



Ranveig Sagstad
Hosøyvegen 124
5993 Ostereidet

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3840 - 22/76670

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

Dato:
06.10.2022

Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 11/7 Hølleland

Administrativt vedtak: Saknr: 1102/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Lindås. Det vert vidare gjeve dispensasjon frå byggje- og deleforbodet i strandsona, jf. § 1-8. Dispensasjonen vert gjeve for oppretting av ny grunneigedom 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 oppretting av ny grunneigedom på om lag 1700m² frå gbnr 11/7 som omsøkt. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Eigedomen gbnr 11/116 skal slåast saman med gbnr 11/7.
- Rett til tilkomst, vass- og avlaupsleidningar for den nye grunneigedomen over gbnr 11/7 skal sikrast gjennom tinglyst erklæring seinast samstundes med fullføring av 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 frådelling av tomt rundt eksisterande våningshus på gbnr 11/7.

Søknaden er ledd i makebyte der egedomen gbnr 11/116 skal slåast saman med gbnr 11/7. Bustadhuset på gbnr 11/116 vert då nytt våningshus på bruket. Det er same eigar på begge egedomane. Huset som vert søkt frådelt er oppført i 1986.

Den omsøkte parsellen er oppgjeve til å vera omlag 1600 m².

Gbnr 11/7 er registrert med eit areal på om lag 83,5 daa i matrikkelen.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteken 23.02.2022 og tilleggsopplysningar motteke 01.04.2022 og 22.04.2022.

Planstatus

Egedomen er uregulert og avsett til LNF formål i kommunedelplan for Lindås (KDP). Hosøy, der egedomen ligg, inngår i omsynsone H530_oF04 (omsyn friluftsliv).

Parsellen ligg innanfor byggje- og deleforbodet langs sjø etter pbl. § 1-8.

Uttale frå annan styresmakt

Landbruksavdelinga i kommunen gav i vedtak saknr. 1036/22 datert 26.09.2022 løyve til omdisponering og deling etter jordlova.

Saka har også vore sendt til uttale til Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland. Desse har ikkje kome med uttale.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med følgjande grunngjeving:

I samband med frådelling av eiks. bustad Gnr. 11 bnr. 7, vert det søkt om dispensasjon frå LNF område kommunen sin arealdel, og frå bygge- og deleforbodet i strandsona. Bustaden Hosøy, 126 ligg ca. 80 m. frå sjø.

- Bustaden på Gnr. 11 bnr. 124 vert samanfeyd med Gnr. 11 bnr. 7 etter at den frådelte egedomen får nytt bnr. Tiltaket vil ikkje endre formalet, men gjer drifta av bruket enklare i framtida.

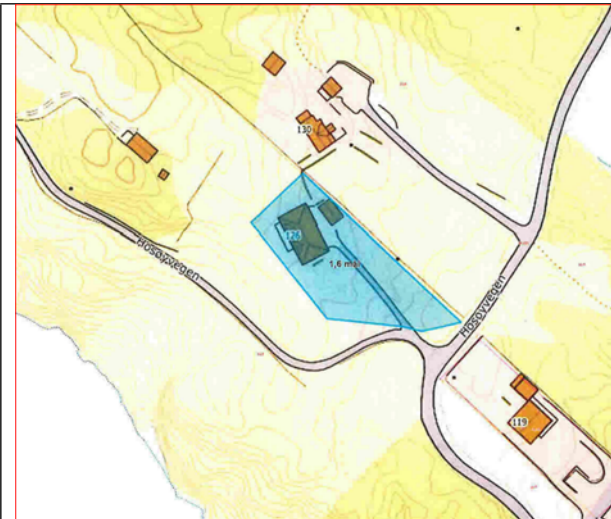
Elles vert det peikt på huset som vert søkt frådelt krev mykje vedlikehald. Ei frådelling er ynskjeleg ved eventuelt seinare sal av huset. Huset på gbnr 11/116 er betre vedlikehalde, betre tilrettelagt for bruk/ drift av landbrukseigedomen (gbnr 11/7).

