



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/10258 - 22/28198

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

Dato:
22.04.2022

Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 155/10 Monstad

Administrativt vedtak: Saknr: 449/22

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 om lag 950m² frå gbnr 155/10.

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 frådelling av bustadtomt på omlag 950m² frå gbnr 155/10.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 155/10
Tiltakshavar/eigar: Johanna Maria og Erling Rosnes
Ansvarleg søkjar: Seim Bygg AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om deling og dispensasjon frå arealdelen av kommunedelplan for Lindås (KDP) for oppretting av ny tomt for einebustad.

Det er søkt om løyve til deling av eit areal på om lag 950 m² frå gbnr 155/10.

Gbnr 155/10 er oppgjeve med eit areal på 5605.9 m² før omsøkt deling.

Det er halde førehandskonferanse for søknad om deling samt bygging på tomta.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Eigedomen skal knytast til eksisterande vassforsyning/ borehol. Det er lagt fram dokumentasjon frå Vestnorsk brunnboring på vasstilsig i boreholet. Det er ikkje gjeve garanti for vasskvaliteten. Vassforsyninga er i bruk til bustadhus oppført med ferdigattest i 2016. I sakshandsaming av byggjeløyvet i arkivsaknr. 14/6512 står det at det er motteke uttale frå fagkyndig om at det skal vera «forsvarleg adgang til hygienisk betryggende og tiltstrekkelig drikkevatt».

Tiltaket skal knytast til nytt felles privat minireinseanlegg med avrenning til heilårsresipient. Alver kommune ved Miljø og tilsynsavdelinga har gjeve førehandsløyve til avløpsløyvinga datert 14.01.2022.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Utvida bruk av avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i Alver kommune i arkivsaknr 21/6431/vedtak datert 21.07.2021. Det ligg føre erklæring om vegrett over gbnr 155/10 av 17.01.2022. Om det vert gjeve løyve til deling skal denne avtalen tinglysast seinast samstundes med fullføring av oppmålingsforretning.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

I tillegg har kommunen sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart. Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom.

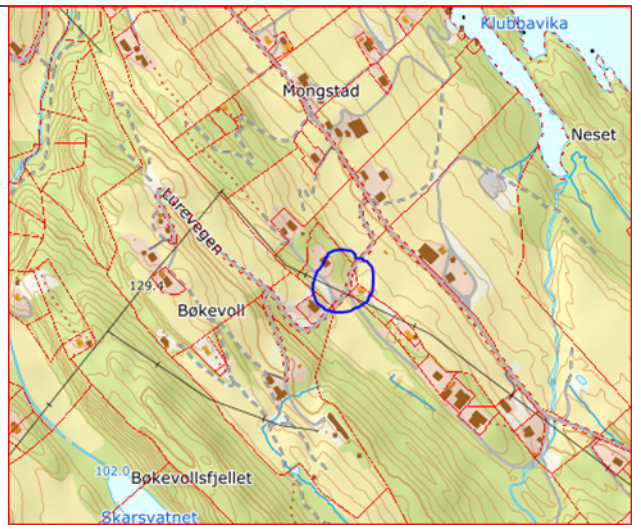
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område. Arealet er sett av til LNF formål i kommunedelplan (KDP) for Lindås. Området er omfatta av omsynsone landbruk, H510_oL34.

Kart/Foto



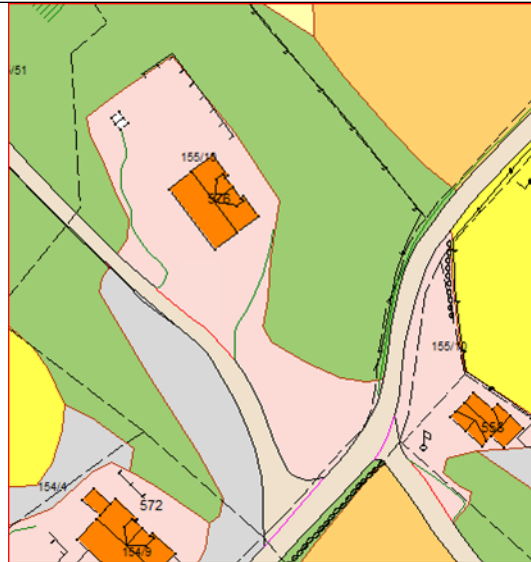
Frå situasjonskartet



Oversiktskart. Blå ring syner plassering



Ortofoto



Gardskart

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå arealdelen i KDP for frådeling av bustadtomt.

Søkjær sin argumentasjon for at det skal gjevast dispensasjon er i hovudsak at eigedomen som tomte skal delast frå er bygd med bustadhus. Eigedomen er ikkje i bruk til landbruksinteresser. Det er ikkje naturleg å føre eigedomen tilbake til jordbruksproduksjon.

