



Arvid Villanger
Oferåsen 37
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/7629 - 20/36425

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune
.no

Dato:
16.06.2020

Avslag på søknad om frådelling - gbnr 418/9 Villanger

Administrativt vedtak: **Saknr: 619/20**

Heimelshavar:

Søkjær:

Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom og søknad om dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 418/9.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav m, jf. 11-6, vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 418/9.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av om lag 850 m² frå gbnr. 418/9.

Gbnr. 418/9 er oppgjeve med eit areal på 150432 m² før omsøkt deling.

Det vert elles vist til søknad mottaken 24.03.2020.

Sakshandsamingsfrist

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som LNF-område med omsyn på landbruk.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.
Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om frådelling av parsell med eksisterande fritidsbustad, gnr. 418/9 Nordre Villanger 21.

Eg vil med dette søkja dispensasjon for å overføra huset og hagen rundt huset på Nordre Villanger 21 til mi syster, Marit Villanger. Marit Villanger og hennar etterkomarar har ein tinglyst bruksrett til denne eigedommen (sjå vedlagte tinglysing). Huset ligg i LNF spreidd bustadområde i kommuneplanen for Radøy. Det er allereie vurdert i kommuneplanen for Radøy at små tiltak kan byggjast i dette området. Sidan huset allereie står der, har delinga ingen negative følgjer for miljø, natur og landbruk. Det skal ikkje byggjast noko nytt, det er eit eksisterande hus som skal frådelast med eige gards- og bruksnummer. Huset vert i dag brukt som fritidsbustad av Marit Villanger og borna hennar, og bruken blir uendra, som fritidsbustad/hytte.

I tillegg til huset på Nordre Villanger 21, er det i dag eit relativt nytt og nyoppussa gardshus på garden (Rossnesvegen 414). Huset som er søkt frådelt kan ikkje reknast som ein kårbustad som kunne vore ein ressurs for landbrukseigedommen. Ressursgrunnlaget på garden er i dag og næraste framtid ikkje stort nok til to bueingar. Eg har dessutan lite nytte av eit hus som eg ikkje kan disponere og som ikkje er til nytte i arbeidet og den daglege drifta.

Føremonene med frådelling av gamlehuset er langt større enn ulempene. Marit sin motivasjon for å vedlikehalda huset er større når ho eig huset i forhold til berre å ha ein bruksrett. Borna hennar brukar huset mykje og vil ha større interesse av å ivareta bygningsmassen dersom Marit eig det. Marit har tidlegare «fått» gamlehuset av foreldra sine, og har lagt ut mykje pengar på å totalrenovere huset, utan at huset vart formelt skjøtt over på ho og tinglyst. Dette prøver vi å rette på i dag.

Huset og hagen rundt bygningen ligg for seg sjølv, i utkanten av garden, langsmed ein veg, der det er hus på begge sider. Huset har privat vassforsyning og avløpsanlegg og arealbruken er såleis god. Marit har også tinglyst vegrett til huset. Det er ingen driftsulmper med frådelling, verken på kort eller lengre sikt. Frådling av huset er ikkje i konflikt med- eller til skade for kulturminne, kulturlandskapet, jord- og skogbruk, friluftslivet, eller andre naturverdiar.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.03.2020.

Vatn og avløp (VA)

Det går fram av søknad at våningshuset på arealet har privat vass-forsyning og privat avlaupsanlegg.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Det går fram av vedlegg til søknad at våningshuset har ein vegrett tinglyst den 30.11.1993. Det går ikkje fram kor vegen er lokalisert. Ut i frå ortofoto datert 2018 kan det sjå ut som det er ei trasé som er opparbeida over tid frå våningshuset og sørvest fram til hovudvegen. Vi har ikkje funne avkøyrsløyve til denne vegen, dette til orientering.



Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjjar 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 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.

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.