Nabovarsel

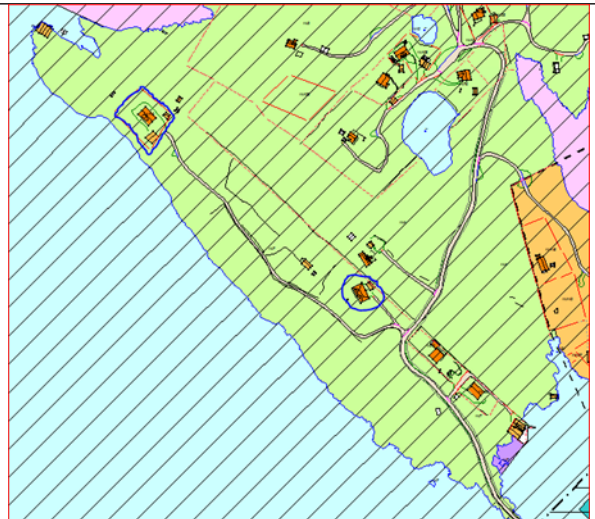
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

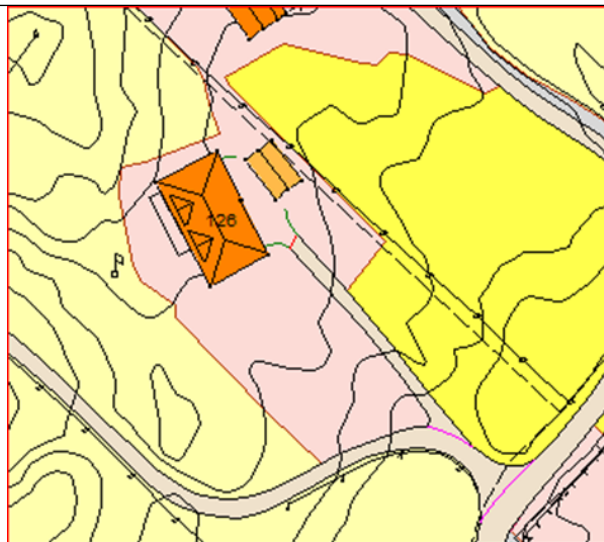
Plassering av tiltaket er synt i situasjonskart datert 15.10.2021.



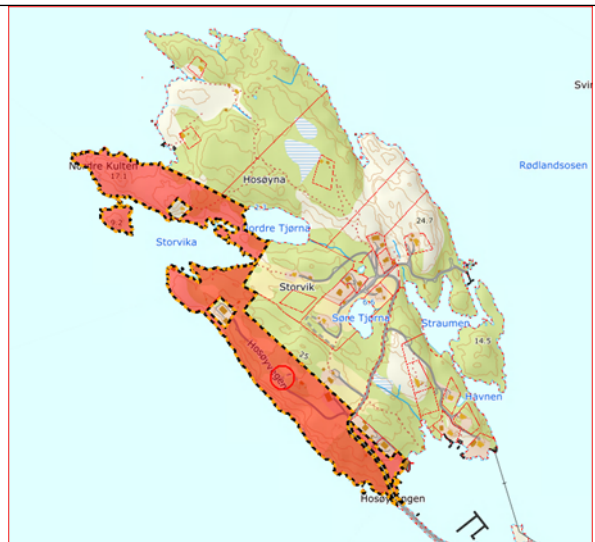
Figur 1 Situasjonskart



Oversiktspark. Omsøkt parsell til høgre. 11/116 til venstre



Frå Gardskart



Gbnr 11/7

Veg, vatn og avlaup

Alver kommune ved avdeling samferdsel, veg, vatn og avløp har i vedtak arkivsak 22/4773 datert 27.06.2022 gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse frå kommunal veg. Søkjar har lagt fram erklæring om vegrett for den nye grunneigedomen over gbnr 11/7.

Kommunen vurderer at eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Alver kommune ved avdeling for Miljø og tilsyn har i brev datert 10.07.2022 stadfesta at huset på parsellen som vert søkt frådelt har godkjent avløpsløyving.