Sjå vedlagt dispensasjonssøknad datert 08.12.2021.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren, Vestland fylkeskommune og landbruksavdelinga i Alver kommune. Statsforvaltaren kom med uttale datert den 09.03.2022:

Grunngjeving

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.

Sjølv om frådellinga ikkje vil omdisponere dyrka mark, ligg eigedomen i eit område med aktiv landbruksdrift. Kommunen må vurdere i kva grad ein ny bustad her kan føre til auka sjanse for konflikhtar og driftsulempar for landbruket i eit langtidsperspektiv.

Kommuneplanen legg ikkje opp til bustader i området. Arealet ligg utanfor eit sentrumsområde og det ser ikkje ut som det er trygg skuleveg her. Bustaden vil vere bilbasert, og kommunen må vurder dispensasjonen opp mot statlege planretningslinjer for bustad, areal og transportplanlegging og klima. Ein ny bustad vil nok ikkje ha ein stor verknad på desse temaa, men om ein ikkje har noko særlege grunnar for dispensasjonen som gjer at han skil seg frå liknande sakar, kan ein få ein bit for bit utbygging som i sum vil vere uheldig. Det er difor også viktig at kommunen vurder i kva grad ein dispensasjon i saka kan få verknad for andre saker i nærleiken og i kommunen elles. Vi minner om at Alver kommune er ein kommune med stort press på areala.

Statsforvaltaren ber om å få saka til klagevurdering.

Landbruksavdelinga i Alver kommune kom med følgjande uttale datert 01.04.2022:

Landbruksavdelinga meiner at det ikkje er naudsynt med handsaming etter jordlova §12. Dette er grunngjeve utifrå rundskriv M-2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling som omhandlar når denne bestemmelsen skal brukast pkt.

*5.3 Når får bestemmelsen anvendelse, § 12 første og sjette ledd
5.3.1 "eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk"*

Bestemmelsen omfatter bebygde og ubebygde eiendommer som er nyttet, eller kan nyttet, til jordbruk eller skogbruk. Det er uten betydning om eiendommen består av kun dyrka jord eller kun skog. Inn under bestemmelsen kommer også eiendommer som brukes til hagebruk.

*Bestemmelsen fastsetter ingen arealgrense for hvilke eiendommer som omfattes av plikten til å søke om samtykke til deling. **Eiendommen må likevel ha en slik størrelse og beliggenhet at den kan gi grunnlag for lønnsom drift enten alene, eller som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom.***

Eigedomen 155/10 vart oppretta for meir enn 100 år sidan og er i dag ein bustadeigedom. Den er registrert med nokre daa produktiv skog, men ikkje nok til å gje grunnlag for lønnsam drift av skogen. Det er ikkje registrert dyrka mark på den.

Slik tomten er plassert ligg den i eit område med fleire frådelt tomter og det ligg til rette for fortetting mellom desse.

Landbruksavdelinga ser ikkje at det vil ha negative konsekvensar for landbruksareala rundt at denne tomten vert delt. Me har soleis ingen merknader til at det vert gitt dispensasjon og delingsløyve

Vurdering

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Det er registrert 2 raudlista fuglar ; kornkråke og hettemåke i området. Ut frå at det her er snakk om frådelling av ein tomt på omlag 950 m² i eit elles stort landleg område ser ikkje kommunen 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.

Løysing for teknisk infrastruktur er på plass. Kommunedirektøren vurderer derfor at krava til vassforsyning, avløp og tilkomst jf. Pbl. §§ 21-1, 21-2 og 21-4 er oppfylte.

Tomta oppfyller krava i KDP til utnyttingsgrad (30%), uteopphaldsareal (320m²) og minste storleik på tomt (950m²).

Alver kommune har i vedtak datert 21.07.2021 gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg for ny einebustad.

Det er avklart med Bkk om avstand til kraftline, 22kv. Klausulert belte på 11 m. Dvs. 5.5m til begge sider frå senterline. Dette kjem i betraktning i samband med bygging på tomta. Slik huset er teikna inn på situasjonsplanen kjem det ikkje i konflikt med avstandskrava til høgspenlina. Avstand til innteikna carport må vurderast i samband med søknad om byggjeløyve.

Det er lagt fram erklæring om rett i fast eigedom for vass- og avlaupsleidningar samt vegrett over avgjevareigedomen. Om det vert gjeve løyve til deling skal erklæringane tinglysast seinast samstundes med fullføring av oppmålingsforretninga.

