



Ståle Fanebust
Korssundvegen 309
6964 KORSSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/3365 - 21/39613

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

Dato:
13.09.2021

Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 108/20 Lindås

Administrativt vedtak: **Saknr: 675/21**

Heimelshavar: Ståle Fanebust
Søklar:
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom.
Søknad om dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål LNF for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 108/20 som omsøkt.

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 7 da frå gbnr 108/20 som omsøkt. Løyvet vert gjeve på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteken 14.04.2021, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd. Erklæring om vegrett må leggjast fram for tinglysing seinast samstundes med oppmålingsforretninga.
- Den nye grunneigedommen får gjerdeplikt mot gbnr 108/20 og overtek gjerdeplikt som gbnr 108/20 måtte ha for den delen som inngår i ny grunneigedom.

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 frådelling av om lag 7 da frå gbnr 108/20. Søknaden er ledd i ei frivillig bruksrasjonalisering der jorda skal seljast som tilleggsjord til landbrukseigedom i aktiv drift. Arealet som vert søkt frådelt er bygd med 2 bustadhus, oppførte som våningshus i matrikkelen, og løe.

Gbnr 108/20 er oppgjeve med eit areal på 77,7 da før omsøkt deling.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.04.2021 og supplert 30.04.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon ved brev av: 28.04.2021.

1. Parsellen som vert søkt frådelt ligg i uregulert område sett av til LNF formål i kommunedelplan for Lindås (tidlegare kommuneplan for Lindås). Det må derfor søkjast om dispensasjon frå arealformålet LNF for frådelling av tomt til bustadformål.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå kjøpar av tilleggsjorda 30.04.2021.

Søknaden var klar for handsaming den 30.04.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplan for Lindås, planid: 1263-201805 sin arealdel er definert som LNF formål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Formålet og grunnen for delinga er at me som gardbrukara og leigetakarar av jorda ønskjer å eige arealet som me no skal investera betydelige summar inn i ihht dyrkings plan. Garden har ikkje vert nytta til grasproduksjon på fleire tiår, å ber preg av gjengroing og dårleg arrondering. Som aktive gardbrukara som vil satsa i landbruksnæringa er det mest framtidsretta å kunna eiga livsgrunnlaget der me skal gjera investeringar. Me har investert tid og pengar inn i jorda for å kunna ha ein plan og få lov til å dyrka den fram at som eit grasproduserande areal.

Arealet til bustadane er sett til ca 7000 kvm grunna plassering av den gamle løa. Bustadane vil framleis om ønskjeleg kunna nyttas som eit lite småbruk når dei kan eiga arealet mellom husa og løa.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 27.05.2021:

Sluttord:

Tiltaket som er søkt om, treng avkøyrsløyve etter veglova, og eventuelt dispensasjon frå byggjegrænse langs veg. Vi vil ta stilling til søknaden etter veglova når vi får den tilsendt.

Vi meiner tomt med påståande bustadhus er for stor, og bør reduserast. Tilkomstveg til areala er då ikkje avhengig av ei plassering langs fv. 57, innanfor byggjegrænsa. Dette meiner vi vil vere ei betre løysing for trafikktryggleiken og moglegheit for seinare vegutviding av fylkesvegen.

Utdrag frå Fylkeskommunen sin uttale.

Kulturavdelinga i kommunen har også hatt søknaden til uttale. Dei har kome med tilbagemelding i brev datert 31.05.2021 at dei ikkje har merknader til delinga.

Det ligg føre samtykke til deling etter jordlova i vedtak datert 10.06.2021 i sak 672/21:

Vedtak :

Alver kommune gjev med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av tun med påstande bygningar som omsøkt på gbnr 108/20 .

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

Resten av arealet på 108/20 skal overdragast som tilleggsjord til GBNR 55/1, og vil reknast som ei driftseining etter jordlova §12.

Vedtaket vert sendt over til plan- og byggesak som uttale til dispensasjonssøknad.

Statsforvaltaren i Vestland har hatt saka til uttale men ikkje kome med uttale.