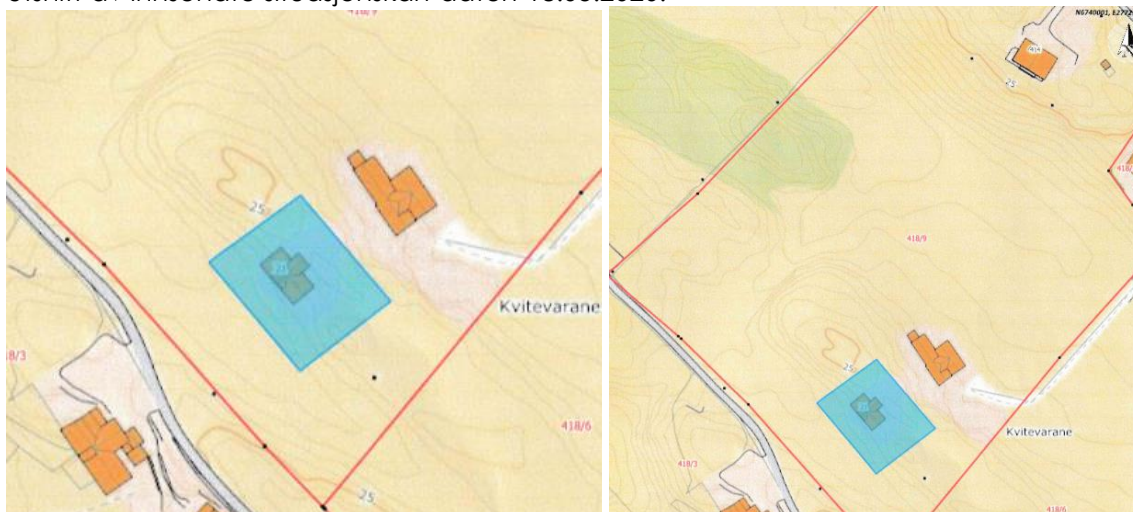
Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Vår vurdering:

Omsøkte vånings hus ligg med ei avstand til driftsbygning på om lag 20 meter. Truleg var desse bygga det som var den opphavlege garden i sin tid men hovudbustaden til garden i dag er slik det går fram av søknad bustaden i nord på eigedomen.

Omsøkte areal grensar ikkje til veg men ligg inne på jordbruksareal og det vil vere naudsynt å vidareføre vegretten ved ei frådelling.

Utsnitt av innsendte situasjonskart datert 18.03.2020:



Ved å dele i frå etablerer ein ei fritt omsettleg bustadtomt. For garden vil dette vere uheldig på fleire punkt. Driftsbygninga ligg som nevnt kun 20 meter i frå våningshuset, og vi syner her til kommunedelplan for tidlegare Radøy føresegn 3.4.3 pkt. 3 «Det skal ikkje opprettast ny grunneigedom nærmare eksisterande driftsbygning enn 50 meter.»

Dette er for mellom anna å sikre at drifta kan oppretthaldast uhindra og for å unngå interessekonfliktar mellom rein bustadbruk og gardsdrift. Slik sett vil dette kunne forringe framtidig drift på garden. Vi vil også legge vekt på den presedensverknaden ei slik sak kan ha. Frådelling av bustad nummer 2 på garden ser ein er eit ynskje i monge sakar. Det vil vere gardenes ressurser og omsyn til driftsgrunnlaget som veier tyngst i desse sakane, dette er også eit nasjonalt mål for å sikre drift også i framtida.

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 for å kunne gi dispensasjon oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

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

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom kan ikkje 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.

Konklusjon

Kommunen gjev ikkje løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 850 m² frå gbnr.418/9.

Aktuelt regelverk

- Deling av eigedom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
- Dispensasjon er søknadspliktig, jf. pbl § 19-2.
- 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.

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 som 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.

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
Situasjonskart

Mottakarar:
Arvid Villanger

Oteråsen 37

5914 ISDALSTØ