



Deloitte Advokatfirma As Avd Bergen
Sjur Børve
Postboks 6013
5892 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3837 - 22/58097

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

Dato:
02.01.2023

Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 433/11 Hella indre

Administrativt vedtak: Saknr: 1406/22

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 på omlag 2000 m² frå gbnr 433/11.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-formålet. 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 oppretting av ny grunneigedom for bustadtomt på omlag 2000m² frå gbnr 433/11.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing

Tiltak

Søknaden er fremma av Deloitte Advokatfirma AS på vegne av grunneigar Rita Grindheim og Frank Ståle Grindheim.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus. Tomta er oppgjeve til å vera omlag 2 daa. Tomta er dels avgrensa frå resten av eigedomen med hekk.

Gbnr 433/11 er registrert med eit areal på om lag 78 daa i matrikkelen. Eigedomen er bygd med fleire bygg. Blant anna 2 våningshus, løe, garasje og naust. Huset som no vert søkt

frådelt er det nyaste av dei to våningshusa. Huset vart teke i bruk i 1989. Tilkomst til driftsbygning og det eldste våningshuset går forbi tomte som no vert søkt frådelt.

Dyrka mark på bruket vert drifta av nabobruk i aktiv drift.

Arealet er registrert som bygd i NIBIO sitt gardskart.

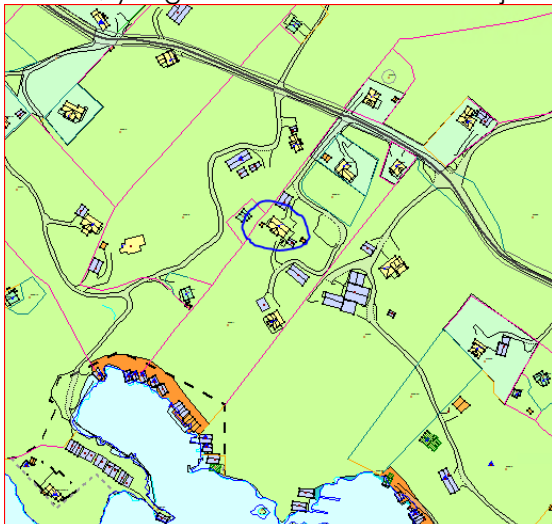
Formålet med søknaden er generasjonsskifte på bruket. Heimelshavar bur i huset som no vert søkt frådelt.

Det vart gjeve løyve til frådelling av same tomt etter jordlova i 2016. Dette vedtaket vart ikkje følgt opp frå grunneigar si side. Vedtaket gjekk derfor ut på dato.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon og deling motteken 06.05.2022 og til tilleggsopplysningar motteke 08.06.2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område. Arealet er sett av til LNF formål i kommunedelplan (KDP) for Radøy. Eigedomen er omfatta av kjerneområde landbruk i temakart tilhøyrande KDP.



Utsnitt av KDP med innringa våningshus.

Uttale frå annan styresmakt

Landbruksavdelinga i kommunen gav i vedtak saknr. 933/22 datert 29.08.2022 avslag på frådelling med heimel i jordlova §12. Etter klage frå sækjar vart vedtaket oppheva og det vart gjeve løyve til deling i nytt vedtak saknr. 1338/22 datert 24.11.2022.

Saka har vore sendt til Statsforvaltaren i Vestland for uttale. Statsforvaltaren i Vestland rår frå at det vert gjeve dispensasjon for frådelling i saka. Vestland fylkeskommune har også hatt saka til uttale. Dei har ikkje kome med uttale.

Hovudargumentet til landbruksstyresmaktene for å gjere om vedtaket etter jordlova er nye opplysningar om at gbnr 433/131 skal tilbakeførast til gbnr 433/11.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen. Sækjar grunnjev dispensasjonssøknaden med mellom anna at arrondering av tomte og avstand til eksisterande bygningar ikkje vil påverka drift av bruket. Videre at eigedomen er eit mindre

småbruk som ikkje er eigna til omfattande tradisjonelt husdyrhald. Det er ikkje trong for to våningshus på bruket.

Omsøkt frådeling vil føre til fortetting av området og dempe presset på verdifulle og samanhengande jordbruksareal. Delinga vil ikkje føre til drifts- og miljømessige ulemper. Som fordel med å gje dispensasjon vert rekna opp tilvekst med yngre folk i bygda ved at neste generasjon skal overta bruket.