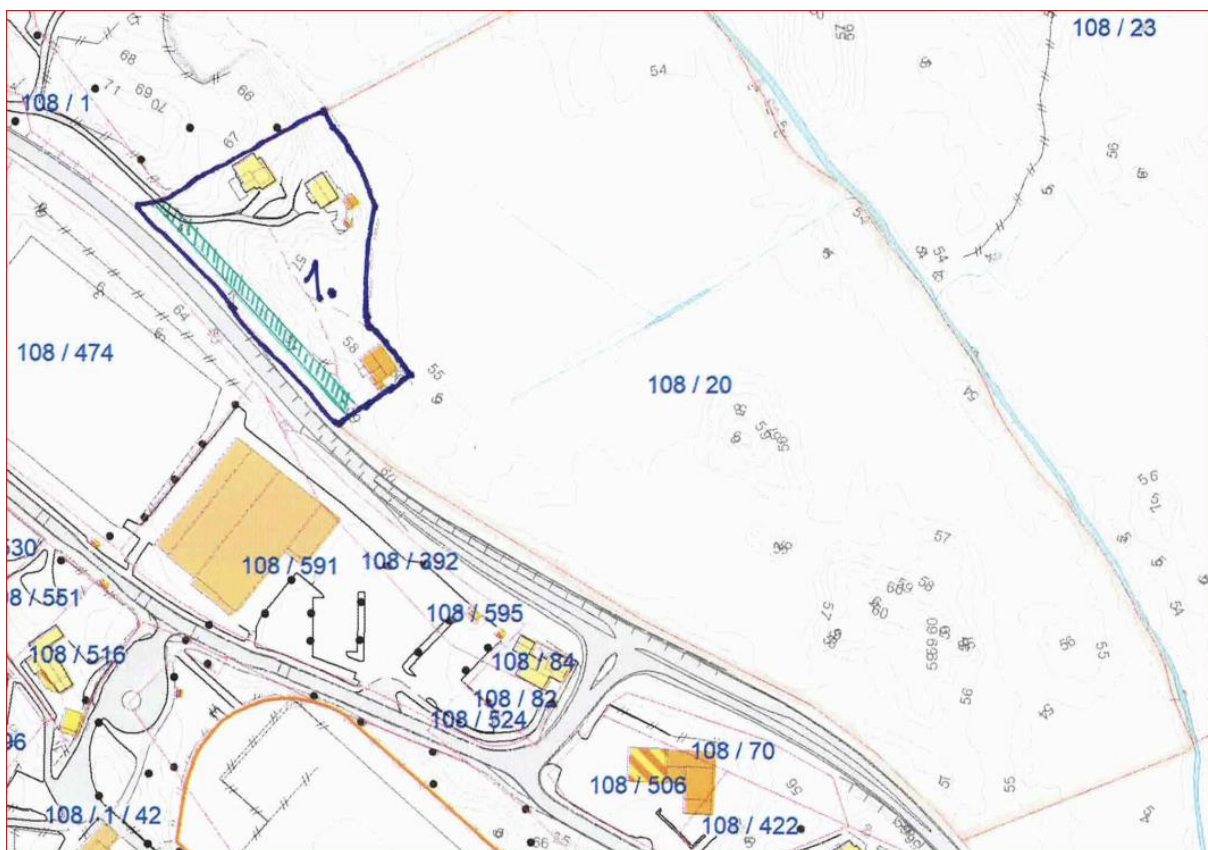
Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla i samsvar med regelverket. Gbnr 108/1 er ikkje nabovarsla. Vedtaket vil verta sendt eigar av gbnr 108/1, Opplysningsvesenets fond, til klagevurdering.

Det ligg ikkje føre merknader frå naboar.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 14.04.2021.



Utsnitt av mottaken situasjonsplan.

Vatn og avløp (VA)

Frådeling av parsellen utløyer ingen endring i tilhøva til vatn og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Vestland fylkeskommune har i vedtak datert 09.09.2021 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå fylkesveg 5470 Fonnebostvegen for ny grunneigedom.

Gbnr 108/20 er i dag sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Ny grunneigedom må gjevast vegrett til eksisterande privat veg.

Søkjar har gjeve vegrett for kjøpar sin eigedom (gbnr 55/1) over gbnr 108/20. Dette vert feil når det vert oppretta ny grunneigedom rundt tunet. Søkjar må gje gbnr 108/20 vegrett over det nye bruksnummeret.

Vegrettane må sikrast gjennom erklæring om rett i fast eigedom som må leggjast fram for tinglysing seinast samstundes som oppmålingsforretning vert halde.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. 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 Statsforvaltaren.

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.

Vurdering av omsynet bak LNF formålet.

Parsellen som vert søkt frådelt er oppgjeve til å vera om lag 7 da. Dette er større enn det ein vanlegvis har tillate frådelt. Storleiken på arealet som vert søkt frådelt er sett ut frå omsynet til å få ei fornuftig utforming av tomten der alle bygningane er med. Kjøpar av jorda har eigne driftsbygningar og har ikkje trong for å eige løa.

