

**ALVER**

KOMMUNE

Miljø og tilsyn

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/876 - 20/17378

Saksbehandlar:
Tone Furustøl
tone.furustol@alver.kommune.no

Dato:
31.03.2020

Løyve til frådelling av bustadtomt med etablert gardstun - gbnr 126/3 Hope

Administrativt vedtak: Saknr: 388/20

Heimelshavar: Mongstad Vekst AS
Søkjær: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom.

VEDTAK

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 frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom frå gbnr 126/3 på følgande villkår:

- Den nye grunneigedom vert sett til om lag 2985m².
- Resterande landbruksareal på gbnr 126/3 på 380 dekar vert overført til naboeigedom i drift – gbnr 126/4.
- Villkår i vedtak om dispensasjon, datert 18.09.2019, gjeld for vedtaket.
- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 24.10.2019, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areala vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.
- Vedtak frå vegstyresmakta i sak 20/2869 i vedtak datert 09.03.2020, gjeld for tiltaket.

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 ved frådelling av eksisterande tun som utgjer om lag 2985m² frå gbnr. 126/3. Resterande landbruksareal på gbnr 126/3 på om lag 379576,9m², som avrunda gjev 380 dekar, vert overført til naboeigedom i drift – gbnr 126/4.

Det vert elles vist til søknad mottatt 08.11.2019 og sist supplert med løyve til avkjørsel frå kommunal veg for gbnr 126/3 , datert 09.03.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 09.03.2020 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad i tidlegare Lindås kommune er definert som LNF-føremål med omsynssone kode 560 bevaring av naturmiljø.

Grad av utnytting med etablert bygningsmasse er opplyst å vere 10,59% BYA.

Dispensasjon

Det er gjeve dispensasjon til frådelling av bustadtomt med etablert gardstun på ca. 3 mål i politisk vedtak frå Plan- og miljøutvalet i tidlegare Lindås kommune, den 18.09.2019, på vilkår av at resterande landbruksareal på gbnr 126/3 vert overført til naboeigedom i drift – gbnr 126/4

I vedtaket om dispensasjon vart det vist til at det må ligge føre løyve til deling etter jordlova, fullmakt frå heimelshavar til søkjar samt firmaattest som ikkje er eldre enn 3 månader og avklaring i høve utvida avkjøringsløyve frå kommunal veg for den nye bustadtomta på gbnr 126/3 og landbrukseigedommen gbnr 126/4 i høve deira tilgang på restareala på gbnr 126/3.

Tiltaket krev ikkje ytterligare dispensasjonar.

Jordlova

Det ligg føre løyve etter jordlova §12 til frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom på vilkår av at restarealet på om lag 380 dekar vert selt som tilleggsgjord til nabobruk i aktiv drift i vedtak datert 17.12.2019 i sak 19/3238 i tidlegare Lindås kommune.

Fullmakt og firmaattest

Det er lagt ved fullmakt frå heimelshavar til søkjar, datert 06.12.2019, samt firmaattest som ikkje er eldre enn 3 månader, datert 02.12.2019 og mottatt den 09.12.2020.

Tilkomst, avkøyrsløysle og parkering

I dispensasjonsvedtaket er det vist til at den nye bustadtomta vil nytta same avkøyrsløysle til første offentleg veg som landbrukseigedomen gbnr 126/3 nyttar i dag.

I dispensasjonsvedtaket er det vist til at gbnr 126/4 vil starte frå sitt gardstun og nytta avkøyrsløysle til første offentleg veg – kommunal veg. Dei vil så ta til høgre ved bensinstasjonen på gbnr 126/65 retning Hopevatnet og ut på Fv. 57 – Mongstadvegen, ta første avkøyrsløysle til venstre inn på kommunal veg ved gbnr 126/3 og deretter nytta ein traktorveg for å få tilgang på areala på gbnr 126/3. Dette er same trasé som gbnr 126/4 nyttar i dag for å drifte areala på gbnr 126/3.

