

Ove Malvin Eknes
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4718 - 21/59442

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

Dato:
09.09.2021

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 239/8 Eknes indre

Administrativt vedtak: Saknr: 938/21

VEDTAK:

Med heimel i jordlova §12 vert det gjeve løyve til deling av areal med påståande bygning som omsøkt på gbnr 239/8 Eknes indre. Grunnngjevinga går fram saksutgreiinga. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Bnr.106 overtar eventuelle gjerdeplikter som bnr. 8 har for aktuelt areal og får gjerdeplikt mot bnr.8.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål i kommunedelplan for Lindås. Dispensasjonen vert gjeve for arealoverføring som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomen.

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 arealoverføring av om lag 1200m² frå gbnr 239/8 til gbnr 239/106. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Vegrett for gbnr 239/53 over arealet skal sikrast gjennom tinglyst erklæring seinast samstundes med oppmålingsforretninga.
- 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 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 arealoverføring av om lag 1200m² frå gbnr. 239/8 til gbnr 239/106. På parsellen er det oppført tilbygg til huset på gbnr 239/106. Tilbygget var bygd som eit atelier og har gjennomgang frå huset. På enden av atelier er det bygd ei «halvtekkje» som vert brukt til oppbevaring av ved m.m. Det vert elles vist til søknad om arealoverføring og dispensasjon frå arealføremål mottaken 19.05.2021.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF – spreidd bustad føremål i kommunedelplan for Lindås (tidlegare kommuneplan for Lindås).

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen. Landbruksavdelinga kom med følgjande uttale:

Uttale frå landbruksavdeling til søknad om dispensasjon frå arealformål (arealoverføring)- gbnr 239/8 Eknes indre

Saka gjeld søknad om arealoverføring av om lag 1 200m² frå gbnr 239/8 til gbnr 239/1 06 samt dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Lindås.

I gardskartet er arealet registrert som bebyggd/samferdsel og det er difor ikkje naudsynt med omdisponeringsløyve etter jordlova § 9. Arealet ligg på ein landbrukseigedom og det vil krevja delingssamtykke etter jordlova §12. Det er pårekeleg at slik vil verta gitt då det ligg i ein utkant av eigedomen er delt av vegar og tomt 239/106 og har ei utforming som gjer at det er vanskeleg å nytta det til landbruksdrift.

Det går ikkje fram kva type landbruksbygg som står på arealet i dag, men bruket er sikra våningshus på gbnr 239/44. Arealet er sett av i plan til LNF-spreidd busetnad, og då skal konsekvensar for LNF-omsyna vera vurdert i planprosessen. Landbruk har difor ingen merknader til at det vert gitt løyve til arealoverføring.

Saka er sendt til uttale til Statsforvaltaren. Statsforvaltaren kom med følgjande uttale:

Statsforvaltaren si vurdering

[Plan- og bygningslova § 19-2 er endra](#) og endringane trer i kraft frå 01.07.2021. Endringane er gjort for å forenkle føresegna og for å gjere det tydelegare at ein ikkje kan dispensera om nasjonale eller regionale omsyn vert vesentleg tilsidesette. Kommunen skal truleg handsame denne dispensasjonen etter at endringane er trådd i kraft, og vi viser difor til ny føresegn.

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd. Dette er rettsbruk og ikkje kommunalt forvaltningskjønn.

Gnr. 239 bnr. 8 er registrert med eit areal på 116 da i matrikkelen. På arealet som vert søkt arealoverført er oppført annan landbruksbygning. På gnr. 238 bnr. 106 er registrert våningshus brukt som fritidsbustad. Dette bygget var våningshuset på garden men i samband med frådeling av bnr. 106 i 1991 vart det i sakshandsaminga til fylkeslandbrukssjefen slått fast at bnr. 8 var sikra våningshus på bnr. 44.

I denne saka vil omsyn til landbruket stå sentralt. Etter det vi kan sjå vil landbrukseigedomen etter frådeling stå igjen heilt utan bygningar. Vi vurderer dette som uheldig. Det er ikkje opplyst kva type landbruksbygningar ein søker å dele ifrå, eller korleis areala på landbrukseigedomen er drifta i dag. Landbrukseigedomen ser ut til å bli tappa for resursar ved ein dispensasjon i saka. Samstundes er samlokaliseringa av fritidsbustaden og driftsbygning uheldig i dag. Saka er noko dårleg opplyst, men vår foreløpige vurdering er at kommunen bør vurdere om eit vilkår om at resten av landbrukseigedomen vert seld til eit gardsbruk i drift, kan vere ein god løysing i denne saka.

Statsforvaltaren ber om å få saka til klagevurdering.

Vestland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, etterlyste saka for uttale og fekk tilsendt saka. Det er ikkje kome uttale frå fylkeskommunen.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen.

Grunngjeving

Dispensasjonssøknaden er grunngjeven med at arealoverføringa er ein del av skifteoppgjøret etter foreldra, arealet er inneklemt restareal i utkanten av gbnr 239/8 og har ein naturleg samanheng med gbnr 239/106. Det vert vidare argumentert med at arealet ikkje kan nyttast på annan måte enn som tillegg til bnr.106.

