



Kristoffer Toska
Toskavegen 504
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2166 - 21/47710

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

Dato:
01.07.2021

Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til deling - gbnr 443/11 Toska

Administrativt vedtak: Saknr: 765/21

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på om lag 1800m² frå gbnr 443/11.

Deling av eigeiendomen krev dispensasjon frå LNF-føremålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til frådelling av bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på omlag 1800m² frå gbnr 443/11.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om deling av tomt med gammalt våningshus med opparbeidd hage, «gamlastova» og naustetomt med gammalt naust frå gbnr 443/11. Omsøkt areal er rekna ut til å vera om lag 1800m². Det vert elles vist til søknad om deling mottteken 04.03.2021 og til søknad om dispensasjon mottteken 21.05.2021.

Søkjær selde garden, gbnr 443/11, og flytta til austlandet i 1999. Forutsetninga for salet var at no omsøkte parsell ikkje skulle vera med i salet. Søkjær flytta tilbake til Radøy i 2012 og bur no i huset på parsellen saman med sonen sin.

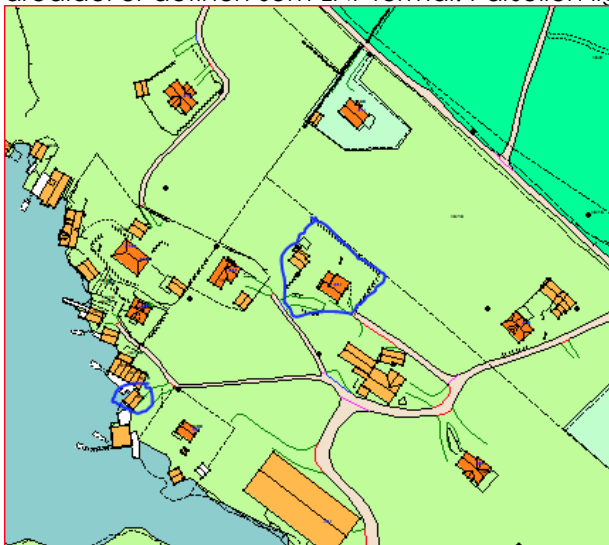
Søkjar har fått fullmakt frå heimelshavar til gbnr 443/11 til å søkja om dispensasjon. Administrasjonen vurderer at denne fullmakta også gjeld søknad om deling.

Historikk

- Søkjar fekk løyve til frådelling i 1999. Vedtaket gjekk ut på dato før ny grunneigedom vart oppretta.
- Søkta på nytt om deling i 2019. Vedtak om deling etter jordlova vart avslage i administrativt vedtak 06.11.2019, sak 19/1624.
- Saka var til uttale hjå Fylkesmannen i Hordaland som kom med uttale i brev datert 05.09.2019. Fylkesmannen rådde frå dispensasjon ut frå at saka var dårleg opplyst med tanke på historikk.
- Klage på avslag om løyve til deling etter jordlova frå søkjar vart teke til følgje av Alver kommune ved hovudutval for areal, plan og miljø i vedtak 11.03.2020, sak 041/20.
- Søkjar har no oppdatert søknad om deling sendt inn i 2019. Han har og sendt inn søknad om dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Radøy (KPA) og søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot sjø datert 20.5.2021.

Planstatus

Parsellen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Radøy (KPA) sin arealdel er definert som LNF formål. Parsellen ligg innafor byggjegrense mot sjø.



Utsnitt av KPA med innteikna parsell

Uttale frå annan styresmakt

Avdeling for kultur i Alver kommune har fått saka til uttale. Det er ikkje motteken uttale frå kultur.

Saka har vore sendt på nytt til Statsforvaltaren i Vestland for uttale. Statsforvaltaren i Vestland rår frå at det vert gjeve dispensasjon for frådelling av gammalt våningshus, men har ingen vesentlege merknadar til frådelling av naustet.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen og frå byggjegrense mot sjø. Det er søkt om dispensasjon med mellom anna grunngjeving i at søkjar har sterk tilknytning til bygda, privatrettsleg avtalt at parsellen tilhøyrrer søkjar, søkjar er ein ressurs for bygda og at

det ikkje har vore konflikt opp mot landbruket dei siste 22 åra sidan garden vart seld. Søkjar viser også til at det er blitt frådelt fleire hus- og hyttetomter frå bruk innanfor LNF området og innanfor strandsona.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 24.08.2017.



Utsnitt av situasjonsplan

Ortofoto 2018

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

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

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. Denne fuglen er på raudlista over trua fuglearter. Administrasjonen finn at eit løyve til oppretting av ny grunneigedom (deling) ikkje vil ha innverknad på naturmangfaldet då ikkje er snakk om nye tiltak på parsellen. Ei deling vil ikkje føra til endringa av terrenget, bygningar eller miljøet elles.

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

Vurdering av søknaden

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

Søkjær fekk i 1999 løyve til deling av aktuell parsell. Vedtaket gjekk ut på dato før ny grunneigedom vart oppretta. Det er no søkt på nytt og det er gjeve løyve etter jordlova for deling av aktuelle parsell.

På parsellen står sefrakregistrert bygg. (Sefrak: landsdekkande register over eldre bygningar og andre kulturminne i Noreg)

I vedtak om deling og omdisponering etter jordlova går det fram at grensene for parsellen skal justerast slik at berre areal som er definert som bygd areal i AR5 (markslagskart) skal inngå i ny grunneigedom.

