



Didrik Håland Solberg
Radøyvegen 3065
5939 SLETTA

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4792 - 23/43682

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

Dato:
12.06.2023

Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 415/8 Nordanger

Administrativt vedtak: Saknr: 597/23

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål i kommunedelplan for Radøy. Dispensasjonen vert gjeve for oppretting av ny grunneigedom på om lag 930 m² frå gbnr 415/8 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 930 m² frå gbnr 415/8 som omsøkt. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Det må leggjast fram erklæring om vegrett og rett til å ha VA-leidningar over gbnr 415/8 seinast samstundes gjennomføring av oppmålingsforretning.
- Den nye grunneigedomen frå gjerdeplikt mot gbnr 415/8. Og tek over eventuell gjerdeplikt gbnr 415/8 måtte ha mot naboeigedom for den delen som vil inngå i ny grunneigedom.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus. Tomta er rekna ut av sakshandsamar til å vera omlag 930 m².

Gbnr 415/8 er registrert med eit areal på 452 da i matrikkelen og er bygd med mellom anna 2 bustadhus. Begge registrerte som våningshus i matrikkelen. Bustadhuset som no vert søkt frådelt vart oppført 1980/81.

Tilkomstveg vert sams med landbrukseigedomen. Søkjar har fått løyve hjå Vestland fylkeskommune- INV til utvida bruk av avkøyrsløse – fv. 5484.

Det vert oppgjeve at tanken med frådelinga er at familiemedlem skal overta huset.

Landbrukseigedomen gbnr 415/8 er i aktiv drift. Tomta som vert søkt frådelt er registrert som bygd i NIBIO sitt gardskart.

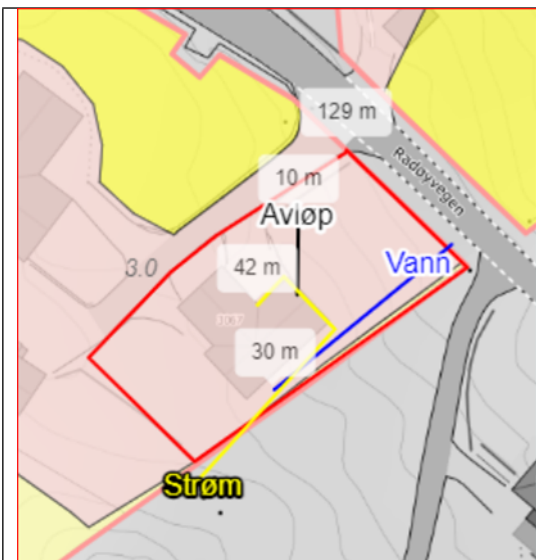
Sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl) vart etter avtale med søkjar utsett til saka var ferdig handsama etter jordlova. Alver kommune ved landbrukskontoret gav i administrativt vedtak datert 17.10.2022 avslag på søknad om deling etter jordlova § 12. Dette vedtaket vart påklaga av søkjar. Vedtaket vart omgjort av hovudutval for Areal, plan og miljø i sak 039/23 i møte den 15.03.2023. Klagefrist på vedtaket var 15.05.2023. Saka var då klar for vedtak etter pbl.

Syner elles til søknad om oppretting av ny grunneigedom og søknad om dispensasjon motteken 13.06.2022. Samt tilleggsinformasjon motteken 16.09.2022.

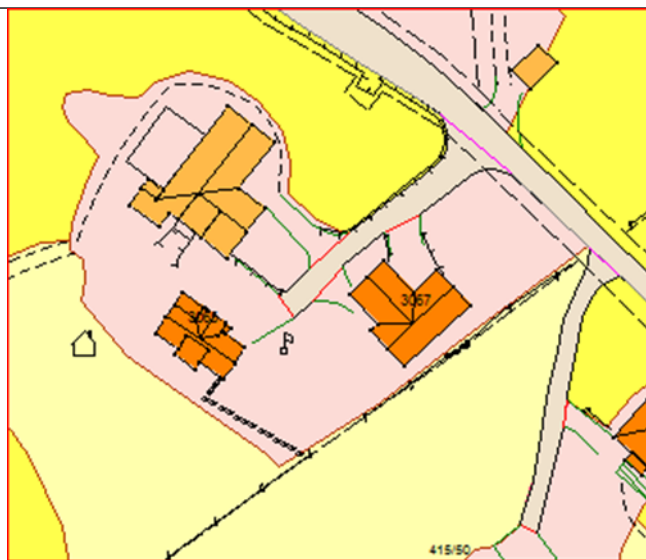
Planstatus

Arealet er uregulert og sett av til LNF formål i kommunedelplan for Radøy (KDP). Arealet inngår i område registrert som kjerneområde for landbruk i KDP.