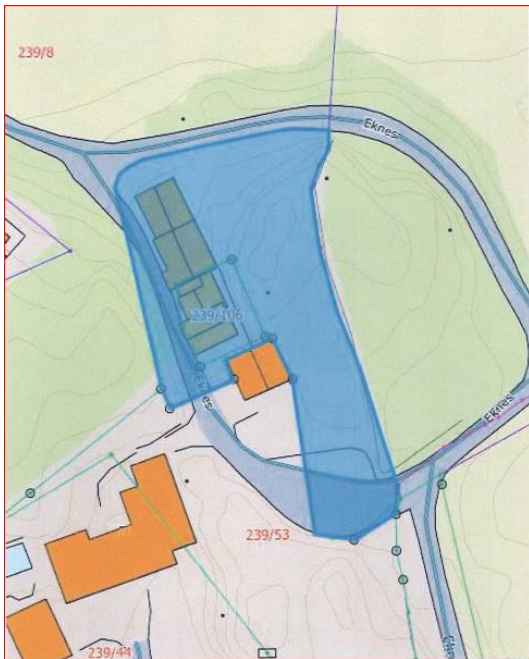
Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

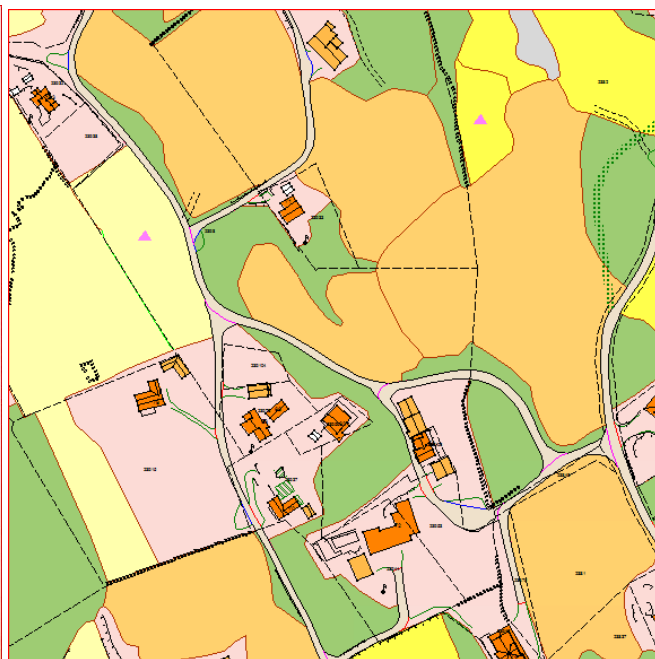
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 19.05.2021



Situasjonsplan



Utsnitt av gardskart

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring for gbnr 239/106 i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Det er lagt fram avalar om vegrett og rett til brønn med vassleidning. Omsøkt arealoverføring omfattar del av tilkomstvegen til gbnr 239/53. Dette er omtalt i avtale om veg mellom eigarane av bnr.53 og bnr.106. Det er viktig at denne avtalen vert tinglyst for å sikre bnr.53 sin tilkomst. Tinglysing av

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 Fylkesmannen.

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

Vurdering av søknaden

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

Sakshandsamar har den 10.september vore på synfaring på parsellen i lag med eigar av gbnr 239/106. Gbnr 239/8 er registrert med eit areal på 116.5da i matrikkelen. Gbnr 239/106 har eit registrert areal på 137m². Eigedomen gbnr 239/106 er registrert som bustadeigedom medan huset er registrert som våningshus brukt som fritidsbustad.

For å vera ein bustadeigedom gbnr 239/106 særst liten. Minstearealet for einebustadar innanfor område sett av til bustad er 650m². Minsteareal for uteareal for bustadar innanfor område sett av til LNF- spreidd bustad er i følgje punkt 2.6.4.c 200m². Ved å utvida arealet som omsøkt vert eigedomen av normal storleik samanlikna med andre frittliggjande bustadeigedomar i området.

Det vert opplyst at arealoverføringa er avtalt i samband med skifteoppgjer i 2015.

Aktuelt areal er i kommunedelplan for Lindås avsett til landbruksområde med tillate oppført 6 einebustadar innan planperioden. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealføremålet i planen. Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vurdering etter Jordlova

Det følgjer av jordlova § 12 at «deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.»

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon eller takast i bruk slik at jorda ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter § 9.

I vurderinga av om det skal gjevast samtykke til deling, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova, jf. jordlova § 12 3.ledd.

Det følgjer av jordlova § 12 4.ledd at sjølv om vilkåra etter 3.ledd ikkje er oppfylt, så kan gjevast samtykke til deling dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

I gardskartet er omsøkt areal registrert som bebyggd/samferdsel og det er difor ikkje naudsynt med omdisponeringsløyve etter jordlova § 9.

Arealet er sett av i kommunedelplan til LNF-spreidd busetnad. Då skal i utgangspunktet konsekvensar for LNF-omsyna vera vurdert i planprosessen men administrasjonen vel likevel å gjere vurderingar etter §12 i jordlova.

