eller auka bruk av avkøyrsløp. Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

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 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.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. 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.

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. 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.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønnstruktur.

Det er i dag to bustadar på eigedomen. Parsellen som er søkt frådelt er bygd med bustad og delinga vil ikkje endre bruken av arealet. Plasseringa av parsellen ligg høgare i terrenget enn arealet knytt til gardsdrift og vil dermed i lita grad medføre negative konsekvensar for gardsdrifta. Vidare er bustaden plassert om lag 60 meter frå driftsbygningen, på andre sida av vegen.

Fylkesmannen rår i si uttale i saka frå at parsellen vert frådelt. Fylkesmannen vektlegg at bustaden ved generasjonsskifte kan ha verdi for bruket og også at det er eit nasjonalt mål om omdisponere så lite dyrka jord som mogleg.

Administrasjonen er einig med Fylkesmannen i at eit hus nr. 2 på eigedomen kan ha verdi for bruket, men vi meiner også at ei frådelling av eit hus nr. 2 kan ha verdi for bruket. Vi viser i den samanheng til at det er kostbart å vedlikehalde to hus og bygningsmassen på bruket for øvrig. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at omsynet

bak LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i denne saka.

Det er ei ulempe i dispensasjonsvurderinga at ein frådelt parsell vil vere fritt omsetteleg og at dette kan medføre konflikhtar mellom landbruket og bustaden. I dette tilfellet vil den omsøkte parsellen ha eigen tilkomst. I tillegg tilseier storleiken på jordbruksteigane at det er småskala husdyrdrift som er påreknelig driftsform i framtida. Ei frådelling vil i lita grad skape utfordringar for slik drift og vil dermed ikkje påverke bruksstrukturen på garden.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den omsøkte parsellen er bygd med bustad, og delinga ikkje vesentleg vil endra bruken av arealet og at tiltaket i lita grad vil medføre driftsmessige ulemper. Fordelane ved å gi dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-formålet i kommunedelplanen for Meland, for frådelling av parsell med påståande bustad som omsøkt.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak.

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.

Plassering

Plassering vert godkjent som omsøkt og vist på situasjonskart datert 10.3.2020. Eigedomen må målast opp slik at det vert minst 4 meter frå bygningane og ut til grensa.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1100 m² frå gbnr. 319/5.

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.
- Søknad om tilkopling til offentleg vatn og avlaup, jf. , jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Tilkomst til offentleg veg via privat veg må vere sikra, jf. pbl. § 27-4.
- 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. matrikellova § 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 oversend avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er 16 uker. 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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Siril Therese Sylta
Tenesteleiar

Marianne Aadland Sandvik
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan

Mottakarar:

Terje Marheim

Dalstøvegen 86 5918

FREKHAUG