Omsøkt parsell ligg innanfor omsynsone landbruk i kommunedelplan for Lindås. Landbruk skal ha særskilt vern innanfor sona. Landbruksinteressene er derfor viktige faktorar i vurderinga om det skal gjevast dispensasjon.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan 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 innafør 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Saka har vore sendt til uttale til landbrukskontoret. Landbruksomsyn vil vera sentrale òg ved dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningslova i eit tilfelle som dette. Korkje natur- eller friluftssyn gjer seg gjeldande i nemneverdig grad. I denne saka er det i hovudsak landbruksomsyna i LNF- formålet som gjer seg gjeldande. Formålet bak omsynet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Eigedomen er omfatta av omsynsone landbruk, H510_oL34, Littleskare- Myksvoll. Områda som er omfatta av omsynsoner representerer dei mest verdifulle landbruksareala i Lindås, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap. Landbruk skal ha særskilt vern innanfor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor områda. Ein må derfor vera restriktiv med å gje dispensasjon for tiltak som ikkje er i samsvar med formålet i slike områder.

Kommunen legg ved dispensasjonsvurderinga til grunn opplysningane i landbruksavdelinga sin uttale datert 01.04.2022 og Statsforvaltaren sin uttale datert 09.03.2022.

Landbruksavdelinga finn at eigedomen ikkje fell inn under reglane for deling etter jordlova. Eigedomen gjev ikkje grunnlag for lønsam drift anten aleine eller som tilleggsgjord. Det vil ikkje ha negative konsekvensar for landbruksareala rundt at tomta vert oppretta.

Statsforvaltaren peikar på at eigedomen ligg i eit område med aktivt landbruksdrift. Det er i følgje føresegnene til kommunedelplanen moderat drift av gardane innanfor omsynssoona Littleskare- Myksvoll.

Sjølv om kommuneplanen ikkje legg opp til nye bustadar i området må det likevel vurderast ut frå eit busettingsomsyn om det vil vere rett å gje løyve til oppretting av ny bustadtomt i dette høvet.

Ein ny bustad vil i stor grad vil vera bilbasert. Det er det fleire nyare hus i området der det er pårekeleg at det bur skuleborn. Det vil soleis vera eit vist kollektivtilbod i området.

Kommunen vurderer at bygging av ein ny bustad i området neppe kan ha stor innverknad på tema som statlege planretningslinjer for bustad, areal og transportplanlegging tek for seg. Likevel må kommunen ha dette temaet med seg i vurderinga av om det opnast opp for bygging utanfor areal sette til byggeområder (LNF- spreidd) rundt omkring i dei ulike bygdene.

Frådeling av nye bustadtomter skal som hovudregel skje i samsvar med overordna planar. Men kommunen må likevel vurdere kvar einskild søknad for seg opp mot planane. Ein bit utbygging er ikkje ønskjeleg og vil vera med på å undergrava kommuneplanen som styringsverktøy.

Tomta ligg inneklemt mellom kommunal veg, privat veg og eksisterande bustadhus. Slik kommunen vurderer det vil ikkje oppretting av omsøkt tomt endre på ålmenta sin tilgang til

natur og turområde. Men grønt strukturen i området verta endra gjennom bygging av hus på tomta. Eit løyve til deling vil ikkje få konsekvensar for helse, miljø og tryggleik. Oppretting av tomt vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området. Men bygging på tomta vil i ein viss grad medføre endring av landskapet og kulturmiljøet. Men ut frå at det ligg andre bygg i området rundt kan ikkje dette argumentet vektleggjast vesentleg.

Sjølv om landbruksavdelinga uttalar at dei ikkje ser negative konsekvensar for landbruksinteressene i området at det vert gjeve løyve til deling, vil det alltid vere ein viss fare for konflikt. Ei frådelt tomt vil vera fritt omsetteleg og eigartilhøva vil ofte over tid vera skiftande. Sjølv om dagens eigarar er positiv til landbruksdrifta er det ikkje sikkert at eventuelle nye eigarar vil vera det. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigedomane og bustadeigedomene vil då vera til stades i eit langtidsperspektiv.

I vurderinga av om omsynet til landbruksformålet vert sett vesentleg til side er det eigedomen og området i eit langsiktig perspektiv som vert vurdert. Endringar bør skjje gjennom opne planprosessar.

Kommunen vurderer ut frå ovannemnde at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert sett til side ved å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom. Også statlege føringar for arealforvaltning som kommuneplanen sikrar vert sett til side. Men ut frå at ein ikkje vurderer at omsynet vert sett vesentleg til side vel ein derfor å vurdere fordelar og ulemper ved ein dispensasjon.

Kommunen si vurdering er at fordelane med å gje dispensasjon i stor grad er fordelar for søkjar. Ikkje for ålmenta. Søknaden er i hovudsak grunngjeven med argument for at eit løyve til deling ikkje vil medføre ulemper for landbruket. Det er slik kommunen vurderer det ikkje samfunnsinteresser av stor vekt som talar for å gje dispensasjon. At ein dispensasjon ikkje vil føra med seg ulemper veg ikkje opp for mangel på fordelar.

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

Det er stor fare for at ein dispensasjon i denne saka vil skape presedens i liknande saker.

Konklusjon

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

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 (fl) §§ 28-36.

- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fl § 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, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/10258

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:

Seim Bygg AS

Nesbrekka 28

5912 SEIM