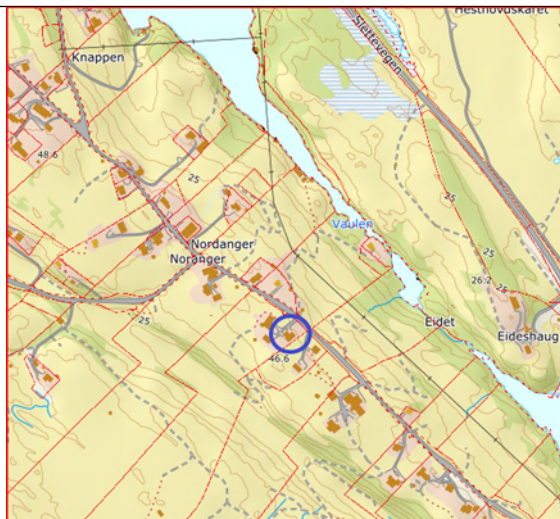
Kart



Figur 1 Frå situasjonsplan



Figur 2 Gardskart



Figur 3 Oversiktskart



Figur 4 Ortofoto 2019

Uttale frå annan styresmakt

Statsforvaltaren i Vestland kom med følgjande uttale:

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan som kjent berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, 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.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

E-postadresse:
sfv/post@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

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/vi
Org.nr. 974 760 665

Side: 2/2

Ei frådelling til bustadføre mål 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 på nærliggande landbruk, grunna mellom anna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka ligg våningshus ein ønsker å dele ifrå i tunet på garden, med delt tilkomstveg. Det omsøkte området vil også ligge tett på dyrka mark. Begge delar kan potensielt føre til konflikter mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane.

Eit våningshus nr. to kan også vere ein ressurs for ein gard av denne storleiken.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon for frådelling i denne saka. Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Alver kommune ved landbruksavdelinga gav i vedtak saknr. 1144/22, datert 17.10.2022, avslag på søknad om deling etter jordlova § 12. Dette vedtaket vart som nemnd påklaga og omgjort i politisk vedtak.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen. Det er søkt om dispensasjon med mellom anna grunngjeving i at tomte ligg i hjørne av eigedomen, tomte har nødvendig infrastruktur som veg, parkering, vatn og utslepp. Som fordel med at det vert gjeve dispensasjon vert det argumentert med at det vert fleire innbyggjarar i området, betre vedlikehald av bygningar og frigjer av kapital til vidareutvikling av gardsbruket. Søkjar nemner også at det er ei ulempe at tomte vil grensa mot gardsbruk i aktivt drift.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla 04.09.2021. Nabovarselet er soleis meir enn eit år gammalt og er ikkje gyldig. Det er ikkje dokumentert at søknad om dispensasjon er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå naboar på utsendt varsel.

Alver kommune vurderer at tiltaket i seg sjølv er varsla og det er ingen endringar i tiltaket i forhold til det som vart varsla. At det er søkt om dispensasjon frå arealformålet i KDP får heller ingen konsekvensar for naboane. Naboeigedomen gbnr 415/4 var ikkje varsla. Det var same eigar på 415/4 og 415/50, som var varsla. Egedomen gbnr 415/4 har skifta eigar etter at nabovarsling var sendt ut. Kommunen vurderer at det kan gjevast fritak frå ny nabovarsling då tiltaket ikkje eller i liten grad rører ved naboane sine interesser. Fritaket har heimel i pbl § 21-3 2. ledd. Naboane får vedtaket til klagevurdering.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 13.06.2022.

Vatn og avløp (VA)

Huset på parsellen som vert søkt oppretta som ny grunneigedom er kopla til offentleg vatn. Huset har privat avløp godkjent i 1980. Det er ikkje lagt fram erklæringar om private rettar, for veg, vatn og avløp. Men søkjar skriv at dette vil bli regulert i eigen avtale. Om det vert gjeve dispensasjon vert det sett som vilkår at erklæring om rett til å ha vass- og avløpsleidningar samt vegrett over gbnr 415/8 vert lagt fram for tinglysing. Seinast samstundes med fullføring av oppmålingsforretning. Parsellen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Vestland fylkeskommune- INV har i vedtak datert 29.09.2021 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløp frå fv. 5458. Tilkomstveg vert sams med landbrukseigedomen. Tilkomst synest sikra i samsvar med reglane i Pbl. §27-4.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka 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. 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.

Når erklæring om rett i fast eigedom for veg, vatn og avløp vert lagt fram er all infrastruktur på plass.

Kommunen vurderer at krav til utnyttingsgrad, uteopphaldsareal og parkering er tilfredsstillt for parsellen. Det er ikkje sett noko krav til storleik på tomt i KDP. Men ei tomt på om lag 930 m²

vert rekna som normal storleik ute på byda. I område sett av til LNF spreidd bustad er det sett ein maksimal storleik på tomt til 2000 m².

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.

