

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-418/10, FA-L33
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 25.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
034/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021

**Søknad om dispensasjon og løyve til frådelling - gbnr 418/10 Villanger
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå vilkår nr. 3 i punkt 3.4.3 i føresegnene til kommunedelplan for Radøy om avstand til driftsbygning.

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 1236m² frå gbnr 418/10. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Gbnr 418/47 skal samanføyast med gbnr 418/10 seinast samstundes med oppmålingsforretninga.
- Rett til tilkomst for den nye grunneigedom over gbnr 418/10 skal sikrast gjennom tinglyst erklæring seinast samstundes med oppmålingsforretninga.
- Den nye grunneigedom skal ha gjerdeplikt mot gbnr 418/10 og overta gjerdeplikta mot naboeigedomane for sin del. Dette berre dersom gjerdeplikta kviler på gbnr 418/10.
- 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.

Utval for areal, plan og miljø 10.03.2021:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 034/21 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå vilkår nr. 3 i punkt 3.4.3 i

føresegnene til kommunedelplan for Radøy om avstand til driftsbygning.

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 1236m² frå gbnr 418/10. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Gbnr 418/47 skal samanføyast med gbnr 418/10 seinast samstundes med oppmålingsforretninga.
- Rett til tilkomst for den nye grunneigedommen over gbnr 418/10 skal sikrast gjennom tinglyst erklæring seinast samstundes med oppmålingsforretninga.
- Den nye grunneigedommen skal ha gjerdeplikt mot gbnr 418/10 og overta gjerdeplikta mot naboeigedomane for sin del. Dette berre dersom gjerdeplikta kviler på gbnr 418/10.
- 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.

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon og frådelling av bustadtomt rundt eksisterande våningshus på gbnr 418/10. Søknaden er ledd i generasjonsskifte på garden. Huset på gbnr 418/47 er tenkt tilbakeført som våningshus på garden ved at denne eigedommen vert slått saman med 418/10. Huset på 418/47 var tidlegare våningshus på garden medan dagens våningshus som no vert søkt frådelt sto på frådelt tomt, 418/40.

Tomta som no vert søkt frådelt er tenkt følgja dei same grensene som tomta hadde før samanslåing med 418/10. Tomta er oppgjeve å vera om lag 1300m². Målebrevet for tidlegare gbnr 418/40 oppgjev eit areal på 1235.9m².

Det vert elles vist til søknad om deling motteken 20.11.2020 og til søknad om dispensasjon motteken 21.12.2020.

Planstatus

Aralet ligg i uregulert område sett av til føremålet framtidig LNF-Spreidd busetnad tillate i kommunedelplan for Radøy (tidlegare kommuneplan for Radøy), planid: 12602013000200.

Det er opna for å opprette 5 nye grunneigedomar for bustad i planperioden 2011-2023. Av denne kvoten er 0 brukt til no.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er ikkje sendt til uttale til Statsforvaltaren i Vestland då ein ikkje ser noko prinsipielt som må avklarast.

Statsforvaltaren vil få vedtaket til klagevurdering. Landbruksavdelinga i kommunen har i administrativt vedtak saknr 1319/20 den 04.12.2020 gjeve løyve til deling etter §12 i jordlova:

Vedtak :

Alver kommune gjev samtykke til deling av areal med påståande bustadhus som omsøkt på gbnr 418/10 Villanger med heimel i jordlova §12. Grunngevinga går fram saksutgreiing.

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

- Bebygd bustadforml GBNR 418/ 47 vert samanføyd med GBNR 418/10, og vert å rekna som våningshus på bruket.
- Deling vert godkjent etter plan- og bygningslova

Vedtaket vert oversendt plan- og byggesak for vidare handsaming.

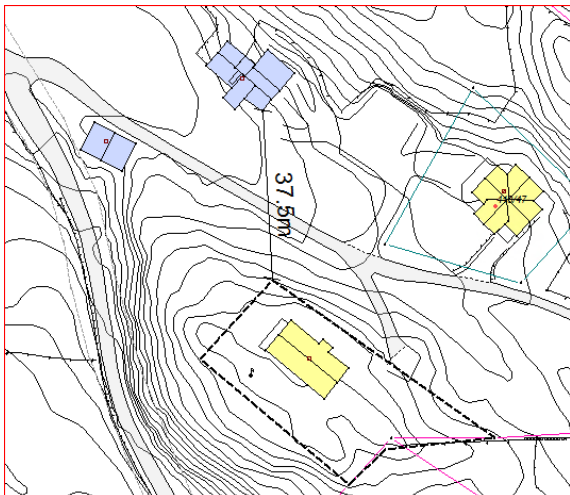
Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå vilkår nr. 3 i punkt 3.4.3 i føresegnene til

kommunedelplan for Radøy:

3. Det skal ikkje opprettast ny grunneigedom nærmare eksisterande driftsbygning enn 50 meter.

Ved kontrollmåling i kart er avstanden målt til 37.5meter frå tomtegrensa til tak på driftsbygning.