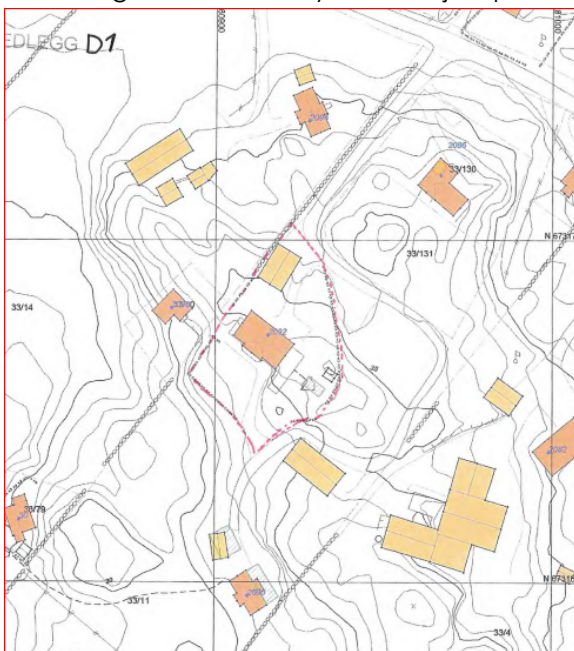
Nabovarsel

Søknaden er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg føre ein nabomerknad som går på nabogrense. Merknaden er avklart av søkjar.

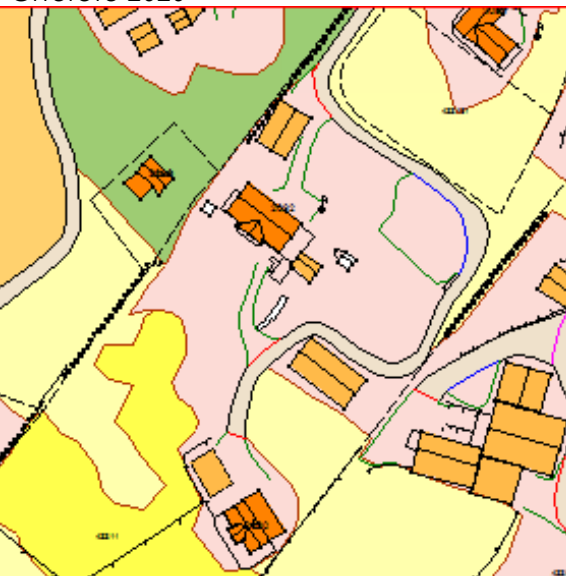
Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 06.10.2021.



Utsnitt av situasjonsplan

Ortofoto 2020



Veg, vatn og avlaup

Avdeling for Miljø og tilsyn i kommunen har i brev datert 03.06.2022 stadfesta at våningshuset har godkjent avløpsløsning. Huset er knytt til kommunalt vatn. Det er lagt fram erklæring om rett i fast eigedom for veg, vatn og avløp.

Eigedomen har godkjent avkøyrsla frå offentleg veg, fylkesveg 5484 Radøyvegen. Avkøyrsla vart utbetra og godkjent for begge våningshusa og driftsbygning på eigedomen. Godkjenninga vart gjort av Statens vegvesen 22.08.1988. Vestland fylkeskommune v/ Lillian Byrknes har stadfesta at søknaden ikkje krev løyve til utvida bruk av avkøyrsla.

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. Søkjar har erklært at parsellen er sikker mot flaum, skred og andre natur- og miljøforhold jf. Pbl §28-1.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Det er observert gråspurv i området. Dette er ein nær trua fugleart. Kommunen vurderer at frådeling ikkje vil få konsekvensar for fuglen då eigedomen er bygd og delinga ikkje fører til meir utbygging.

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.

Bakgrunn for søknaden er generasjonsskifte på garden. Dyrka mark vert drifta av nabobruk i aktivt drift.

På parsellen er det einebustad oppført i 1988/89 med garasje, uthus, opparbeidd hage og parkering.

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

Det er lagt fram erklæring om rett til å ha vass- og avløpsleidningar samt vegrett over gbnr 433/11. Erklæringa er gjort klar for tinglysing når nytt bruksnummer er fylt inn. Tilkomst er tilstrekkeleg sikra i samsvar med reglane i Pbl. §27-4. Om det vert gjeve løyve til deling skal erklæringa tinglysast seinast samstundes med oppretting av ny grunneigedom i grunnboka.

