



Merethe Vindenes
Reikeråsvegen 69
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/386 - 20/14200

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

Dato:
12.03.2020

Avslag på søknad om frådeling av bustadtomt - gbnr 24/3 Fammestad

Administrativt vedtak. Saknr: 280/20
Tiltakshavar: Merethe Vindenes og Morten Tveit
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av ny bustadtomt på ca. 1400m² frå gbnr 24/3.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-føremålet. 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 ikkje gjeve løyve til frådeling av ny bustadtomt på ca. 1400m² frå gbnr 24/3.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld frådeling av ny grunneigedom på ca. 1400m² til bustadføremål på gbnr 24/3 Fammestad.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet.

Det vert elles vist til søknad mottatt 26.11.2019.

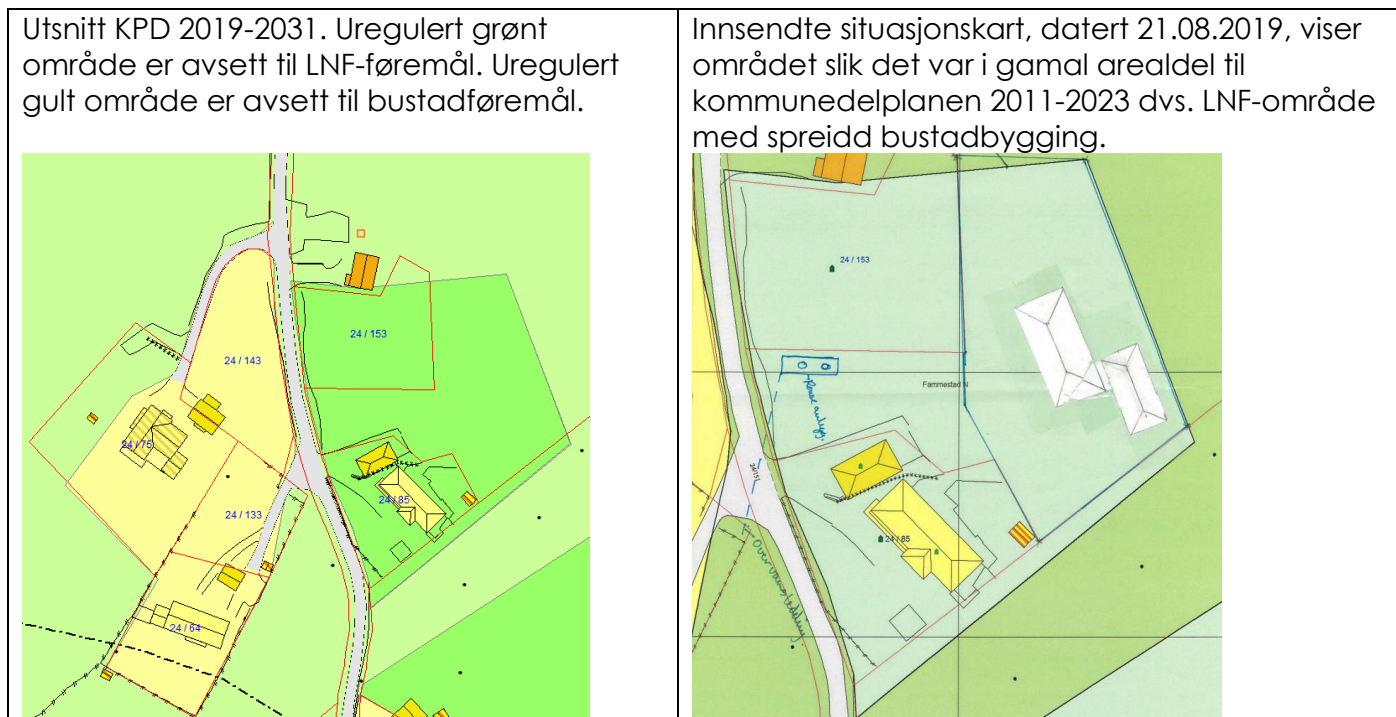
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 26.11.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato med inntil 16 veker for høyring til regionale mynde.

Historikk endra planstatus

Omsøkt område var tidlegare ein del av uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel for tidlegare Lindås kommune var definert som LNF-område med spreidd bustadbygging. Området kunne i samsvar med tidlegare føresegn pkt. 5.11 i arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 byggast ut med ein bustad i planperioden.

Løyve til frådeling av den eine bustadparsellen i perioden vart gjeve den 07.07.2017 i sak 16/3839 i tidlegare Lindås kommune. Den nye bustadparsellen vart gjeve gbnr 24/153. Det vart gjeve løyve i eitt-trinn den 09.04.2019 i sak 18/3864 for oppføring av bustad med sokkelleigheit. Ved rullering av kommuneplanen sin arealdel for Lindås kommune 2019-2031, vart arealføremålet for området endra frå LNF-område med spreidd bustadbygging til område avsett til LNF- føremål (landbruk-natur og friluftsliv).



