



Byggesøknad Bergen AS  
Jordalsveien 17  
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/66 - 20/26561

Saksbehandlar:  
Marianne Aadland Sandvik  
marianne.aadland.sandvik@alver.kommune.no

Dato:  
08.05.2020

Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr. 327/22  
Moldekleiv

**Administrativt vedtak.** Saknr: 481/20  
**Tiltakshavar:** Steinsenteret Åsane Sand og Singel AS  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

**VEDTAK:**  
**Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå landbruk-, natur- og friluftsføremålet i kommunedelplanen for Meland for frådelling av bustad på gbnr. 327/22.**

**Vidare vert det ikkje gjeve løyve til frådelling etter pbl § 20-1 bokstav m).**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

**Saksutgreiing:**

**Tiltak**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå landbruk-, natur- og friluftsføremålet i kommunedelplanen for Meland for frådelling av bustad på gbnr. 327/22.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.2.2020.

**Sakshandsamingsfrist**

Saka var komplett då den kom inn 12.2.2020. Sakshandsamingsfristen er 12 veker frå denne dato. Fristen går ikkje medan saka er på uttale til sektormynde.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel (KDP) er definert som landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF-formål).

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet LNF i KDP.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om å fradele deler av tomten hvor våningshuset på eiendommen står. Eiendommen ligger i et område definert som LNF i KPA 2014-2025. Våningshuset vil fortsatt brukes som bolighus, og eiendommen vil dermed brukes til boligformål. Fradelingen av tomten er dermed avhengig av dispensasjon fra arealformålet i KPA 2014-2025.

Eiendommen er i dag på 14 523,6 m<sup>2</sup> og har to bygninger hvor våningshuset er en av dem. Det søkes om å fradele en del av tomt på omtrent 745,55 m<sup>2</sup>. Altså vil resten av tomten fortsatt være av en betydelig størrelse, med hele 13788,05 m<sup>2</sup>.

#### *Samlet vurdering*

Hensikten bak bestemmelser om å verne LNF-områder er at de skal komme allmennheten til gode. Det vil si at f.eks. turområder skal være tilgjengelig for allmennheten, og videre at skal hindre unødig privatisering av naturområder. Den aktuelle eiendommen er ikke særlig egnet til friluftsliv for allmennheten. Eiendommen ligger nærme andre eiendommer som er utbygd med blant annet bolig, næringsområde og skole. I tillegg er det bilveier på tre av sidene av eiendommen. Eiendommen er allerede opparbeidet med de to nevnte bygningene og en vei inn til dem. Det er gode turmuligheter på tilgrensende eiendommer, men mellom eiendommen og det største LNF-området går Ådlandsvegen. Tiltakshavers eiendom grenser til nabotomten 327/3 som er et ubebygde LNF-område, som gir gode anledninger til mindre turer.

Fradelingen av tomten vil ikke endre bruken av eiendommen på en betydelig måte. Eiendommen fradeles med den eksisterende boligen, den omsøkte tildelingen vil dermed ikke komme i konflikt med hensynene bak bestemmelsen om LNF-område. Sette i sammenheng med at eiendommen ligger tett opp til et boligfelt, næringsområde og skole og ikke påvirker allmennhetens tilgang til LNF-områder på en betydelig måte mener vi at hensikten bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsesettes.

Det er en rekke fordeler med å gi dispensasjon fra bestemmelsen. Eiendommen kan tas i bruk på en mer hensiktsmessig måte. Det vil si at den kan brukes som bolig i et området som er godt utviklet til dette formålet. Det er kort vei til barneskole, et større boligfelt og næringsområde. Det at eiendommen grenser til andre bebygde eiendommer gjør at det er en naturlig utvidelse av eksisterende boligfelt. Det at bygget allerede er oppført på eiendommen medfører at det fradelingen ikke påvirker allmennhetens tilgang til LNF-områder i særlig grad. Eksisterende bolig tas i bruk på en mer hensiktsmessig måte som er tilpasset dagens behov for beboer og samfunnet forøvrig. Fradelingen av tomten fører ikke til en økt privatisering, og dermed ikke være til hinder for allmennhetens anvendelse og tilgang til LNF-områder. Ettersom det er store arealet som er satt av til LNF-område like ved, lenger borte fra bolig, næringsområde og skole, så har beboere i

dette området svært god tilgang til mer egnede LNF-områder. Ettersom det er så god tilgang på LNF-områder i området og at eiendommens grad utnyttelse ikke påvirkes, kan vi ikke se at fradelingen vil være til ulempe for noen. Vi mener at fordelene er klart større enn ulempene.