I klage på avslag om deling etter jordlova har det komme inn nye opplysningar i saka. Mellom anna vert det opplyst at gbnr 433/131 skal tilbakeførast til bruket. Gbnr 433/131 er registrert med eit areal på 1337,7 m² og arealet er for det meste registrert som innmarksbeite i NIBIO sitt gardskart. Eigedomen er i dag på anna eigarhand. Men det går fram av skøyte på eigedomen at dersom tomte ikkje er teken i bruk av eigar eller eigar sine livsarvingar innan 20 år har eigar av hovudbruket rett til å løysa parsellen inn.

I tillegg vart det i klagen opplyst at neste generasjon som er tiltenkt å overta bruket har starta opp med småskala produksjon av bier og honning. Planen er å utvikle denne drifta vidare til å omfatte 250 kuber. Dette vil tilsvara 1 årsverk i landbruket. I tillegg vil produksjonen generere arbeidsplassar i samband med pakking, marknadsføring, transport osv.

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.

I grunngjeving for dispensasjonssøknaden vert det vist til at eigedomen ikkje har trong for 2 våningshus ut frå drift av bruket. Dette som følgje av arealressursar og driftsbygningar. Videre vert det vist til at omsøkt parsell har ei arrondering som i liten grad vil påverke drift av jordbruksarealet. Søkjar meiner også at ei frådelling vil dempe presset på dei best verdifulle og samanhengande jordbruksareala i området. Som fordelar med at det vert gjeve løyve til deling vert det peikt på befolkningstilvekst i bygda.

Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til LNF i kommunedelplan for Radøy. Området ligg også innanfor kjerneområde landbruk.

Vurdering av omsynet bak føresegna.

Omsyna bak LNF-formålet er som i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking.

I denne saka ligg våningshuset inne på ein landbrukseigedom, som allereie er splitta opp i fleire andre tiltak. Huset er dels omgjeve av dyrka mark. Dersom ein deler frå tomta og den vert fritt omsetteleg, vil ein få ei oppstykking av landbrukseigedomen. Dette er ikkje i samsvar med omsynet bak LNF-formålet. Men ved at gbnr 433/131 vert slått saman med gbnr 433/11 vil det føre til at landbrukseigedomen ikkje vert ytterlegare oppsplitta.

Dersom det vert gjeve løyve til frådellinga av tilsvarande stort areal som vert tilbakeført vil landbrukseigedomen kome styrka ut. Eftersom arealet på gbnr 433/131 er beite medan den frådelt tomte er omdisponert frå landbruksformål.

Storleiken på gard og jordbruksareal er så lite at det er lite sannsynleg med intensivt drive jordbruk på dette bruket i framtida.

Kommunen ser det som positivt at neste generasjon på garden har planar om å effektuere arealutnyttinga ved å etablere bikubedrift og honningproduksjon.

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

Arealdelen av kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess der både private og statlege etatar har vore involvert. Det er derfor uheldig å gjera unntak frå planen.

Slik kommunen vurderer det vil ikkje oppretting av ei eiga tomt rundt eksisterande hus 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. Omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser vil ikkje verta råka av ei frådelling av parsellen.

Tiltaket fører ikkje til auke i nye bueiningar enn kva som alt er gjeve løyve til på eigedommen.

Arealet ligg i kjerneområde for landbruk i kommunedelplanen. Det vil sei at landbruk skal ha særskilt vern. Omsyna bak LNF-formålet er som nemnt i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. Om dette omsynet gjer seg gjeldande i denne saka er avhengig av om bnr. 131 vert slått saman med bnr.11 eller ikkje.

Administrasjonen legg i vurderinga også vekt på landbruksavdelinga si vurdering av dei faktiske tilhøva for landbruket i denne saka.

Administrasjonen er usikker på om omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom. Ein vel derfor også å vurdere fordelar og ulemper ved at det vert gjeve dispensasjon i saka.

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.

Søknaden er i hovudsak grunngjeven med personlege argument kring generasjonsskifte. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Kommunen får inn fleire saker om frådelling av våningshus. Det som må vurderast strengt om det er noko særskild ved denne saka eller grunngjevinga som gjer at ho skil seg frå mange andre saker.

Ein fordel for bygda og samfunnet rundt med å gje løyve til frådelling av huset kan vera att det vert lettare å få til generasjonsskifte på garden. Og med det oppretthalda og eventuelt utvide drifta. Dette er argument som ofte vert brukt i liknande saker. Spørsmålet er då om det i hovudsak er fordelar for søkjar og eigar av huset ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Eller om samfunnet som heilheit har fordelar av dette.