Kommunen har i skriv av 02.01.2020 orientert tiltakshavarane om den nye planststatusen for omsøkt areal.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert områderegulert innanfor det som i kommuneplanen (KPA) sin arealdel 2019-2031 for tidlegare Lindås kommune er avsett til LNF-føremål.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Viser til vedlagt kart og søker om fradeling av tomt i LNF område på Fammestad Nord. Dette er i samsvar med kommunen sitt fortetning/utbyggingsprogram (se kart over område).

Grunn for ønske om fradeling er at en ønsker flere velkommen til bygda, og at en har mulighet til å velge bolig som ikke ligger i et tett bebygd boligfelt. Tenker at flere ønsker å etablere seg i distriktet, men har mangel på boligtomter/boliger.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 12.03.2020:

«Vi viser til brev frå kommunen datert 18.02.2020. Saka gjeld fradeling av ny grunneigedom på ca. 1400m² til bustadføremål på gbnr. 24/3 Fammestad. Omsøkt område låg tidlegare i LNF-spreidd område, men ved rullering av kommuneplanen sin arealdel for Lindås kommune 2019-2031, vart arealføremålet for området endra frå LNF-område med spreidd bustadbygging til område avsett til ordinært LNF- område (landbruk-natur og friluftsliv).

Det er no søkt om dispensasjon med følgjande grunngjeving:

«Grunn for ønske om fradeling er at en ønsker flere velkommen til bygda, og at en har mulighet til å velge bolig som ikke ligger i et tett bebygd boligfelt. Tenker at flere ønsker å etablere seg i distriktet, men har mangel på boligtomter/boliger.»

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine føresegner 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.

Kommunen har nyleg etter ei konkret vurdering valt å tilbakeføre område til LNF-formål i samband med ein kommuneplanprosess. Vi viser til at 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.

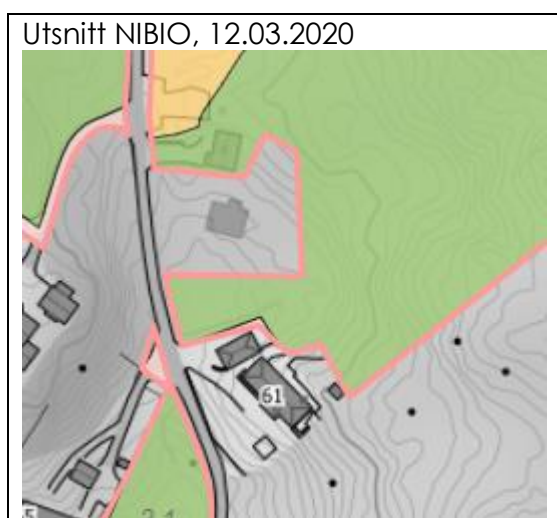
Fylkesmannen si vurdering er at ein dispensasjon i denne saka kan gjere det svært utfordrande å styre etter kommuneplanen for Lindås. Vi viser til at kommuneplanen sin arealdel skal fastsette framtidig arealbruk for området jf. pbl. § 11-6. Det er store planmessige ulemper i saka og vi kan ikkje sjå at dei personlege fordelane veg opp for dette.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for ein dispensasjon i saka og rår ifrå.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.»

Jordlova og LNF-føremålet

Arealet er registrert som produktiv skog. Arealet har ikkje krav til omdisponering etter jordlova §9 som gjeld dyrka eller dyrkbar jord. Frådeling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk og skogbruk etter jordlova §12, må vurderast av Landbruk. Ved eventuell klage vert søknaden oversendt Landbruk for vurdering etter jordlova og LNF-føremålet.



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.08.2019.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket er ikkje sikra vatn- og avløp.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk.

Det er krav til utvida utsleppsløyve for søknad om frådeling av bustadtomt. Det må søkjast og gis utvida utsleppsløyve etter forurensingslova for ein bustadeining før løyve til frådeling av bustadtomt kan gis. Då administrasjonen er negativ til frådelinga, vert det sett som vilkår til klage at utsleppsløyve er gjeve.

Ny bustad betyr auka bruk av vatn og avløp og Alver kommune ved Samferdsel, veg, vatn og avlaup er nabovarsla om den auka bruken i utsendt høyringsbrev,

datert 18.02.2020. Det ligg føre graveløyve til ny bustad for gbnr 24/153 i sak 18/3839 - gbnr 24/153 for overvassleidning kryssar kommunal veg – gbnr 24/15.

Det ligg føre avtale om rett til vassleidning, avløp og overvassleidning, som allereie er lagt i grøft, frå gbnr 24/3 til utskilt parsell, datert 24.11.2019.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

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

Vegavdelinga i tidlegare Lindås kommune har gjeve utvida bruk av avkøyrslø til 3 bueiningar. Dette gjaldt to bueiningar til gbnr 24/153 som inkluderer sokkelleilegheit samt 1 bueining som gjeld tomt i området Fammestad N, dvs. noverande søknad om frådeling, den 18.03.2019 i sak 19/506. Avkøyrslø til offentlig veg for frådeling av bustadtomt er godkjent av vegstyresmakta i sak 19/506 og vedtak datert den 18.03.2019.

