



Merethe Vindenes
Reikeråsvegen 69
5913 Eikangervåg

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2773 - 22/57808

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

Dato:
22.07.2022

Avslag på søknad om dispensasjon og arealoverføring - gbnr 24/3 Fammestad

Administrativt vedtak: Saknr: 801/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for arealoverføring.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-formålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om arealoverføring 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 arealoverføring av omlag 450 m² frå gbnr 24/3 til gbnr 24/153.

Grunngjeving går fram av saksutgreinga.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om arealoverføring av omlag 450 m² frå gbnr 24/3 til gbnr 24/153. Arealet skal inngå i bustadtomt som det føreligg planar om å bygga på.

Gbnr 24/3 er registrert med eit areal på 419 daa i matrikkelen. Gbnr 24/153 har registrert areal på 1395,7m². Arealet er registrert som skog i NIBIO sitt gardskart. Det er same eigar på begge eigedomane.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring mottaken 28.03.2022 og til søknad om dispensasjon mottaken 27.05.2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindås sin arealdel er definert som LNF formål.

Uttale frå annan styresmakt

Søknaden har vore sendt til uttale til Statsforvaltaren og Vestland Fylkeskommune samt til landbruksavdelinga i kommunen.

Statsforvaltaren i Vestland rår frå at det vert gjeve dispensasjon i saka:

Statsforvaltaren si vurdering

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.

E-postadresse: sfvipost@statsforvalteren.no	Postadresse: Njøsavegen 2 6863 Leikanger	Besøksadresse: Njøsavegen 2, Leikanger Statens hus, Kaigaten 9, Bergen Fjellvegen 11, Førde	Telefon: 57 64 30 00 www.statsforvalteren.no/vl Org.nr. 974 760 665
--	--	--	---

Side: 2/2

Arealoverføringa vil ta areal frå ein landbrukseigedom. I marklagskart er arealet definert som skog med særst høy bonitet. Grunnforholda er definert som jorddekt, noko som vil sei at meir en 50 % har større jorddjup enn 30 cm. På ortofoto, kan ein sjå at arealet no er hogd. I søknaden er det opplyst at området ikkje kan inngå som drift i dyrka mark, beite eller skog. Vi kan vanskeleg sjå at dette er riktig utifrå dei opplysningane som er registrert for området.

Eigedom med gnr. 24 bnr. 153 er allereie 1395,7m² stor. Dette bør vere stort nok til å plassere eit hus og garasje. Det er uheldig og dårleg arealdisponering, å legge opp til nesten 2 daa store tomter, særleg med tanke på at heile området ligg i LNF-område. Vi kan ikkje sjå at det er noko særskild ved saka eller grunngevinga som gjer at den ikkje kan gjerast gjeldande i mange andre sakar i kommunen. Ein dispensasjon i saka kan difor få verknad for vurderinga av liknande saker i kommunen.

Vi rår ifrå dispensasjon i saka, og ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Landbruksavdelinga i kommunen har i vedtak saknr. 757/22 datert 06.07.2022 gjeve løyve til deling etter jordlova §12.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen. Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Begrunnelse:

Arealoverføring er begrunnet med at slik tomt er i dag, blir det lite plass til å søke om bygg av carport/garasje og holde seg inn forbi de grenser som kreves.

Området det søkes fra med dens topografi, stein/fjellgrunn kan ikke inngå som drift i dyrka mark, beite eller skog.

Vi ønsker en universell utforming på planlagt hus og garasje/carport, for å imøtekomme dagens krav og fremtidens behov. Og håper på kommunen ønsker dette for sine innbyggere.

Slik vi ser det har denne arealoverføring liten innvirkning på LNF området og fordelen vurderes å være større enn ulempene.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 27.01.2022.



Frå situasjonsplanen



Ortofoto 2020

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endringar i tilhøva kring veg, vatn og avlaup.

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 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/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.

Gbnr 24/153 er ein av fleire tomtar i eit lite bustadfelt på Reigstad.

Aktuelt areal er avsett til landbruk, natur og friluftsområde 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.

Søknaden er grunngjeven med at slik tomta er pr. i dag er det liten plass til bygge carport/ garasje. Søkjar ønskjer å ei universell utforming av bygga på tomta. Tomta er i utgangspunktet nokså stor for å vera bustadtomt, 1395,7m².

I følgje landbruksavdelinga vil ikkje arealoverføringa få negativ verknad til landbruket.

Ut frå dette vurderer administrasjonen at landbruksomsynet bak arealformålet ikkje vil verta sett vesentleg til side ved ei arealoverføring som omsøkt. Heller ikkje omsynet til natur- og friluftformålet vil verta vesentleg råka av arealoverføringa. Dette ut frå at arealet er såpass lite og det er store urørte naturområder i området. Administrasjonen kan heller ikkje sjå at arealet er brukt til friluftsliv i dag eller at det går stiar over det.

Administrasjonen vurderer ut frå dette at omsynet bak landbruksformålet ikkje vert sett vesentleg til side ved ei frådelling.

Ved vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordeler 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 fordeler og ulemper.

Kommunedelplanen har vorte til gjennom ein grundig og open prosess. Det er derfor uheldig å tillate deling/ arealoverføring gjennom dispensasjonar. Ved å gje løyve til arealoverføring av areal frå LNF området kan dette føre til presedens for framtidige søknader.

Storleiken på gbnr 24/153 er langt over minstekravet til bustadtomter sett i kommunedelplanen, 650m². Bustadtomter på bygda er i hovudsak større enn dette, men ei tomt på omlag 1400m² bør vera stor nok. Ut frå situasjonsplanen let det seg bygga på tomta utan tilleggsarealet.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det er noko særskild ved denne saka eller grunngjevinga som gjer at ho skil seg frå mange andre saker.

Eit løyve til arealoverføring vil ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik. Dei visuelle kvalitetane og kulturmiljøet i området vil i liten grad verta endra ved frådelling og bygging på omsøkte areal.

Kommunen si vurdering er at det ikkje føreligg fordelar for andre enn søkjar ved at det vert gjeve løyve til arealoverføring.

Kommunen finn at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

I denne saka har Statsforvaltaren rådd frå at det vert gjeve dispensasjon. Dvs. at det ikkje 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 ikkje er stetta. Det er lagt vekt på at Statsforvaltaren i Vestland har rådd frå at det vert gjeve dispensasjon.

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.: 22/2773

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.

Mottakarar:

Merethe Vindenes
Morten Tveit

Reikeråsvegen 69
Reikeråsvegen 69

5913 Eikangervåg
5913 Eikangervåg