



Fylkesmannen i Vestland
Njøsavegen 2
6863 LEIKANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/1711 - 20/44587

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
08.07.2020

Dispensasjon og løyve til etablering av ny grunneigedom - gbnr 55/2 Bruvoll

Administrativt vedtak: Saknr: 721/20

Heimelshavar: Ottar Egil Hopland
Søklar: Ottar Egil Hopland
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom.
Søknad om dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindås 2019-2031 for oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad frå gbnr.55/2 Bruvoll.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1100 m² frå gbnr. 55/2 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i revidert situasjonsplan datert 21.01.2020, dagsett 02.06.2020 jf. pbl. § 29-4.
2. Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
3. Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
4. Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, 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.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådeling av eksisterande bustad og omkringliggjande areal, det er i søknad opplyst at ny parsell vil ha eit areal på om lag 1100 m², ny parsell er søkt frådelt frå eigedom gbnr. 55/2.

Det er i sak 20/7577, administrativt vedtak saksnr 372/20 datert 30.03.2020 gjeve løyve til frådeling etter jordlova §§ 9 og 12, løyvet omfattar frådeling av tomt på om lag 1,4 dekar frå eigedom gbnr. 55/2.

Landbrukseigedom gbnr. 55/2 er ein relativt stor gard på 399,3 dekar. Det er 3 våningshus på bruket, omsøkt fådeling fører til at hovudbruket ligg att med 2 våningshus.

Søknaden omfattar og søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i samband med oppretting av ny grunneigedom.

Det vert elles vist til søknad motteken 25.11.2019 og endeleg supplert 02.06.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Kommunen har ved første gjennomgang av saka etterspurd følgjande dokumentasjon ved brev av 20.12.2019

1. Søknad om dispensasjon.
2. Situasjonsplan som syner den nye parsellen påført nye grenseliner og lengde på desse.
3. Avtale som gjev den nye parsellen rett til veg, vatn og avløp.

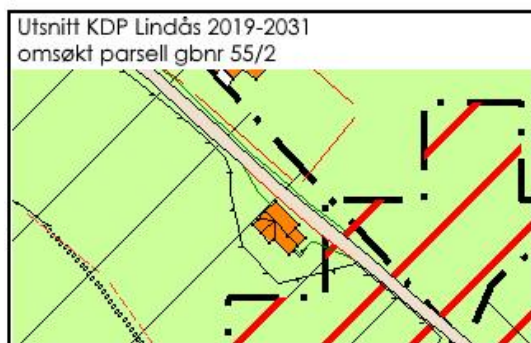
Som følgje av kommunesamanslåing og etterregistrering av motteken post vart søknaden avvist i vedtak datert 28.01.2020, seinare same dag vart søknad supplert og søkjar vart orientert om at saka ville verte handsama.

Ved 2. gjennomgang av søknad vart det avdekka at delar av omsøkt parsell ligg i utløpsområde for ras og skred, søkjar vart gjort merksam på tilhøva og fekk høve til å supplere søknaden med enten geologvurdering eller justering av parsellen. Søkjar valde å justere parsellen og nytt kart vart sendt inn 02.06.2020.

Søknaden var klar for handsaming den 02.06.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomene ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplan sin arealdel for tidlegare Lindås kommune er definert som LNF-føremål med omsynssone ladbruk.



Delar av arealet som er søkt frådelt er på NIBIOs gårdskart klassert som bygd areal medan noko av arealet ligg som overflatedyrka mark og produktiv skog.

Omsøkt frådelling krev at det vert gjeve dispensasjon frå kapittel 3.4 i gjeldande kommunedelplan. Det ligg føre løyve til deling etter jordlova §§ 9 og 12.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving, datert 23.01.2020:

«Jeg ønsker å dele fra Hundvinsvegen 3 med eget gnr/ bnr fra bruket mitt med gnr.55 bnr.2 i Alver kommune.

I Hundvinsvegen 3 står det i dag oppført et lite bolighus som tidligere var brukt av mine foreldre. Jeg har en søster i Ålesund som på sikt ønsker å flytte nedover, men da trenger hun en plass å bo. Hun har derfor ytret ønske om å kjøpe denne eiendommen. Da vil hun også være i nærheten av sin søster i Hundvinsvegen 1A og tantebarn Hundvinsvegen 1. Hundvinsvegen 3 ligger også i en utkant av eiendommen min og vil være en naturlig eiendom å skille fra. Nærmeste nabo er Hundvin Naturbarnehage i sør og Hundvinsvegen 1B, 1A og 1 i nord hvor det kun bor familie.