Søkjar skriv i følgeskriv til søknad om dispensasjon at huset har hatt tilfredsstillande drikkevatt/ sløkkevatt sidan 1986. Vatn vert henta borehol. Kommunen legg til grunn at dette stemmer.

Det er lagt fram erklæring om rett til ha vass- og avløpsleidningar over gbnr 11/7. Erklæringane skal tinglysast at landmålar seinast samstundes som fullføring av oppmålingsforretning.

Kommunen vurderer at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka 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/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.

Den nye grunneigedomen er sikra teknisk infrastruktur i samsvar med Pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Storleiken på tomta er over minstekravet til bustadtomt sett i KDP. Kommunen legg til grunn at krava til minste uteopphaldsareal (MUA), bygd areal (BYA) og samla bruksareal (BRA) i KDP er stetta. Det er gjeve løyve til deling etter jordlova.

Det er uheldig for jordbrukseigedomen å sitje att med små inneklemt areal som er vanskeleg å drifte. Søkjar bør derfor vurdere la den nye grunneigedomen gå heilt ned til kommunevegen. Nabogrensa mot gbnr 11/4 er ikkje oppmålt. Arealet på omsøkt parsell kan derfor verte litt større enn oppgjeve. Det vert derfor lagt til grunn eit areal på 1700 m² for tomta i vidare vurdering.

Aktuelt areal er avsett til landbruksformål i KDP og ligg innanfor byggje- og deleforbodet langs sjø etter Pbl. § 1-8. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med gjeldande arealformålet i planen. Det må derfor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. Pbl. § 19-2 andre ledd.

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 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.

Parsellen er i hovudsak registrert som bygd areal i NIBIO sitt markslagskart. Omlag 450 m² er registrert som overflatedyrka jord. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka og dyrkbar mark som mogleg. I denne saka har landbruksavdelinga i kommunen gjeve løyve til omdisponering av omlag 400m². Kommunen legg vurderingane som er gjort i jordlovshandsaminga til grunn for dispensasjonen.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje 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 ålmenne interesser.

Kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess der både offentlege og private har fått uttale seg. Planen er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Det er derfor uheldig at endringar skjer gjennom dispensasjonar og ikkje gjennom opne planprosessar. Ny kommuneplan for Alver kommune er i under arbeid.

Vurdering av omsynet bak føresegna.

Som nemnt er omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I og med at tomta allereie er bygd vil ikkje friluftssinteressene verte rørte av at det vert dispensasjon for frådelling av tomt rundt huset. Det same vil gjelda for naturinteressene. Tilkomst, parkering og hage er allereie opparbeidd.

Ein del av det søkjaren ønskjer å oppnå er å gjere det lettare å vedlikehalde huset. Dette med tanke på finansiering. Frådeling er også ønskeleg ved tanke på eventuelt framtidig sal av huset.

I tillegg til landbruksinteressene i området er også friluftinteressene av stor betydning. Det kjem fram gjennom at det i KDP er lagt omsynsone for friluftsliv over arealet. Innanfor denne sona skal landskaps- og friluftinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved mellom anna handsaming av søknader. I denne saka er det som nemnt snakk om å byte ei eksisterande bustadtomt med påståande hus og tilhøyrande uteareal. Med ei tomt rundt våningshuset på garden. Eit slikt makebyte vil ikkje hindre tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller redusere eksisterande tilstand, kvalitet og opplevingsverdi på noko vis.

Når det gjeld landbruksinteressene i området som omsynet bak LNF formålet i denne saka skal ivareta legg kommunen stor vekt på sakshandsaminga etter jordlova. Sjølv om ein vil omdisponera omlag 450 m² ved gje løyve til frådeling som omsøkt vil landbrukseigedomen få tillagt omlag 233 m² ved at gbnr 11/116 vert slått saman med bruket. Netto omdiponering vil då verta omlag 217m².

Det er ein fordel for bruket at frådelt tomt kjem i utkanten av eigedomen. Gbnr 11/116 er registrert med eit areal på 1808 m² i matrikkelen. Parsellen som vert søkt frådelt er oppgjeven til å vera omlag 1600 m², men vert vurdert til å vera omlag 1700 m². Gbnr 11/7 vert soleis litt større ved å tillata omsøkt deling.

