



Per Tore Lunde
Nordangervågen 57
5939 Sletta

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/5680 - 23/77892

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

Dato:
17.10.2023

Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 416/20 Mjøs

Administrativt vedtak: Saknr: 1085/23

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny grunneigedom. 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 frå gbnr 416/20 som omsøkt, med utviding av arealet litt mot sør slik at tomte vert om lag 650 m². Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Gbnr 416/67 skal slåast saman med gbnr 416/20.
- Rett til tilkomst over gbnr 416/20 skal sikrast gjennom tinglyst erklæring. Erklæring om vegrett skal leggjast fram for landmålar for tinglysing seinast samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnboka.
- Det må leggjast fram erklæring om rett til å ha vass- og avløpsleidningar liggjande på gbnr 416/20. . Erklæring skal leggjast fram for landmålar for tinglysing seinast samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnboka.
- 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 eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om frådelling av tomt rundt eksisterande våningshus på gbnr 416/20. Søknaden er ledd i makebyte der eigedomen gbnr 416/67 skal slåast saman med gbnr 416/20. Bustadhuset på gbnr 416/67 vert då nytt våningshus på bruket. Det er same eigar på begge eigedomane. Huset som vert søkt frådelt er oppført rundt år 1900. Omsøkt areal var frå tidleg 70 tall inntil 06.06.2016 ein eigen grunneigedom, gbnr 416/48. I samband med at ein fekk løyve til å dele frå tomt rundt huset som i dag har gbnr 416/78 vart gbnr 416/48 slått saman med gbnr 416/20. Søkjar ønskjer no å dele frå tomta på nytt for å selje den.

Den omsøkte parsellen er oppgjeve til å vera omlag 1000 m². Tidlegare tomt var på 370 m². Ved kontrollmåling på situasjonsplanen ser det ut til at ny grunneigedom vert om lag 535 m². Søkjar har opplyst på telefon at han ønskjer tomta strekt litt mot sør og med det vert tomta litt større.

Gbnr 416/67 er registrert med eit areal på om lag 1173,4 m² i matrikkelen. Og gbnr 416/20 med 71806 m².

Arealet er registrert som bygd i NIBIO sitt gardskart.

Om lag 100 meter vest for omsøkte parsell er det i sett av eit område for LNF- spreidd bustader- framtidig. Her opnar kommunedelplan for Radøy for at det kan byggjast inntil 4 nye bustadar i planperioden

Det vert elles vist til søknad om oppretting av ny grunneigedom mottteken 13.07.2023, søknad om dispensasjon mottteken 16.07.2023 og 03.08.2023.

Planstatus

Arealet er uregulert og har arealformål LNF spreidd bustader- noverande og ein del til LNF formål i kommunedelplan for Radøy (KDP).

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

Uttale frå annan styresmakt

Landbruksavdelinga i kommunen gav i vedtak saknr. 1007/23 datert 27.09.2023 løyve til deling etter jordlova. Løyvet vart gjeve på vilkår av at gbnr 416/67 vert slått saman med gbnr 416/20.

Alver kommune ved kulturavdelinga har ingen merknader til tiltaket.

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 at det ikkje skal byggjast noko nytt og at søkjar ikkje ser ulemper med tiltaket.