Utvida bruk av eksisterande avkøyrsløysle til kommunal veg, kv11 29 Hopsvågen, er godkjent av vegstyresmakta i sak 20/2869 i vedtak datert 09.03.2020 for utskilt parsell. Eksisterande avkøyrsløysle skal kunne nyttast som tilkomst til jordbruksareala for gbnr 126/4 med føresetnad om privatrettsleg tinglyst avtale mellom partane gbnr 126/3 og 126/4.

Den utskilte parsellen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

I vedtaket frå vegavdelinga er det opplyst at det ikkje er nødvendig med utvida avkøyrsløysle til kv11 52 for gbnr 126/4, då landbrukseigedomen allereie har godkjent avkøyrsløysle til kommunal veg og fordi tilleggsarealet frå gbnr 126/3 ikkje vil medføre store endringar/belastning på avkøyrsløysla.

Parkering for den utskilte parsellen finn stad på eigen grunn.

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre avtale om kjøp av restareal frå gbnr 126/3 til eigarane av gbnr 126/4, sist datert 12.04.19.

I avtalen er utskilt parsell gjeve følgjande rettar:

Rett til vegrett frå avkøyrsløysle til offentleg veg og fram til restareala, jf. pkt. 7.1

Rett til å ha septiktank liggande på restareala, jf. pkt. 7.2

Rett til nødvendig ferdsel og opphald og rett til vedlikehald mv., jf. pkt. 7.3

Det er opplyst at desse rettane skal tinglysast.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 24.10.2019. Den nye bustadtomta er vist å vere om lag 2985m².

Det er gjeve erklæring frå gbnr 126/3 til utskilt parsell for plassering av etablerte bygningar inntil 0 meter frå felles grense, datert 10.05.2019.

Vatn og avløp (VA)

Det er inga endring med omsøkte tiltak.

Det er opplyst at bustadtomta skal nytte privat brønn som ligg på arealet til den utskilte parsellen.

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.

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 ikkje må 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 omsøkte eigedomen har eit etablert tun med bustad som i praksis nyttast til bustadføremål. Med ny bustadtomt vert ikkje bruken av eigedomen endra. Framtidig bruk av arealet vil framleis vere knytt til bruk av etablert tun med bustad til bustadføremål.

Restarealet er nytta som tilleggsjord til gbnr 126/4 og skal fortsette med det etter frådelinga. Då restarealet vert nytta til landbruksføremål vil dette styrka ressursgrunnlaget for landbrukseigedomen i aktiv drift. I delingsvedtaket frå Landbruk vert det lagt vekt på at restareala vert ein del av ein robust og framtidsretta landbrukseigedom. Delinga legg til rette for ei tenleg bruksstruktur i landbruket.

Det er uheldig at den nye bustadtomta vert liggande i eit aktivt landbruksområde, men den nye bustadtomta fører ikkje til omdisponering av landbruksareal og dyrka jord går ikkje tapt. Dette gir ein tenleg bruksstruktur for landbrukseigedomen.

På denne bakgrunn er det administrasjonen si vurdering at oppretting av ny grunneigedom, der resterande landbruksareal som vert overført til naboeigedom i drift, er i samsvar med lova, forskrift, vedtekt eller plan. Den nye grunneigedomen vert egna til bustadtomt og resterande landbruksareal vert egna til å vere del av ein landbrukseigedom basert på si storleik, form og plassering jf. pbl. §26-1.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 2985m² frå gbnr 126/3 på vilkår av at resterande landbruksareal på gbnr 126/3 på 380 dekar vert overført til naboeigedom i drift – gbnr 126/4.

Aktuelt regelverk

- Deling av eigedom er søknadspiktig, 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.
- Søknad om tilkopling til offentleg vatn og avlaup, jf. , jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Tilkomst til offentleg veg via privat veg må vere sikra, jf. pbl. § 27-4.
- 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.
- 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.

Oppmåling

Saka vert oversend avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er. 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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar Plan og byggesak

Tone Furustøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan - Vedlegg D-1

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOS SEN
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Mongstad Vekst AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Vestland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN