

**Arkiv:** GBNR-126/5, HistSak-  
2019/3366, FA-L33  
**JournalpostID:** <jplD> 20/27931  
**Saksbehandlar:**  
**Dato:** 27.05.2020

Saksframlegg

| Saksnr. | Utvalg                         | Møtedato   |
|---------|--------------------------------|------------|
| 082/20  | Utval for areal, plan og miljø | 10.06.2020 |

**Dispensasjon frå LNF og løyve til frådeling av tomt med eksisterande bustad - gbnr 126/5  
Hope  
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 126/5.**

**Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gitt løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 2550 m<sup>2</sup> frå gbnr.126/5 på følgande vilkår:**

- 1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan mottatt 15.12.2019, jf. pbl. § 29-4.**
- 2. Rett til å føre vass- og avløpsleidningar over andre sin grunn må tinglysast seinast i samband med tinglysing av skøyte, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.**
- 3. Vegrett over andre sin grunn må tinglysast seinast i samband med tingløyving av skøyte, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.**

**Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.**

**Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:**

**Behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**APM- 082/20 Vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 126/5.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gitt løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 2550 m<sup>2</sup> frå gbnr.126/5 på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan mottatt 15.12.2019, jf. pbl. § 29-4.
2. Rett til å føre vass- og avløpsleidingar over andre sin grunn må tinglysast seinast i samband med tinglysing av skøyte, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
3. Vegrett over andre sin grunn må tinglysast seinast i samband med tingløyving av skøyte, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

### **Politisk behandling**

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland som skal ha vedtaket til klagevurdering.

### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr.126/5 Hope

Tiltakshavar/eigar: Ove Herland

### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon og frådelling av eit areal på vel 2,5 dekar med påståande bustadhus. Dispensasjonssøknaden omfattar også ny vegtilkomst frå privat veg, vist på kart mottatt 31.03.2020.

### **Nabovarsel**

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

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

### **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

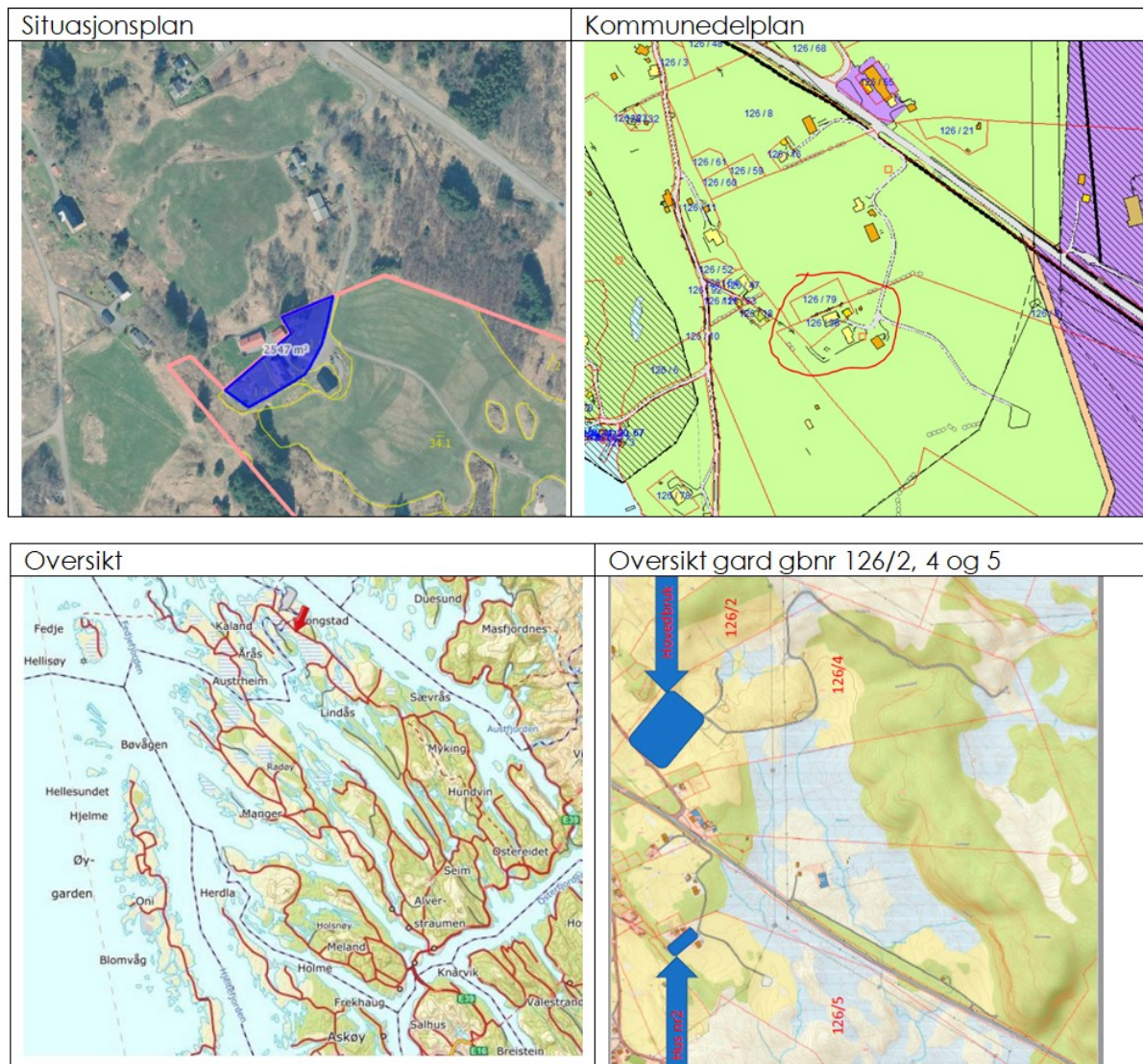
Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