Etter en samlet vurdering mener vi at kriteriene for å gi dispensasjon etter pbl. §19-2, annet ledd er innfridd.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Alver kommune si landbruksavdeling.

Fylkesmannen i Vestland skriv følgjande i si uttale datert 9.3.2020:

#### **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 formål 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.

Saka dreier seg om frådeling av våningshuset på landbrukseigedomen. Etter det vi kan sjå er det det einaste våningshuset på eigedomen. Ein dispensasjon til frådeling her vil føre til ein landbrukseigedom utan våningshus. Det er uheldig. Det kan då søkast om nytt våningshus på landbrukseigedomen.

Vi viser også til at ei frådeling til bustadføre mål inneber at tomta 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 konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka ligg bustaden relativt langt inne på eigedomen og bustaden vil dele tilkomstveg med landbruksbygninga. Bustadhuset ligg også tett opptil mark som er registrert som overflatedyrka jord. Begge delar kan potensielt føre til konfliktar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomen i eit langtidsperspektiv.

Ein dispensasjon til frådeling vil også føre til omdisponering av noko overflatedyrka mark. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året. Kommunen har eit klart ansvar for at målet vert nådd.

Vi kan ikkje sjå at dispensasjonssøknaden belyser kvifor ein ønsker å dele ifrå våningshuset, og kva som skal skje med resten av eigedomen. Vi kan difor ikkje vurdere om det er noko som talar for ein dispensasjon i saka.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling utifrå dei opplysningane vi har no. Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.



Vestland fylkeskommune skriv følgjande i si uttale datert 12.3.2020:

**Uttale:**

Søknad om dispensasjon gjeld frådelling av parsell med påståande våningshus. Ei større restparsellen på om lag 14 daa og vert ståande ubygd.

Vestland fylkeskommune er kritisk til omsøkte frådelling. Sjølv om dette er frådelling av eit eksisterande våningshus, har føremålet i utgangspunktet vore landbruksdrift, som er knytt til areala. Nå ein no deler frå våningshuset på bruket, vil dette legg press på utbygging av restparsellen. Vi meiner at slike grep høyrer heime i ein overordna plan, eller gjennom ein reguleringsplan. Dette for å vurdere relevante forhold som tilkomst til overordna vegnett, trygg skuleveg, tilgang til kollektivtransport mv.

Det er i søknaden vist til at avkøyrsla er regulert. Vi vil vise til at når avkøyrsla er regulert og eigedomen elles er uregulert, gjeld reguleringsplanen for eksisterande forhold. Det vert no søkt om endringar i eigedomstilhøvet. Plan og bygningslova § 27.4 legg til grunn at forholdet til avkøyrsla skal vere avklart før det vert gjeve løyve til deling av grunneigedom. Begge parsellane må ha avkøyrsløyve. Vi kan ikkje sjå at dette er omsøkt i denne saka.

Vi har ikkje vore på synfaring i denne konkrete saka. Dersom det vert søkt om avkøyrsløyve vil vi stille krav om at den er opparbeidd i samsvar med våre krav til sikt og utforming før det vert gjeve løyve til ny eller endra bruk.

Vi ber om å få kommunen sitt vedtak til klagevurdring.

Alver kommune si landbruksavdeling skriv følgjande i si uttale datert 17.3.2020:

*Planstatus*

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF. I tillegg er delar av eigedomen omfatta av Reguleringsplan Fv245 frå Hatleberget til Skarpeneset, planid: 125620070004.

GBNR 327/22 er eit lite småbruk på Moldekleiv. Gardskartet viser 4,3 daa fulldyrka, 3 daa overflatedyrka areal, 3,8 daa produktiv skog, 2,6 anna markslag og 0,8 daa bebygd. Det er eit gammalt våningshus og driftsbygning på bruket. Noko av arealet ligg innanfor reguleringsplan som er under arbeid med planlegging av ny vegtrase mellom Fosse og Moldekleiv der. Bruket grensar til bustadfelt i nordaust og til fylkesveg i sør.

Arealet som er søkt frådelt er det gamle våningshuset med tunareal/bebygdareal, produktiv skog og litt overflatedyrka. Bruket har ikkje vore i drift på ein del år og både bø og beite ber preg av dette.

Landbruksavdelinga har sett på søknaden i høve til naturmangfaldlova og det er ikkje registrert naturtypar som vert påverka av frådellinga.

Bruket er lite, men har både jord, skog og bygningar som tilsei at det skal reknast som ein liten landbrukseigedom. Vår erfaring er at slike små bruk er populære for folk som ynskjer å ha ei lita drift med grønsaker, hagehøns m.m. Ein viktig føresetnad for å ta vare på bruket er at det er bustadhus der, og pårekeleg drift er kombinasjon bustad og småskala landbruksdrift. Vert våningshuset frådelt vil det ikkje utan vidare kunne førast opp eit nytt bustadhus på eigedomen, og det vil vanskeleggjera høve til å nytta dei jord- og skogressursane som er der.