Det er ikkje dokumentert at den nye grunneigedomen har forsvarleg tilgang til hygienisk, tryggande og tilstrekkeleg drikkevatt jf. Pbl §27-1. Likeins er det ikkje dokumentert at den nye grunneigedomen har avlaup i samsvar med reglane i Pbl §27-2.

Om kommunen gjev løyve til deling må det dokumenterast at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløyv i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er lagt fram erklæring om vegrett, rett til vass- og avlaupsleidningar. over gbnr 443/11.

Det er ikkje søkt om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse til kommunevegen. Kommunen ser ikkje dette som naudsynt då saka dreiar seg om eksisterande bygg. Det vil då ikkje verta auka trafikk i avkøyringa. Tilkomst synest sikra i samsvar med reglane i Pbl. §27-4.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i kommunedelplanen. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon

Vilkåra som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon er at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. Omsyna i lova sin formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser må heller ikkje verta vesentleg sett til side. I tillegg 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.

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.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er i følgje søknaden eit ønskje om legalisering av privatrettsleg avtale og argumenta for dispensasjon er av meir personleg art samt at det ikkje føreligg ulemper i forhold til landbruksdrifta pr.no. Verken for landbruket eller for bustadhuset.

Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til LNF i kommunedelplan for Radøy. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Vurdering av omsynet bak føresegna.

Om huset på garden vert frådelt vil ikkje det endre inntrykket av eit område med gardar og spreidd bebyggelse.

Oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus vil ikkje få andre verknader for dei omsyna som skal ivaretakast gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. I lys av at det alt eksisterer bygg på parsellen, ser ikkje administrasjonen at oppretting av ny grunneigedom vil ha noko å sei for omsynet LNF formålet skal ivareta. Oppstyking av samanhengande landbruksareal vert ikkje gjeldande då husa allereie står der. Tiltaket fører ikkje til auke i nye bueiningar enn kva som alt er gjeve løyve til på eigedommen.

Kommunen ser ikkje at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert vesentleg sett til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom.

Vurdering av fordelar og ulemper.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Slik kommunen vurderer det vil ikkje oppretting av ei eiga tomt rundt eksisterande hus og naust endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde, eller endre grønt strukturen gjennom ytterlegare privatisering rundt huset. Eit løyve til deling vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik. Oppretting av ny tomt rundt huset vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet.

Ei ser heller ikkje at det kan vera ei ulempe for kulturmiljøet å opprette ei eiga tomt ut frå at tun og omkringliggjande jordbruksareal vert splitta opp. Ein ulempe ved å tillate oppretting er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigedom. Sjølv om dagens eigar er positiv til landbruksdrifta er det ikkje sikkert at eventuelle nye eigarar vil vera det. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigedomen og bustadeigedomen vil då vera til stades.

Statsforvaltaren meiner at ved ei frådelling til bustadformål inneber det at tomte vert fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Ei fritt omsetteleg bustadtomt i eit landbruksområde vil kunne føra til konflikt med tanke på lukt frå spreieing av husdyrgjødsel, støy frå landbruksmaskinar eller at beitedyr vert uroa.

I denne saka vil bustaden liggja omkransa av fulldyrka mark frå to ulike eigarar. I tillegg vil tilkomstvegen gå tett opptil driftsbygninga. Begge desse delane kan potensielt føra til konflikt mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane i eit langtidsperspektiv.

Statsforvaltaren peikar på at gbnr 443/11 er ein stor gard i vestlandssamanheng og at det kan verte behov for to hus på garden og at huset må reknast som ein ressurs for garden.

Landbrukssjefen i Alver kommune har i saksutgreiinga si til deling og omdisponering etter jordlova også peika på faren for arealbrukskonflikt og at det er trong for 2 bustadhus på garden.

Kommunen legg i vurderinga stor vekt på landbrukssjefen si konkrete vurdering av potensialet for arealbrukskonflikt. Vidare vil oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus og frådeling av tomt rundt eksisterande naust ikkje vil verke negativt inn på strandsona i større utstrekning enn det som er tilfellet i dag. Det er i vurderinga også teke med at ei oppretting av ny grunneigedom ikkje ha innverknad på ålmenta sin tilgang til sjø då det er snakk om eksisterande bygg. 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 si vurdering er at det ikkje føreligg fordelar for andre enn søkjar og eigar av huset ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngjeven med personlege og privatrettslege argument. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Kommunen finn derfor at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

Om det ikkje vert gjeve løyve til frådeling av bustadhuset er det ikkje ønskeleg med ein fritt omsetteleg naustetomt. Det vil kunne generere auka trafikk gjennom tunet på gbnr 443/11 og det er ikkje gjeve rett til parkering for naustetomt.

I denne saka har Statsforvaltaren frårådd at det vert gjeve dispensasjon. Etter endringane i plan- og bygningslova § 19-2 som trådte i kraft 01.07.2021 jf. Prop. 169 L (<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-169-l-20202021/id2842884/>) kjem det fram at kommunen ikkje kan gi dispensasjon dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplanen og dispensasjon frå byggeforbod i strandsona ikkje er stetta. Det er lagt vekt på at Statsforvaltaren i Vestland har uttala seg negativt om saka.

Aktuelt regelverk

- 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.
- 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/155.

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:

Situasjonskart
Uttale - Alver - 443/11 - Toska - deling - dispensasjon

Mottakarar:

Kristoffer Toska

Toskavegen 504

5936

MANGER