Slik administrasjonen vurderer det vil det vera ein fordel for bruket å få tillagt areal gjennom at gbnr 433/131 vert slått saman med bruket. Dette sett opp mot arealet som vert frådelt. Det er i dag andre eigarar på gbnr 433/131. Sjølv om det står i skøytet at eigar av hovudbruket har rett til å løysa inn parsellen dersom eignedomen ikkje er teken i bruk innan 20 år er det ikkje automatikk i dette. Eigarane må vera samde og overføringa må skje gjennom skøyte på eignedomen.

Ei frådelling til bustadføremål inneber at tomte vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging av nærliggande areal grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka er det kort avstand mellom driftsbygninga og huset som vert søkt frådelt. Berre omlag 23 meter. I føresegnene til KDP er det sett ei grense på 50 meter for avstand mellom nye grunneigedomar og eksisterande driftsbygningar i LNF-spreidd område. Avstandskravet er berre sett for LNF-spreidd område. Dette ut frå at det ikkje skal opprettast nye grunneigedomar i LNF områda. Administrasjonen er av den oppfatning at kravet også gjer seg gjeldande i ei dispensasjonssak som denne.

Frådelinga er derfor indirekte i strid med føresegn 3.4.3 i KDP. Det vert opplyst at driftsbygningen i dag vert nytta som reiskapsbod, lager og verkstad. Jorda på bruket vert pakta av naboeigedom i aktivt drift.

Vilkår om at den nye grunneigedommen får gjerdeplikt vil vere med på å redusere potensielle arealbrukskonfliktar.

Administrasjonen ser det som positivt at neste generasjon er villige til å overta bruket og starte ny drift. Bruket ligg i eit område som er valt ut som eit UNESCO biosfæreområde. Dette fordi regionen på ein framifrå måte kan stå som læringsområde for berekraftig utvikling. Regionen er best eigna til å representere det moderne og framtidsetta, godt roffesta i natur- og kulturarv.

Førekomsten av bier er i sterk tilbakegang. Dette vil gå ut over matproduksjonen i samfunnet. Administrasjonen ser det derfor som ein fordel for samfunnet at det vert tilrettelagt for utvikling av landbruksdrifta med bie produksjon, slik som det kjem fram i tilleggsopplysningane frå søkjar. Satsing på produksjon av bier og honning kan sjåast i samanheng med FN sine

berekraftsmål når gjeld matproduksjon. Den planlagde bikubedrifta vil ha positiv innverknad på landbruksdrifta i heile området som får sett ut bikubar. Dette i form av auka pollinering.

Sjølv om ny drift på landbrukseigedomen ikkje må koplast direkte mot frådelinga av bustadhuset ut frå økonomiske tilhøve, vurderer kommunen likevel at det kan vera del av vurderinga i denne saka. Dette ut frå at ein vektlegg samfunnsfordelen med satsinga på bruket som positiv. Neste generasjon som skal overta bruket har store ambisjonar for utvikling av landbruksdrifta mellom anna med oppføring av nytt bygg i samband med drifta knytt mot bie- og honningproduksjon.

Som nemnd får kommunen inn mange søknader om frådeling av hus nr. 2 på landbrukseigedomar. Faren for å undergrave kommunedelplanen som styringsverktøy er stor i desse sakene. Presedensverknad ved å gje dispensasjon i saka vil etter administrasjonen si vurdering vera stor.

Parsellen ligg inne på bruket i grensa mot nabobruk. Sjølv om tilkomst til parsellen ikkje vil gå gjennom tunet vil tilkomst til driftsbygning gå forbi parsellen med potensialet for konflikt som nemnd tidlegare.

I denne saka har Statsforvaltaren rådd frå at det vert gjeve dispensasjon. Etter endringane i plan- og bygningslova § 19-2 som trådde 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.

Administrasjonen vurderer ut frå uttalen frå Statsforvaltaren at nasjonale og regionale interesser vert vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon for frådeling av ei tomt som omsøkt.

Administrasjonen vurderer ut frå ovannemnde at det er både fordelar og ulemper for allmenta ved gje dispensasjon i saka. Men vurderer at fordelane med å gje dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene.

Konklusjon

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

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.: 22/3837

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:

Deloitte Advokatfirma As Avd Bergen	Postboks 6013	5892	BERGEN
Frank Ståle Grindheim	Radøyvegen 2092	5936	MANGER
Rita Hella Grindheim	Radøyvegen 2092	5936	MANGER