Ved fradeling og evt. salg til min søster vil jeg bedre kunne finansiere min halvdel av tomannsbolig på gnr.55 bnr.39 som nylig er ferdigstilt. Den nye boligen gir meg bedre funksjonalitet mht. alder og helse, der alt er på ett plan. Pga. helsemessige årsaker ser jeg at det blir vanskelig å vedlikeholde Hundvinsvegen 3 i tillegg til bygningsmassen på gården (55/2) som består av bolighus, våningshus, løe, verksted, redskapshus mm. Evt. helseerklæring kan ettersendes om ønskelig.»

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til regionale og lokale planstyresmakter. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland datert 24.03.2020:

«Det er for tida mange søknadar om dispensasjon for å skilje ifrå hus nr 2 på landbrukseigedomar. Fylkesmannen er i desse sakene uroa for uheldig oppsplitting av landbrukseigedomane, driftsulemper, svekking av garden sitt ressursgrunnlag, omdisponering av dyrka mark og fare for å setje kommuneplanen som styringsverktøy til sides.

I denne saken meiner vi at plasseringa av tomte i liten grad vil føre til driftsulemper. Den ligg rett ved ein veg som vert nytta av fleire frådeltte eigedomar og ligg langt ifrå gardstunet.

Det må vurderast om garden har behov for to hus. Ved generasjonsskifte viser det seg ofte at behovet for to hus gjer seg gjeldande. Det uheldig om det på eit seinare tidspunkt oppstår eit behov for hus nummer to på garden.

Frådellinga vil føre til omdisponering av dyrka mark og vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka jord som mogleg. Fylkesmannen er negativ til slik omdisponering.

Vi kan ikkje sjå at det er særlege grunnar som skil saka frå andre liknande sakar og meiner difor at dispensasjon i denne saka kan gjere det vanskeleg for kommunen å gje avslag i andre sakar.

Fylkesmannen ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Det ligg føre slik uttale frå avdeling Samferdsel, veg- vatn- og avløpsforvaltning datert 06.04.2020:

«I området er det ein privat vannledning, som fleire eigedomar er tilknytt. Går ut frå at denne er felles eigd, av dei parter som er tilknytt. Dersom ein skal søkje om tilknytting til denne vann ledningen, må ein ha tinglyst erklæring frå alle eigare av vannledningen, erklæring om rett til å etablere vatn og avløpsanlegg over anna manns grunn må også være tinglyst.

Det er ikkje kommunalt avløp i området, så her må ein søkje utslepp, eller kople seg til aleredet etablert løysing, dersom dette finnes.»

Det er som nemnd over fatta vedtak om frådelling etter jordlova § § 9 og 12 etter oversending av saka til landbruksavdelinga, vedtak i heilskap ligg ved.

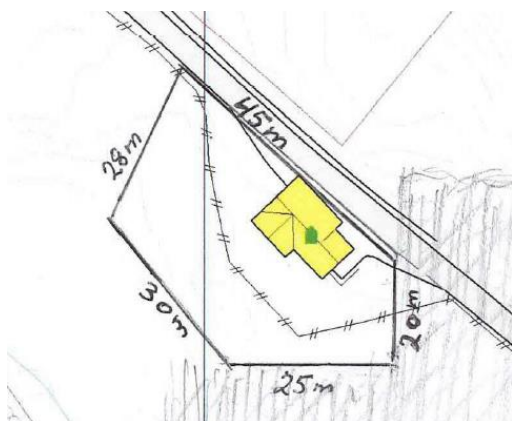
For uttale i saka i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i revidert situasjonsplan datert 21.01.2020, dagsett 02.06.2020.



Vatn og avløp (VA)

Det ligg føre utsleppsløyve for bustaden i vedtak datert 17.09.1986 sak nr. B-233/86.

Det er registrert at Hudvindsvegen 3 betalar gebyr for slamtømming. Bustaden er etter opplysning frå søkjar ført opp på 1930-talet.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Omsøkt tiltak fører ikkje ein endra eller auka bruk av avkøyrsløse. Den omsøkte parsellen ar tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

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:

Naturmangfaldlova

Kommunen har 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 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.

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 anna grønnstruktur.

Eigedom gbnr 55/2 har eit total areal på 399,3 dekar av dette er 73,7 full- og overflatedyrka jord. 28,5 dekar er innmarksbeite. Det er vidare 243,4 dekar produktiv skog, 41,1 anna markslag og 12,6 dekar bygg/tun/hage.