### **Planstatus**

Arealet er uregulert og avsett til LNF-føremål i kommunedelplan for Lindåsneset med

Mongstad. Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet.

## Kart/Foto



## Dispensasjonssøknaden

Grunn til søknaden er generasjonsskifte på garden. For å sikre vidare drift av garden er det ønskeleg å skilje frå hus på Gbnr 126/5 . Garden består av gbnr 126/2/4/5. Driftsbygning, hovudhus og gammalt hus nr 2 ligg på hovudbruk gbnr 126/4 (sjå vedlegg D-2). Hus som skal skiljast i frå ligg i utkanten av garden på andre sida av FV 57 ca 700m fra hovudbruket og grensar til eksisterande hus og tomtar. Frådelte areal er ikkje egna til jordbruksproduksjon.

Vegrett og rett til å ha avløpsanlegg etablert på andre sin grunn samt rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn vert tinglyst i samband med frådeling.

### Argumentasjon:

- Generasjonsskifte. Huset ligg på tilleggsbruk kjøpt i 1985. Hovudhus og gammalt hus nr2 ligg om lag 50 meter frå driftsbygning.
- Er ikkje hovudhus på garden.
- Hus ligg 600-700 meter frå tunet/driftsbygning på landbrukseigedomen og ein må krysse trafikkert fv 57 for å kome til/frå hus-driftsbygning. (sjå vedlegg D-2)
- Grensar inntil eksisterande tomtar, bnr 38 og 79
- Vegtilkomst vil bli endra /utbetra for ny tomt og nabotomt bnr 38 for å hindre gjennomgangstrafikk forbi reiskapshus for garden.

Grunn til søknaden er generasjonsskifte på garden. For å sikre vidare drift av garden er det ønskeleg å skilje frå hus på Gbnr 126/5 . Garden består av gbnr 126/2/4/5. Driftsbygning, hovudhus og gammalt hus nr 2 ligg på hovudbruk gbnr 126/4 (sjå vedlegg D-2). Hus som skal skiljast i frå ligg i utkanten av garden på andre sida av FV 57 ca 700m fra hovudbruket og grensar til eksisterande hus og tomtar. Frådelt areal er ikkje egna til jordbruksproduksjon.

Vegrett og rett til å ha avløpsanlegg etablert på andre sin grunn samt rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn vert tinglyst i samband med frådeling.