Arealbruken i området er bestemt av kommuneplanen og reguleringsplanar, og det er difor uheldig med ytterlegare oppstyking av LNF- areala gjennom enkeltssaker. Det er større bustadfelt i nærleiken og når det vert bygd ny veg kan ein rekna med ytterlegare arealpress. Det er difor viktig å ta vare på dei små landbrukseigedomane som ligg i området både med tanke på kulturlandskapsverdiar, trivnad, identitet og mulighet for småskala næringsverksemd.

Søknaden er ikkje vurdert etter jordlova i denne omgang. Det kan vera tvil om bruket er så lite at jordlova ikkje kjem til anvendelse fordi eigedomen må ha ein storleik og beliggenhet som kan gje grunnlag for lønnsam drift for å koma inn under deling etter § 12 i jordlova. Dette vil ein koma attende til dersom det vert gjeve dispensasjon.

Reguleringsplan for ny veg Fosse- Moldekleiv er under arbeid, og ein veit dermed ikkje kor mykje av bruket som vil verta regulert til vegføremål.

Bruket ligg i eit pressområde, og det er difor grunn til ei strengare praktisering av regelverket enn i område der t.d busetjingsomsyn gjer seg gjeldande.

Landbruksavdelinga vil rå i frå at det vert gjeve samtykke til frådeling.



Figur 1 gardskart som syner arealfordeling og flytfoto over eigedomen

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.10.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå bustad til ny nabogrense vist til å vere under 1 meter. Eftersom tiltakshavar eig heile eigedomen finn ikkje kommunen grunnlag for å krevje naboerklæring for plasseringa på noverande tidspunkt.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen har ikkje tilkopling til offentleg vatn eller avlaup.

Eigedomen er sikra tilkopling via privat leidning i avtale datert 17.1.2020. Ved løyve til frådelling må avtalen tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg ved avtale datert 17.1.2020. Ved løyve til frådelling må avtalen tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga.

Avkjørsle til offentlig veg for eksisterande bruk følgjer av godkjent reguleringsplan. Utvida/endra bruk av avkjøringa krev løyve etter veglova. Det ligg ikkje føre godkjent avkjøringsløyve. Viss det blir gitt løyve til frådelling må det liggje føre godkjent avkjøringsløyve frå Vestland fylkeskommune før det kan gjennomførast oppmålingsforretning.

Situasjonsplanen viser ikkje avkjøring frå den private eigedomen og inn på den omsøkte parsellen eller biloppstillingsplass på parsellen. Ved løyve til frådelling må det sendast inn revidert situasjonsplan som viser avkjøring og parkeringsplass for to bilar.

### **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.

Kommunen har ikkje praksis for å dele frå einaste bustaden på ein landbrukseigedom, med mindre resten av arealet skal overførast til eit nabobruk og nyttast til landbruk.

Eigedomen er satt av til LNF-formål og skal nyttast i samsvar med dette. For drift av bruket er det ein føresetnad at eigedomen har eit våningshus. Vidare vil plassering av den omsøkte parsellen, og bustaden på den, vere til ulempe for vidare drift av landbrukseigedomen. Vi viser i den samanheng til at eigedomsgrensa til den omsøkte parsellen er vist mellom bustaden og vegen, som tilseier ein avstand på mindre enn 1 meter mellom bustaden og vegen.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-formålet i KDP vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for frådelling av våningshuset på gbnr. 327/22. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Kommunen har også lagt vekt på Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune si uttale. Vi viser til at kommunen ikkje bør gi dispensasjon når ei direkte berørt statleg eller regional mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Vilkåra for å gje dispensasjon for frådelling er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om frådelling avslått.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-formålet i KDP ikkje er oppfylt.

### **Plassering**

På situasjonsplanen er minsteavstand frå bustad til ny nabogrense vist til å vere under 1 meter. Etersom tiltakshavar eig heile eigedomen finn ikkje kommunen grunnlag for å krevje naboerklæring for plasseringa på noverande tidspunkt.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

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

### **Regelverk**

- Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en 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 byggteknisk 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 § 5-3, 3.ledd 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. Føretak 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/66

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Siril Therese Sylta  
Tenesteleiar

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Mottakarar:**

Byggesøknad Bergen AS  
Steinsenteret Åsane Sand og  
Singel AS

Jordalsveien 17 5105  
Morvikveien 7 5122

EIDSVÅG I ÅSANE  
MORVIK