Grunngjeving til søkjar for at det kan gjevast dispensasjon frå arealformålet er plassering av parsellen i hjørne av egedomen. Tomta har nødvendig infrastruktur på plass og det vert også trekt fram som ein fordel at det vert fleire innbyggjarar i området. Også betre vedlikehald av bygningar og frigjerung av kapital til vidareutvikling av gardsbruket vert brukt som argument. Søkjar nemner også at det er ei ulempe at tomta vil grensa mot gardsbruk i aktivt drift.

Vurdering av omsynet bak føresegna.

I denne saka er det først og fremst omsynet bak landbruksformålet i føresegna som gjer seg gjeldande.

Omsynet til landbruket er godt vurdert både i saksutgreiinga til landbruksavdelinga og i politisk klagesak over avslaget etter jordlova.

Administrasjonen legg desse vurderingane til grunn. Oppstyking av samanhengande landbruksareal vert ikkje gjeldande då husa allereie står der. Tiltaket fører ikkje til auke i nye bueningar enn kva som alt er gjeve løyve til på egedommen.

Videre legg administrasjonen vekt på samfunnsdelen til kommuneplan for Alver sine

overordna føringar om at det skal leggjast til rette for utbygging og spreidd busetnad utanfor sentrumsområda. Og at det skal leggjast til rette for bustadbygging som støttar opp om bygdene og grendene i heile kommunen.

Kommunen ser ikkje at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert vesentleg sett til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande bustadhus.

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.

Av ulemper med at det vert oppretta ein ny grunneigedom kan trekkast fram: Kort avstand til landbruksbygningen, 20 meter. Her argumenterer sækjar med at drifta på bruket er utegangar vill-sau. Det er eit skur rundt på beite kor sauen kan sækje ly. Driftsbygninga på tunet vert brukt til garasje, bygninga er utdatert og det er ikkje mogleg eller tillat med husdyrhald. Ein eventuell ny driftsbygning vert plassert ein annan plass på garden slik den ikkje vert i konflikt med avstandskrav til fråskilt parsell. I føresegna til KDP side 22, pkt. 3 er det sett eit vilkår om at det ikkje skal opprettast nye grunneigedom nærare eksisterande driftsbygning enn 50 meter. Dette gjeld for LNF spreidd område.

Den korte avstanden til driftsbygningen kan føra til konflikt mellom ein ny grunneigedom, som vil vera fritt omsetteleg, og landbruksdrift. Dette sett i eit langtidsperspektiv.

Også felles tilkomstveg mellom bustadeigedomen og bruket kan vera ei ulempe. Men samstundes vil det også vera ein fordel med tanke på at ein slepp lage ny veg.

At bruket misser eit våningshus kan vera ein ulempe med tanke på at huset kan vera ein ressurs på bruket som utleigehus.

Vurdering av oppretting av ein fritt omsetteleg bustadeigedom innanfor kjerneområde for landbruk legg administrasjonen til grunn at er gjort av politisk i og med at det er gjeve løyve til deling etter jordlova.

Av fordelar med at det vert gjeve dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom kan nemnast: All infrastruktur er på plass. Det trengs derfor ingen ny tiltak på dette området. Parsellen er plassert mot grensa til naboeigedom og fylkesvegen, i eit hjørne av landbrukseigedomen. Det går ikkje med jordbruksareal og det viktigaste driftsområdet i tunet ligg nord for omsøkt parsell. Ein treng heller ikkje køyre forbi driftsbygningen for å komma til parsellen. Den nye grunneigedomen får berre om lag 20 meter felles veg med landbrukseigedomen frå fylkesvegen. Kommunen ser også at ei frådelt tomt kan vera positivt for å auke busetnaden i området. Busetjingsomsyn gjer seg gjeldande også på Nordanger. Men i og med at det allereie bur folk i huset som vert søkt frådelt vil ein ikkje nødvendigvis får fleire innbyggjarar ved at huset står på ein sjølvstendig tomt.

Slik kommunen vurderer det vil ikkje oppretting av ei eiga tomt rundt eksisterande hus og naust 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.

Ein ser heller ikkje at det kan vera ei ulempe for kulturmiljøet å opprette ei eiga tomt ut frå at tun og omkringliggjande jordbruksareal vert splitta opp. Ein ulempe ved å tillate oppretting er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigedom. Sjølv om dagens eigar er positiv til landbruksdrifta er det ikkje sikkert at eventuelle nye eigarar vil vera det. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigedom og bustadeigedom vil då vera til stades.

Dersom det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling bør det setjast vilkår om at den nye grunneigedom får gjerdeplikt. Dette vil vere med på å redusere potensielle arealbrukskonfliktar.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplanen er stetta. Det er lagt vekt på at politisk hovudutval har gjeve løyve til deling etter jordlova. Det vert også gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom som omsøkt.

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.: 22/4792

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:

Tegning i Kart
Tegning på flyfoto

Mottakarar:

Didrik Håland Solberg

Radøyvegen 3065

5939

SLETTA