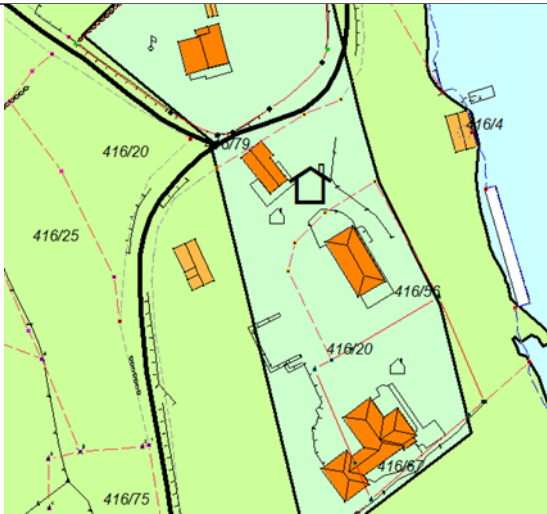
Nabovarsel

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

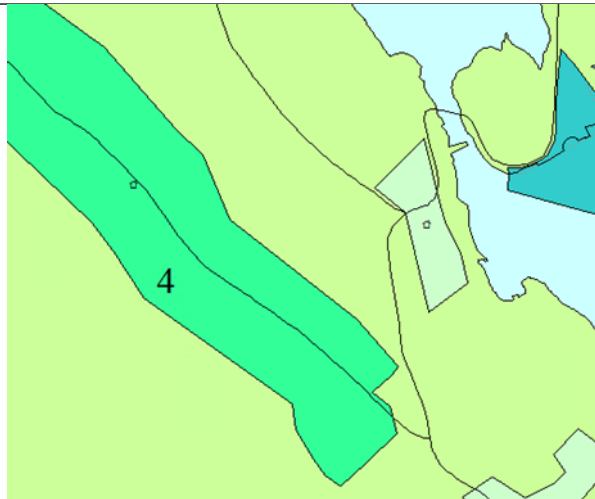
Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 23.05.2023.

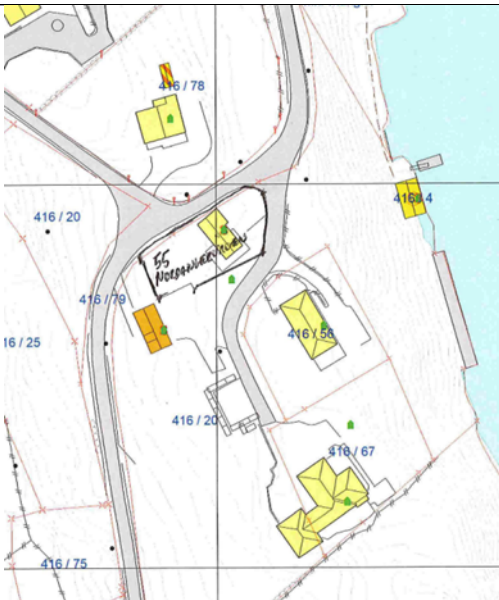
Kart



Kommunedelplan



Kommunedelplan. LNF spreidd bustader.



Frå situasjonsplan



Gardskart



Ortofoto 2020



Oversiktskart

Veg, vatn og avlaup

Alver kommune ved avdeling samferdsel, veg, vatn og avløp har i vedtak arkivsak 23/5675, datert 07.08.2023, gjeve løyve til endra bruk av eksisterande avkøyrsløse frå kommunal veg. Løyvet er gjeve på vilkår. Det er ikkje lagt fram erklæring om vegrett for den nye grunneigedomen over gbnr 416/20. Sidan tilkomstveg til den nye grunneigedomen går over avgjevareigedomen vert det sett som vilkår at det vert lagt fram erklæring om vegrett seinast samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnboka. Administrasjonen vurderer ut frå dette at eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Vassforsyning er frå borehol på gbnr 416/78. Søkjar opplyser at boreholet vart tatt i bruk i 1982 og har kapasitet til om lag 5 bueiningar. Vasskvaliteten vart kontrollert og godkjent av Statens forureiningstilsyn då boreholet vart tatt i bruk. Det ligg offentleg vassleidning om lag 60 meter vest for omsøkt parsell. Tilkopling til offentleg vatn bør vurderast.

Avløp frå huset på omsøkt parsell vart oppgradert og godkjent i 1992 og er felles med huset på gbnr 416/67. I følgje Norva 24 sitt register er felles slamavskiljar på 4 m³. Frå slamavskiljar går det i følgje søkjar tett leidning til sjø. I samråd med sakshandsamar på avdeling for miljø og tilsyn i Alver kommune har administrasjonen komme fram til at avløpsløyvinga er tilstrekkeleg dimensjonert ut frå dagens situasjon.

Det må leggjast fram erklæring om rett til å ha vass- og avløpsleidningar liggjande på gbnr 416/20.

Oppretting av ny grunneigedom fører ikkje til endring i tilhøva kring vatn og avløp. Administrasjonen vurderer at vass- og avløpsløyvinga er i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta 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.

