



Rasmus Kristen Soltveit
Nedre Soltveit 26
5939 SLETTA

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/6052 - 20/17405

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
31.03.2020

Løyve til frådelling av parsell med påståande lagerbygg med dispensasjon gbnr 414/17 Soltveit

Administrativt vedtak. Saknr: 377/20

Tiltakshavar: Rasmus Kristen Soltveit

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett med dispensasjon.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, vert det gjeve dispensasjon frå planføremaal LNF i kommunedelplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 414/17 Soltveit.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 m) jf. § 20-4 d) vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom med påståande lagerbygg på gbnr 414/17 Soltveit på følgjande vilkår:

1. Eigedom skal opprettast i samsvar med situasjonsplan datert 02.03.20.
2. Kommunen legg til grunn at vegrett skal vidareførast til den frådeltte eigedomen. Vegrett må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga.

Nøyaktige grenser på ny eigedommen skal fastsettast på oppmålingsforetninga.»

Grunngjevinga for vedtaket følgjar nedanfor i saksvurderinga.

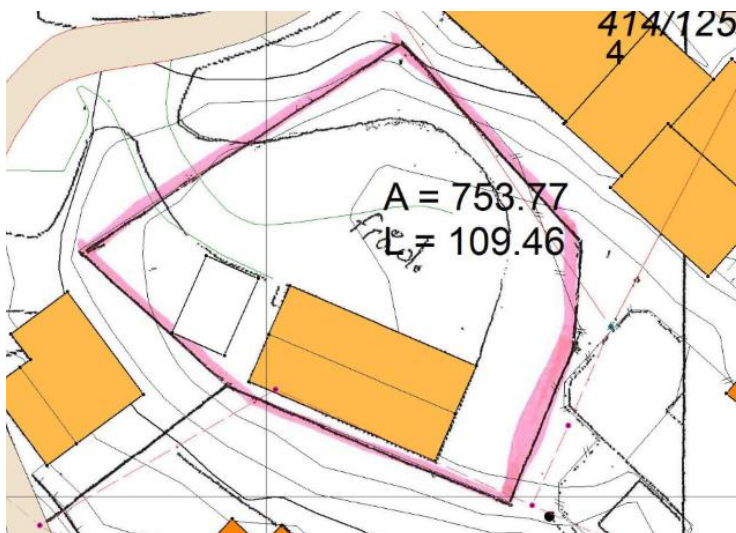
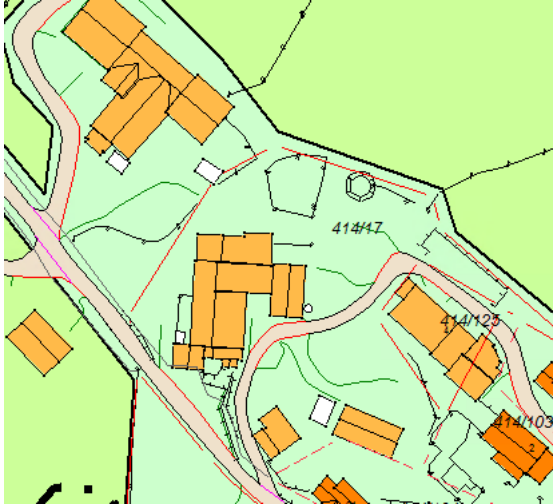
Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom på gbnr 414/17 med areal opplyst til å vere ca. 754 m² og bygd med lagerbygg. Det er ikkje drift på garden lenger og tiltaket krev dispensasjon frå planføremaal.

Det vert elles vist til søknad motteken 27.02.20.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-spreidd bustad føremål.



Eigedommen har areal på ca. 4 mål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planføremål LNF i kommunedelplanen for Radøy.

Uttale frå anna styresmakt

Dispensasjonssak vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestlandet, Vestland fylkeskommune, statens vegvesen og Landbruksavdelinga i Alver kommune. Det kom uttale frå Landbruk innanfor fristen.

Uttale frå Landbruk

Landbruksavdeling kjem med følgjande uttale 05.03.20:

«Eigedomen 414/17 er delar av ein tidlegare landbrukseigedom som vart oppdelt og storparten av landbruksarealet vart kjøpt av tilgrensande landbrukseigedomar.

Arealet på eigedomen gbnr 414/17 er ifølgje Nibio sitt gardskart 14 dekar og er fordelt på to teigar. Den eine teigen består av ei mengde bygningar (tidlegare driftsbygning, reiskapshus osv) og vegareal mellom bygga. Den andre teigen består i stor grad av skog, noko skrantande jordbruksareal , tilkomstveg og eit bygg.



«Dette er ikkje lengre ein landbrukseigedom, så bygget som vert søkt frådelt er ikkje lengre ein ressurs for landbruket. Landbruksavdelinga kan ikkje sjå at ein dispensasjon frå planformålet vil råka landbruksinteressene i området.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla den 20.02.20.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke 02.03.20.
Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Dispensasjon

Tiltakshavar har grunngjev dispensasjon slik den 20.02.2020:

«Søknad om dispensasjon fra plan og bygningslova (pbl) § 19-1 gjelder Gnr. 414/17, frådelling av parsell uten endra bruk av bestående lagerbygg. Eg driv ikkje lenger gardsbruk og jordbruksarealet er selt til to av mine nærmeste naboer. Min svigerson Knut Sylta ønsker å kjøpa lagerbygget og bruka det til oppbevaring av båt, kampingvågn, bil etc.»

Vurdering:

Dispensasjon:

Det er to grunnvilkår som må oppfylles for at det gis dispensasjon: (1) Omsyna bak føresegna i arealdelen til kommuneplanen må ikkje bli «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som siar at «[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsame etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Omsynet bak LNF- formålet er å sikre området for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og sikre arealet for friluftsliv. Når kommunen legg ut areal til LNF-spreidd bustad område er det fordi den vil ta vare på LNF-interessene sjølv om det ligg allereie etablerte bustader som ikkje er knytt til landbruk i området.

Ettersom gbnr 414/17 ikkje har drift på garden lenger og eigedomen er liten kan ikkje administrasjonen sjå at eigedomen er eigna for landbruksproduksjon. Den omsøkte parsellen er bygd med lagerbygg og vi kan heller ikkje sjå at det har særleg verdi for friluftslivet. Landbruksavdelinga uttalte seg positivt til dispensasjonen i uttale av 05.03.20.

På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNF-føremålet.

Dispensasjon vil gje ei god utnytting av eigedomen, og administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Tiltaket skal ikkje ha verknad på desse forhold.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle skal ikkje vere råka av tiltaket.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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 etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna 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.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

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, jf. fvl § 29 (1). 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 reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/6051.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Privatrettslege tilhøve

Kommunen leggjar til grunn at vegrett skal vidareførast til eigar av ny grunneigedommen ved frolingen etter pbl. § 21-6.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/6052

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart (44831)
414-17-kart

Mottakarar:

Rasmus Kristen Soltveit

Nedre Soltveit 26

5939

SLETTA