Det ligg føre avtale om vegrett frå avkøyrslø kommunal veg over eigedom og fram til tomt frå gbnr 24/3 til utskilt parsell, datert 24.11.2019.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassing. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassing og avkøyrslø.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg 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:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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.

Dispensasjonen er grunngeven med at frådelling er i samsvar med kommunen sitt fortetting/utbyggingsprogram. Med frådellinga kan tiltakshavar busette seg i eit område som ikkje er eit tettbygd bustadfelt. I tillegg er det mangel på bustadtomter/bustader i distriktet som truleg er ein grunn til at fleire ikkje etablerer seg her.

Det er i utgangspunktet ikkje ein kurant sak å få dispensasjon. Dei faktiske tilhøva er gjeve avgjerande vekt.

Alver kommune har ikkje eit fortettings- og utbyggingsprogram for oppretting av bustadtomter i LNF-områder. Der kommunen finn det ønskeleg med oppretting av nye grunneigedomar til bustadføremålet er areala sett av til bustadføremål. Omsøkte areal i vår sak er avsett til LNF-føremålet. Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillat å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Det er administrasjonen si vurdering at bustadtomta vil føre til ein uheldig omdisponering og fragmentering av eit landbruksområde.

Tiltakshavarane fremjar at frådellinga vil gje dei moglegheit til å busette seg i eit område som ikkje er eit tettbygd bustadfelt er eit personleg omsyn. Når det gjeld personlege omsyn kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra ikkje kan tilleggast vekt.

Tiltakshavarane viser til mangel på bustadtomter/bustader i distriktet som truleg er ein grunn til at fleire ikkje etablerer seg her. Det er eit faktum at Alver kommune har tilstrekkeleg areal avsett til bustadføremål og bustadreserva er gode, også i distrikta. Det vert vurdert at skildra mangel på bustadtomter ikkje kan tilleggast vekt.

I tillegg må frådelling av bustadtomtast vurderast opp mot presedensverknad. Vurderinga av presedensverknad, må ta utgangspunkt i ein konkret heilskapleg basert på dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden. Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå bustadtomt.

Dispensasjon frå LNF-føremålet vil kunne gje presedens for andre tilsvarande saker og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Dersom kommunen innvilger dispensasjon, vil vurderinga kunne leggest til grunn i andre liknande saker og opne for frådelling av bustadtomtar med eller utan etablert bustad. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument. Kommunen sin vurdering er at presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at presedensverknaden for omsøkte tiltak er stor og kan tilleggest vesentleg vekt.

Fylkesmannen har kome med negativ uttale og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet. Fylkesmannen peikar særleg på at kommuneplanen for Lindås er nylig vedtatt. Å gje dispensasjonar på dette tidspunkt kan gjere det svært utfordrande å styre etter kommuneplanen, der kommunen nyleg «... etter ei konkret vurdering valt å tilbakeføre område til LNF-formål i samband med ein kommuneplanprosess.»

Administrasjonen er einig i Fylkesmannen si vurdering. Det følgjer av pbl.§ 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungvegande argument mot dispensasjon at Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

Administrasjonen har i skriv av 02.01.2020 om førebels svar på søknad orienter tiltakshavarane om at Fylkesmennene er negativ til dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av nye grunneigedomar til bustadføremål slik at det er vanskeleg å få slike delingssaker godkjent.

Oppsummert

- Tilkomstvegen og bustadtomta vil føre til uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde.
- Alver kommune har ikkje eit fortetting og utbyggingsprogram for oppretting av bustadtomter i LNF-områder.
- Moglegheita til å busette seg i eit område som ikkje er eit tettbygd bustadfelt er eit personleg omsyn.
- Alver kommune har tilstrekkeleg areal avsett til bustadføremål og bustadreserva er gode, også i distrikta.
- Presedensverknaden i denne saken er vesentleg.
- Fylkesmannen er negativ til tiltaket då kommuneplanen for Lindås er nylig vedtatt og å gje dispensasjonar på dette tidspunkt kan gjere det svært utfordrande å styre etter kommuneplanen.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom er ikkje oppfylt.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-føremålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggt teknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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 offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. 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. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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.

Vilkår for klage

Det er krav til utvida utsleppsløyve for søknad om frådelling av bustadtomt. Det må søkjast og gis utvida utsleppsløyve etter forureningslova for ein bustadeining før løyve til frådelling av bustadtomt kan gis.

Oversending til Landbruk

Ved eventuell klage vert søknaden oversendt Landbruk for vurdering etter jordlova og LNF-føremålet.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg å referer til saknr.: 20/386

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:

Situasjonskart

Mottakarar:

Merethe Vindenes
Morten Tveit

Reikeråsvegen 69
Reikeråsvegen 69

5913
5913

EIKANGERVÅG
EIKANGERVÅG