Det er registrert gråmåke og storspove i området. Dette er fugleartar som står på raudlista over sårbare og trua fugleartar.

I og med at det ikkje er snakk om nye tiltak på parsellen utover at parsellen får grenser og nytt gards- og bruksnummer, ser ikkje kommunen at tiltaket i seg sjølv vil koma i konflikt med naturmangfaldslova.

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 føreseigna 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.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føreseigna 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.

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 under arbeid.

Om lag 100 meter vest for omsøkte parsell er det i KDP eit område for LNF- spreidd bustader-framtidig. Her opnar KDP for at det kan byggjast inntil 4 nye bustadar i planperioden.

I føresegnene for spreidd bustader, punkt 3.4.2, står det det ikkje kan opprettast nye grunneigedomar innanfor formålet.

Søknad om dispensasjon er heller dårleg grunngjeven. Kommunen vel likevel å handsame søknaden då ein gjennom dialog med søker har fått forklart argumenta.

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 friluftinteressene verte rørt av at det vert gjeve dispensasjon for frådelling av tomt rundt huset. Det same vil gjelda for naturinteressene. Tilkømt, parkering og hage er allereie opparbeidd.

Det er landbruksinteressene i området som er hovudformålet for aktuelt areal. Ikkje friluft- eller naturinteressene. 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 forringe landbrukskvalitetane for området. Snarar tvert om då arealet som vert lagt til bruket er større enn det som vert delt frå.

Når det gjeld landbruksinteressene i området som omsynet bak LNF formålet i denne saka skal ivareta legg kommunen stor vekt på sakshandsaminga etter jordlova. Aktuelt areal er allereie opparbeidd. Det er derfor ikkje snakk om omdisponering av jordbruksareal.

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

Tomta kan nytta opparbeidd veg og det er positivt at det er gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse. Huset har allereie innlagt vatn og avløpsløyving.

LNF formålet i KDP strekker seg over større område uavhengig av eigedomar. Frådelling som omsøkt vil i liten grad føra til oppstykking av landbruksområdet. Snarare tvert om ved at frådelt tomt vert flytta til utkanten av eigedomen, knytt opp mot kommunal veg.

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 almenne 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.

Slik administrasjonen vurderer det vil ikkje oppretting av omsøkt tomt endre på allmenta 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 416/67 gjer. Dette då ein slepp å køyre gjennom tunet for å komma til denne bustaden. Omsøkt parsell ligg mellom offentleg veg og driftsbygningen på bruket.

Gbnr 416/67 er registrert med eit areal på 1173,4 m² i matrikkelen. Parsellen som vert søkt frådelt er oppgjeven til å vera omlag 535 m², men vert vurdert til å vera litt større. Landbrukseigedomen gbnr 416/20 vert soleis større ved å tillata omsøkt deling.

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 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 sækjar, er fordelar for allmenta gjennom langsiktig busetjingsomsyn. Samt at det for allmenta er ein fordel for framtidig drift av landbrukseigedomen. 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.

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.

Huset som vert søkt frådelt ligg omlag 45 meter frå sjø. Mjøs ligg i sone 3 i dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Her er det mindre press på areala. Trongen for vern av dei interessene som byggje- og deleforbodet skal taka vare på er mindre.

Huset som vert søkt frådelt ligg på line med andre frådelte tomtar og ikkje nærare sjøen enn husa på desse.

Ettersom omsyna bak landbruksformålet og byggegrensa mot sjø i stor grad er like legg kommunen vurderingane som er gjort for landbruks- og friluftsførmålet 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.

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 etter administrasjonen si vurdering sikra teknisk infrastruktur i samsvar med Pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

KDP for Radøy har ingen minstekrav til storleik for bustadtomter. Slik situasjonsplanen er utforma er omsøkt areal om lag 530 m². I KDP for Lindås og Meland er minstekravet 650 m². Søkjar opplyser at grensa skal gå litt lenger mot sør enn det situasjonsplanen viser. Dette vil medføre at tomte vert noko større. 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.

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 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.
- Vilkår 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 grunnleggjast.

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.: 23/5680

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:

Per Tore Lunde

Nordangervågen 57

5939

Sletta