Omsynet bak arealformålet er at arealet skal nyttast i landbrukssamanheng. Ved å gje dispensasjon og løyve til frådelling av tomt rundt tunet er det større sannsynleg heit for at landbruksjorda verta halde i hevd i framtida. Det er etter kommunen sitt syn positivt at landbruksjorda vert selt til bruk i aktivt drift. Dette er med på å styrka drifta på bruket ved at ein får bygd opp ei større og meir berekraftig driftseining. Det vil medverke til å sikre jordbruksarealet og ivareta kulturlandskapet. At den nye grunneigedomen er såpass stor gjer også at denne kan nyttast i landbrukssamanheng som eit lite småbruk.

Ut frå vurderingane ovanfor kan ikkje administrasjonen sjå at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert sett vesentleg til side.

Vurdering av fordelar og ulemper.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at frådellinga er ledd i ei frivillig bruksrasjonalisering. Garden som i dag leiger jorda får kjøpa denne. Ved at leigar av jorda får kjøpt det arealet ein leiger vil det truleg gje ei drifts messig god løysning for kjøpar av jorda.

Ut frå storleiken på parsellen kan denne nyttast som eit lite småbruk.

Avstanden mellom gbnr 55/1, bruket til kjøpar av tilleggsjorda, og gbnr 108/20 på 9 km. Dette er kanskje litt i lengste laget, men god vegstandard mellom areala talar for at dette likevel er ei god løysing.

Om husa på garden vert frådelt vil ikkje det endre inntrykket av eit område med gardar og spreidd bebyggelse. For kulturlandskapet vil det vera positivt at jorda vert halden i hevd.

Ulempa ved å tillata deling av tunet er at ein vil få ein fritt omsetteleg eigedom i eit jordbruksområde noko som kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket.

Lukt frå spreining av husdyrgjødsel, støy frå landbruksmaskinar eller at beitedyr vert uroa, er døme på aktivitetar som kan auke faren for arealbrukskonfliktar med krav om driftsrestriksjonar.

Saka har vore vurdert av landbrukssjefen i høve til deling etter jordlova §12 . Landbruksomsyn vil vere heilt sentrale òg ved dispensasjonsvurderinga etter plan- og bygningslova i eit tilfelle som dette. Korkje natur- eller friluftssyn gjer seg gjeldande i nemneverdig grad. Kommunen legg ved dispensasjonsvurderinga til grunn opplysningane i landbrukssjefen sitt vedtak av 10.06.2021 i sak 672/2.

Ei frådelling av tunet vil ikkje få konsekvensar for helse, miljø og tryggleik. 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.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealformål LNF for frådelling av tunet som omsøkt.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending 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.

På parsellen er 2 bygg som er registrerte i Sefrak registeret (Sefrak er eit landsdekkande register over eldre bygningar og andre kulturminne i Noreg). Søknaden har vore til uttale til kulturavdelinga i kommunen. Dei har ikkje merknader til delinga. Eit løyve til deling vil ikkje ha betydning for bygningane.

Vestland fylkeskommune peikar i sin uttale på at det må liggja føre avkøyrsløyve til fv. 5470 Fonnebustvegen. Administrasjonen meiner at frådelling av tunet og sal av resten av eigedomen som tilleggsareal til jordbrukseigedomen som i dag leiger jorda ikkje vil føra til auka trafikk i avkøyringa. Avkøyringa er regulert og løyve til avkøyring føl av godkjent reguleringsplan. Det har i etterkant av innsendt søknad vore dialog mellom administrasjonen og sækjar. Sækjar har 06.08.2021 søkt Vestland fylkeskommune om løyve til utvida bruk av avkøyrsla. Det vart gjeve løyve til utvida bruk i vedtak den 09.09.2021.

Fylkeskommunen viser også til innteikna tilkomstveg til jorda i situasjonsplanen. Tilkomstvegen går over den nye grunneigedomen og er teikna for å vise kvar jorda får vegrett. Vegretten føl eksisterande landbruksveg på bruket i dag.



Ortofoto 2018 som syner eksisterande landbruksveg.

Byggjegrensa mot fv. 57 kjem ikkje inn i biletet ved frådelling. Men dersom det skal gjerast tiltak på tilkomstvegen vil denne grensa gjera seg gjeldande.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 7 da frå gbnr 108/20 som omsøkt.

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. matrikkellova § 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 veker. 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.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 21/3365

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

Mottakarar:

Atle Bruvoll Andersen
Ståle Fanebust

Trælandsvegen 24
Korssundvegen 309

5956 HUNDEVIN
6964 KORSSUND