Grunngeving

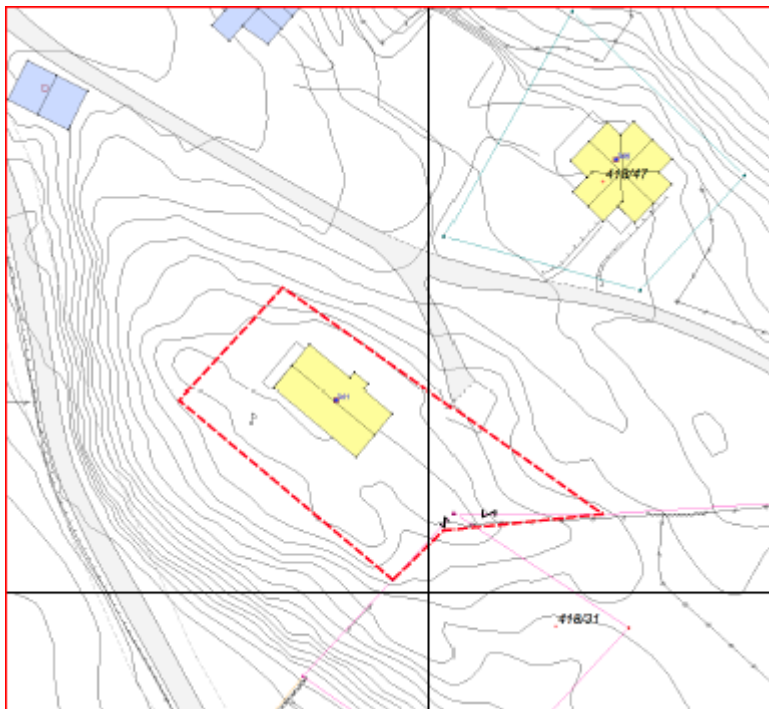
Dispensasjonssøknaden er grunngeven med at delinga er ledd i generasjonsskifte på garden.

Nabovarsel

Søknad om deling er nabovarsla etter reglane i pbl.§21-3. Søknad om dispensasjon er ikkje nabovarsla. Naboane vil få vedtaket til klagevurdering.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 21.21.2020.



Situasjonsplan



Utsnitt frå kommunen sitt kart med kommunedelplanen.

Veg, vatn og avlaup

Oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande bustadhus utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Men det må tinglysast vegrett for den nye grunneigedom over gbnr 418/10.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine fare- og aktsomhetskart.

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.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring av 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 tomter som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Det aktuelle arealet har tidlegare vore frådelt som eiga bustadtomt, gbnr 418/40. Denne eigedomen vart i 1992 slått saman med gbnr 418/10 i samband med forrige generasjonsskifte på garden. Grensene for den omsøkte tomte er tenkt like som dei var for gbnr 418/40.

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 medføre.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Saka har vore vurdert av landbrukssjefen i høve til jordlova § 12. Landbruksomsyn vil vere heilt sentrale òg ved dispensasjonsvurderinga etter plan- og bygningslova i eit tilfelle som dette. Administrasjonen legg ved dispensasjonsvurderinga til grunn opplysningane i landbrukssjefen sitt vedtak av 04.12.2020.

Søknad om deling er ledd i ei generasjonsskifte på garden der sonen som i dag bur på gbnr 418/47 skal overta. Denne eigedomen skal slåast saman med garden og huset vert nytt våningshus. Dette huset ligg nærare driftsbygningen og ein får samla tunet på same sida av vegen. Kortare avstand mellom driftsbygning og våningshus er positivt med tanke på drift.

Sjølv om det kan få uheldige konsekvensar med å ha bustadhus i eit jordbruksområde ligg dei to bustadhusa på garden i dag. Drifts messig vert det i følge landbrukssjefen ei betre løysing i høve til drifts- og miljømessige ulemper for bruket i framtida at det no omsøkte huset vert frådelt kontra huset på 418/47. Dette fordi huset som vert søkt frådelt ligg meir skjerma til i høve jordbruksarealet.