**Argumentasjon:**

- Generasjonsskifte. Huset ligg på tilleggsbruk kjøpt i 1985. Hovudhus og gammalt hus nr2 ligg om lag 50 meter frå driftsbygning.
- Er ikkje hovudhus på garden.
- Hus ligg 600-700 meter frå tunet/driftsbygning på landbrukseigedomen og ein må krysse trafikert fv 57 for å kome til/frå hus-driftsbygning. (sjå vedlegg D-2)
- Grensar inntil eksisterande tomtar, bnr 38 og 79
- Vegtilkomst vil bli endra /utbeta for ny tomt og nabotomt bnr 38 for å hindre gjennomgangstrafikk forbi reiskapshus for garden.

## Uttale

Søknaden er sendt på høyring til plan- og landbruksstyresmakter regionalt og lokalt.

**Vestland fylkeskommune, seksjon for kulturarv** har komme med kulturminnefagleg uttale:

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne som kjem i konflikt med det omsøkte tiltaket. Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i/skade på kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

**Landbruksavdelinga i Alver kommune** er positiv til å gje dispensasjon:

Landbruksavdelinga tilrår at det vert gjeve dispensasjon frå LNF formålet i denne saka. Det er 3 bebuelege våningshus på garden. Det er ikkje behov for 3 våningshus på garden. Det vart så mange hus på garden då dagens eigar kjøpte det omsøkte våningshuset saman med ei tilleggsjord. Våningshuset som vert søkt frådelt ligg langt frå tunet og fylkesveg 57 skil den omsøkte tomta og gardstunet. Det er liten reel fare for konflikt mellom landbruksdrifta på garden og bustadformålet på tomta.

## Andre lover

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 26.05.2020.

## VURDERING

### Plassering, storleik

2 500 m<sup>2</sup> er ei stor bustadtomt, men det er naturleg å ta med heile arealet i tomta. I gardskartet er arealet klassifisert som "åpen fastmark" utan verdi som jordbruksareal.

Landbrukssjefen har godkjent søknaden.

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsyna bak LNF-føremålet 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 annan grønstruktur.

Arealet som vert søkt frådelt er bygd med bustad. Deling av arealet vil ikkje endra bruken. Omsyna til landbruket vert vurdert som godt ivaretatt.

Den nye tomte og nabotomta nordafor får ny felles tilkomst frå felles privat veg, slik at det

ikkje vert konflikt med reiskapshuset, som framleis skal tilhøyra hovudbruket.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen som plan- og bygningsstyresmakt særleg lagt vekt på at det ikkje har komme negative merknader til søknaden og på landbrukssjefen i kommunen si faglege vurdering, basert på kjennskap til lokale forhold. Denne vurderinga har resultert i eit positivt vedtak etter jordlova.

Ut frå ei konkret vurdering kjem administrasjonen til at fordelane er større enn ulempene. Administrasjonen kan ikkje sjå at dei omsyna som arealbruken i kommunedelplanen skal ivareta, blir vesentleg sett til side som følgje av dette tiltaket.

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

### **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.

#### **Lenke til innsyn:**

[https://innsyn.sing.no/alver/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2020000449&](https://innsyn.sing.no/alver/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2020000449&)

### **Aktuelt regelverk**

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-2.
2. Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avløp følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. 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.
6. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
7. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
8. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

**Vedlegg i saken:**

|            |   |         |
|------------|---|---------|
| 08.04.2020 | Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon - Frådeling - gbnr 126/5- Hope           | 1371567 |
| 02.03.2020 | Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon frå LNF formålet - GBNR 126/5 Hope | 1358173 |
| 03.03.2020 | Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon - Frådeling - GBNR 126/5 Hope            | 1359131 |
| 07.01.2020 | Søknad om dispensasjon til frådeling - gbnr 126/5 Hope                            | 1336233 |
| 07.01.2020 | B-2 Skjema søknad Gbnr 126.5  | 1336235 |
| 07.01.2020 | C-1 Opplysningar gjeve i nabovarsel   | 1336236 |
| 07.01.2020 | D-1 Situasjonsskart   | 1336238 |
| 07.01.2020 | D-2 Oversikt Gård   | 1336239 |