Omsynet bak LNF-området er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla. Når kommunen vel å leggja ut areal til LNF-spreidd busetnad område ønskjer ein at bygda skal få utvikla seg gjennom at nye bustadhus vert bygd. I dette formålet er det opna for bygging av 6 ny einebustadar innanfor området. Her under 6 nye bustadtomter. Det er ikkje opna for arealoverføring til eksisterande eigedomar.

Administrasjonen si vurdering er at dei landbruksinteressene som vert berørt om det vert gjeve løyve til arealoverføring som omsøkt i dette tilfellet er at landbruksbygningen vert skilt frå jorda. Vi viser i den samanheng til at våningshuset på garden vart delt frå i 1991 (bnr.106). I sakshandsaminga til fylkeslandbrukssjefen vart det slått fast at bnr.8 var sikra våningshus på

bnr.44. I møtebok for landbruksnemnda i Lindås i 1991 står det at bnr.8 ikkje har brukande driftsbygning. Det vert opplyst frå sækjar at halve landbruksbygningen registrert i matrikkelen er påbygg til bustadhuset og andre halvdelene er ei halvttekkje som vert brukt til oppbevaring av ved m.m. Frådeling av dette bygget vil ikkje svekke garden sitt ressursgrunnlag eller medføre ei dårlegare driftsmessig løysing for landbruket då bygget i det vesentlege ikkje høyrer til garden.

Administrasjonen si samla vurdering er at arealet er lite, og at ei frådeling ikkje vil svekke eller styrke ein tenleg og variert bruksstruktur. Vi finn at pårekneleg drift på eigedomen ikkje krev bruk av halvttekkje som er registrert som annan landbruksbygning og at ei frådeling vil kunne vere i samsvar med krava til frådeling i jordlova § 12. Vidare vil frådeling av parsellen ikkje svekke garden sitt ressursgrunnlag eller gje drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i område. Våningshuset på garden ligg på gbnr 239/44.

Bnr.106 overtar eventuelle gjerdeplikter som bnr. 8 har for aktuelt areal og får gjerdeplikt mot bnr.8.

Med bakgrunn i vurderingane over har administrasjonen kome fram til at omsyna bak delingsbestemmelsane i jordlova ikkje vert sett til side som følgje av at det vert gjeve løyve til arealoverføring som omsøkt.

Vurdering av dispensasjon etter Plan- og bygningslova.

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 samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Etter samtale med sækjar vert det opplyst at den delen av gbnr 239/8 der det er mogleg med maskinell drift vert slått av gardsbruk i aktivt bruk. Det er ikkje vurdert å selje eigedomen til gardsbruk i drift.

Bakgrunn for søknaden er blant anna eit ønskje om å ordne opp i dei formelle eigartilhøva for aktuelt areal. At ein no sækjer om arealoverføring for å få eigedomsgrensene til å samsvare med arealet som allereie er teke i bruk til bustadføremål ser kommunen på som positivt. Eigedomen gbnr 239/8 er lista opp som eigedom med status LNF-Spreidd i kommunedelplanen. Det er kommunen si vurdering at arealoverføring av om lag 1200m² frå gbnr 239/8 slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vesentleg til side.

Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at arealet ligg inneklemt mellom bygg og vegar heilt i utkanten av garden. Og at arealet allereie er teke i bruk til tilkomstveg, påbygg og hage for bustadtomta. Delar av arealet er for lengst omdisponert og største delen av arealet er klassifisert som bebygd areal i markslagskartet. Dette gjer at arealet ikkje har stor verdi verken for landbruk, friluftsliv eller som naturområde.

Ved å gje løyve til dispensasjon og arealoverføring vil ein få innlemma arealet i bustadtomta slik det naturleg høyrer til.

På bakgrunn av dette finn administrasjonen at formålet bak LNF-området ikkje vil bli vesentleg sett til side ved arealoverføring som omsøkt. Fordelane ved å gje dispensasjon til arealoverføring er at den delen av bygget som er tilbygg til huset på gbnr 239/106 vert liggjande på dette bruksnummeret og at bustadeigedommen får eit mykje meir hensiktsmessig og naturleg avgrensa areal. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon til arealoverføring. Fordelane ved å gje dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene, og administrasjonen finn at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå LNF-formålet for arealoverføring er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Vi har i den samanheng vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at frådeling av ein parsell kjem i konflikt med desse. Innlemming av arealet i bustadtomta vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

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

Dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen vert berre gjeve for arealoverføring. Ikkje for andre tiltak.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet er klart større enn ulempene.

I denne saka vert vurderingane som er gjort etter jordlova lagt stor vekt på.

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

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av om lag 1200m² frå gbnr.239/8 til gbnr 239/106.

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.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Vilkår 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. 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 grunnjevast.

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 send over til 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/4718

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:

Kart
Bilete 09-09-2021

Mottakarar:

Ove Malvin Eknes
Ranveig Anny Eknes Reikerås
Wenche Eknes

Fanhammeren 24

5913	EIKANGERVÅG
5913	EIKANGERVÅG
5244	FANA