Kommunen ser også at løyve til deling og dispensasjon i saka er med på å sikra generasjonsskifte på garden. Landbruksnæringa slit med rekruttering og det er derfor viktig å støtte opp om yngre folk som vil ta over gardsbruk og busetja seg der.

Dersom ein ikkje gjev løyve til deling kan ein risikera at ein ikkje får yngre folk til å ta over garden. Med dei uheldige konsekvensane dette kan få for landbruket i framtida.

Villanger ligg i utkanten av Alver kommune. At det er lagt inn arealføremål i kommunedelplanen som opnar for oppretting av 5 nye grunneigedomar er med på understreke at ein ønskjer å oppretthalda folketalet i bygda.

Kommunedelplanen opnar også for at det kan delast frå 5 nye grunneigedomar innanfor området Villanger på visse vilkår:

1. *Prinsippet om fortetting skal leggjast til grunn ved oppretting av ny grunneigedom i LNF-SB område. Det vil sei at nye eigedomar så langt rå skal grense opp til eksisterande bustadeigedomar og ikkje føre til oppstyking av landbruksareal.*

Huset ligg der allereie og det vil dermed ikkje føra til oppsplitting av landbruksområde. Ved at gbnr 418/47 vert slått saman med gbnr 418/10 og ut frå betraktningane til landbrukssjefen om miljømessige ulemper vurderer kommunen at vilkåret er oppfylt.

2. *Det skal ikkje opprettast ny grunneigedom på dyrka mark, dyrkbar mark eller på inmarksbeite*

Aktuelt areal er bygd med hus, veg og hage. Tomten er i hovudsak registrert som bygd areal i markslagskartet. Vilkåret er oppfylt.

3. *Det skal ikkje opprettast ny grunneigedom nærmare eksisterande driftsbygning enn 50 meter.*

Ut frå måling i kartet er avstanden mellom omsøkt tomt og driftsbygning berre 37.5 meter i luftline. Huset ligg

på ein kolle om lag 5-6 meter høgare enn driftsbygningen. Administrasjonen finn at vilkåret er sett mellom anna for å sikra at drifta kan oppretthaldast uhindra og for å unngå interessekonfliktar mellom rein bustadbruk og gardsdrift. I dette tilfellet ligg begge bustadane like nære driftsbygningen. Kommunen meiner at det kan gjevast dispensasjon frå dette vilkåret. Dette på bakgrunn av: Landbrukssjefen sine vurderingar om at «makebyte» mellom dei to husa vil gje ei betre driftsmessig løysing for bruket. Og at den nye grunneigedomen vert liggjande på andre sida av vegen, høgare oppe enn driftsbygningen.

4. *Eksisterande infrastruktur skal som hovudregel nyttast. Tilkomstveg skal ikkje gå igjennom tunet på landbrukseigedom, og kan ikkje gå over dyrka mark, dyrkbar mark eller innmarksbeite.*

Eksisterande infrastruktur skal nyttast. Tilkomstvegen går ikkje gjennom nytt tun på landbrukseigedomen. Vilkåret er oppfylt.

5. *Eigedomen kan vere inn til 2 daa.*

Omsøkt tomt er om lag 1300m². Vilkåret er oppfylt.

Frådeling av arealet rundt eksisterande hus vil ikkje endre på arealbruken i området, slik at i realiteten vil ein få frådeling til uendra bruk.

Dersom det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling bør det setjast vilkår om at den nye grunneigedomen får gjerdeplikt. Dette vil vere med på å redusere potensielle arealbrukskonfliktar.

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

Ut frå vurderingane ovanfor, vurderer kommunen samla sett at ein dispensasjon frå vilkår 3 i punkt 3.4.3 i føresegnene til kommunedelplanen ikkje set omsynet til LNF føremålet vesentleg til side.

Kommunen meiner også at fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene i denne saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål landbruk i kommunedelplanen er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå vilkår nr. 3 i punkt 3.4.3 i føresegnene til

kommunedelplan for Radøy og Løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1236m² frå gbnr.418/10.

Aktuelt regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-2.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følger av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følger av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følger av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

25.02.2021	Situasjonskart	1518205
25.02.2021	Situasjonskart	1518205