Det er i dag 3 våningshus på bruket, driftsbygning for mjølkeproduksjon og fleire uthus/reiskapshus/garasjebygg.

Parsellen som er søkt frådelt er bygd med bustad og delinga vil ikkje endre bruken av arealet. Plasseringa av den nye parsellen vil i liten grad medføre negative konsekvensar for gardsdrifta. Bustaden og den nye parsellen er plassert om lag 300 meter frå tunet på garden, det er ikkje naudsynt at tilkomst til parsellen går gjennom tunet eller forbi driftsbygningen på garden jf. skriv frå søkjar.

Fylkesmannen rår i si uttale i saka frå at parsellen vert frådelt. Av uttale går det fram at frådellinga i seg sjølv truleg ikkje vil føre til driftsulemper.

Fylkesmannen vektlegg at bustaden ved generasjonsskifte kan ha verdi for bruket og også at det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka jord som mogleg.

Ved frådelling av omsøkt parsell med påstande våningshus vil hovudbruket framleis ligge att med 2 våningshus.

Kommunen vurderer på denne bakgrunn at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett tilside ved den omsøkte frådellinga.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-2 4. ledd at «Kommunen bør heller ikke dispensere

fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.»

Fylkesmannen i Vestland har i skriv datert 24.03.2020 rådd frå at det vert gitt dispensasjon til frådelling slik det er søkt om. Fylkesmannen si vurdering er at den omsøkte frådellinga vil føra til omdisponering av dyrka mark og viser til nasjonalt mål om å omdisponere så lite dyrka mark som moogleg. Det vert og vist til omfåkt frådelling kan skape presedens.

Kommunen er i denne saka av den oppfatning at dei forhold som fylkesmannen tek opp i mindre grad gjer seg gjeldande for den omsøkte parsellen. Delinga gjeld parsell med eksisterande bustad og vil ikkje endra bruken av arealet. Eigedommen vil ikkje i det vesentlege leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord, og bustaden ligg om lag 300 meter frå driftsbygningen på bruket og tilkomst til den nye parsellen vil ikkje gå gjennom tunet eller forbi driftsbygning.

I vurderinga av fordeler og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den omsøkte parsellen er bygd med bustad, at delinga ikkje vesentleg vil endra bruken av arealet og at tiltaket i liten grad vil medføre driftsmessige ulempe. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene.

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

Vurdering av søknaden

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

Det går fram av saksutgreiinga at det ligg til rette for å gje dispensasjon frå arealføremålet for oppretting av ny grunneigedom. Den omsøkte parsellen er vurdert tilstrekkeleg stor og eigna til bustadføremål.

Delar av arealet til den omsøkte parsellen er registrert med overflate dyrka mark. Den opphavelige innsendte situasjonsplan er redusert for å unngå areal som ligg som fareområde skred og ras, ein følgje av dette er at den nye parsellen opptek ein mindre del av areal registrert som overflatadyrkamark.

Den nye parsellen har tilkomst til offentleg veg via privat veg over gbnr 55/2, og privat anlegg for vass- og avløpsløyning. Det vert sett vilkår om erklæring som sikrar den nye parsellen vegrett frå kommunalveg og fram til tomtegrense skal liggje føre før oppretting av parsellen kan gjennomførast. Erklæring/rettighet må ha ein slik form at den kan tinglysast. Dersom private anlegg for vatn og avløp er plassert på gbnr. 55/2 må erklæring også omfatte desse anlegga. Det må vidare dokumenterast rett til bruk av privat vasskjelde.

Vi legg ved skjema som kan nyttast for å tinglyse erklæring om rettighet i fast eigedom.

Plassering

Søknaden om frådelling vert godkjend i samsvar med Plassering av tiltaket er synt i revidert situasjonsplan datert 21.01.2020, dagsett 02.06.2020. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1100 m² frå gbnr. 55/2.

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.
- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- 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.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkellova § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak og 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.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut.

Oppmåling

Saka vert oversend avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er 16 uker. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 20/1711

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart

Løyve til deling etter jordlova - GBNR 552 Bruvoll

Løyve til deling etter jordlova - GBNR 55/2 Bruvoll

erklæring om rettighet i fast eigedom

Kopi til:

Ottar Egil Hopland

Trælandsvegen 5956
33

HUNDEVIN

Mottakarar:

Fylkesmannen i Vestland

Ottar Egil Hopland

Njøsavegen 2 6863
Trælandsvegen 5956
33

LEIKANGER

HUNDEVIN