I vurderinga av om omsynet til landbrusformålet vert sett vesentleg til side er det eigedomen i eit langsiktig perspektiv som vert vurdert.

Tomta kan nytta opparbeidd veg. Det er positivt at det er gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse og at vass- og avløpsløyving er sikra.

LNF formålet i KDP strekker seg over større område uavhengig av eigedomar. Frådeling som omsøkt vil i liten grad føra til oppstyking av landbruksområdet. Snarare tvert om ved at frådelt tomt vert flytta til utkanten av eigedomen, knytt opp mot kommunal veg. Og ikkje vert liggjande som ein «satellitt» inne på eigedomen slik gbnr 11/116 gjer.

Administrasjonen vurderer at kulturlandskapet i liten grad vert påverka av at det vert oppretta ny grunneigedom.

Administrasjonen vurderer ut frå ovannemnde at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom.

Vurdering av fordelar og ulemper.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei ålmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggjast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Slik administrasjonen vurderer det vil ikkje oppretting av omsøkt tomt endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde. Grønt strukturen i området vil i heller ikkje verta endra gjennom makebyte mellom dei to eigedomane. Eit løyve til deling vil ikkje få konsekvensar for helse og

tryggleik. Ein dispensasjon i saka vil ikkje føra til bygging på omsøkte tomt og med det vil heller ikkje dei visuelle kvalitetane i området, landskap og kulturmiljø verte endra.

Omsøkt parsell vil vere mindre i konflikt med landbruksinteressene enn det gbnr 11/116 gjer. Huset på gbnr 11/116 er betre tilrettelagt for framtida for eigarane og drift av bruket.

Det er ein fordel for bygda og lokalsamfunnet at folk vil bu på Hosøy. Kommunen ser det derfor som viktig å leggja til rette slik at folk kan bu og trivast samt vedlikehalda hus og landskap i området.

Eit løyve til deling vil vera positivt for busetnaden i området. Sjølv om busetjingsomsyn ikkje direkte er argument som kan nyttast i denne saka. Er det likevel eit argument som på sikt kan gjera seg gjeldande. Ved at frådelt tomt vert flytta til utkanten av bruket med tanke på eit eventuelt framtidig sal. Samt at makebyte som omsøkt betre vil leggja tilhøva til rette for drift av bruket.

Kommunen si vurdering er at fordelane med å gje dispensasjon, i tillegg til fordelar for søkjar, er fordelar for allmenta gjennom langsiktig busetjingsomsyn. Samt at det for allmenta er ein fordel for framtidig drift av landbrukseigedom. Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealformålet er klart større enn ulempene.

Byggje- og deleforbodet langs sjø etter pbl. § 1-8.

Huset som vert søkt frådelt ligg omlag 80 meter frå sjø. Hosøy ligg i sone 2 i dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.

Byggeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep. Og ut frå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta.

Ettersom omsyna bak landbruksformålet og byggegrensa mot sjø i stor grad er like legg kommunen vurderingane som er gjort for landbruks- og friluftformålet til grunn også for vurdering av byggegrensa.

Kommunen vurderer at omsynet bak byggje- og deleforbodet ikkje vert sett vesentleg til side ved at det vert gjeve dispensasjon. Videre vert det vurdert at fordelane er klart større enn ulempene.

Kommunen vurderer at nasjonale og regionale interesser ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon i saka.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplanen og byggje- og deleforbodet i strandsona er stetta. Det er i vurderinga lagt stor vekt på landbruksavdelinga si handsaming av saka etter jordlova. I tillegg er det lagt vekt på at saka gjeld makebyte mellom tomter med eksisterande bygg som har vore der i mange år.

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.
- 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.

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 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.: 22/3840

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:

2 stk situasjonskart

Mottakarar:

Ranveig Sagstad
Stein Veland

Hosøyvegen 124
Hosøyvegen 124

5993
5993

Ostereidet
OSTEREIDET