

Dagny Marie Helland  
Hellandsvegen 207  
5936 MANGER

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/5007 - 20/47433

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
13.08.2020

## Dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad - gbnr 438/11 Helland

**Administrativt vedtak:** Saknr: 811/20  
**Heimelshavar:**  
**Søkjjar:** Dagny Marie og Harry Helland  
**Søknadstype:** Søknad om oppretting av ny grunneigedom.  
Søknad om dispensasjon.

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF-SBE (landbruk, natur og friluftsliv eksisterande busetnad) for oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad frå gbnr. 438/11.

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 omlag 530 m<sup>2</sup> frå gbnr. 438/11 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.01.2020, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Naboerklæring med samtykke til plassering av bustad med avstand mindre enn 4,0 meter frå nabogrensa skal leggjast fram før oppmålingsforretninga kan gjennomførast. Erklæringa bør tinglysast.
- Rett til å føra vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast seinast saman med oppmålingsforretninga, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Vegrett over gnr 438/11 må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, 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 vera i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

## SAKSUTGREIING

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad (kårhus) med adresse Hellandsvegen 205, på gbnr 438/11 Helland. Den nye parsellen har eit areal opplyst til ca. 530 m<sup>2</sup>. Det er dotter til heimelshavar som skal overta eigedomen. Ho bur i bustaden i dag.

Det vert elles vist til søknad mottatt 12.02.2020, og supplerande dokumentasjon mottatt 12.05.2020

## Sakshandsamingsfrist

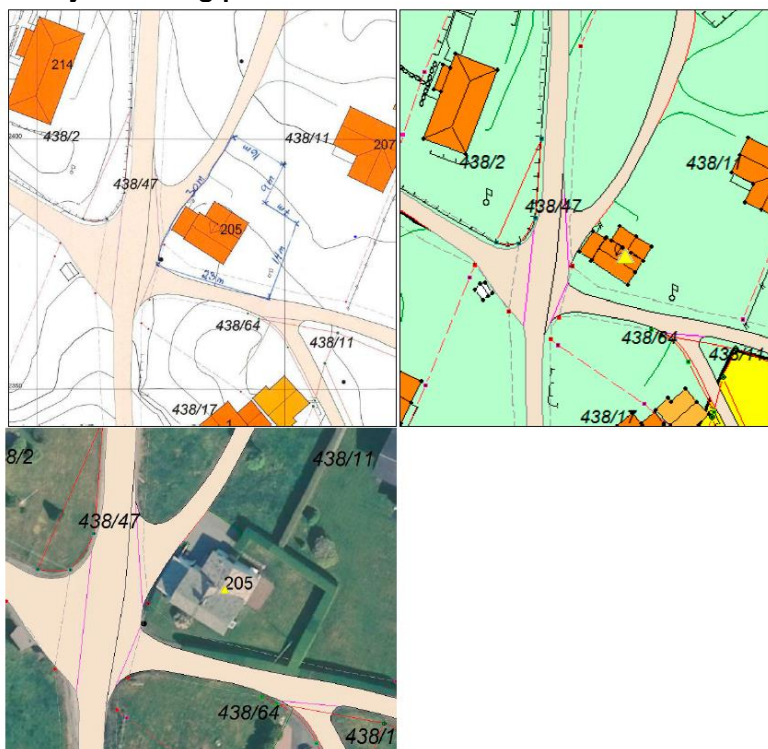
Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Kommunen etterspurte kart som viser omsøkt grunneigedom, opplysningar om utnyttingsgrad, dokumentasjon på at nabovarsel er send Vestland fylkeskommune, grunnlagt søknad om dispensasjon og dokumentasjon på at vegrett og plassering av anlegg for vatn og avløp er sikra i brev datert 16.03.2020.

Søknaden var klar for handsaming 12.05.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato, med tillegg for den tid søknaden har vore til uttale hos regionale styresmakter.

## Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Radøy 2011 – 2023 delrevisjon 2019 er avsett til landbruk, natur, friluftsliv og eksisterande spreidd busetnad (LNF-SBE). I desse områda kan det ikkje opprettast nye eigedomar eller førast opp nye bustadar, jf. føresegn 3.4.2.

## Situasjonskart og plankart



## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet.

Søknaden om dispensasjon er grunngitt i at det er dotter til søkjar som skal overta bustaden, at bustaden ligg i utkanten av garden og at delinga ikkje er til hinder for vidare gardsdrift.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune og Alver kommune si avdeling for samferdsel, veg-, vatn- og avløp-forvaltning til uttale. Det er ikkje mottatt uttalar.

Det ligg føre løyve til frådelling etter jordlova i vedtak datert 28.06.2020 i sak 20/11255.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av fylkesveg 5090 og fylkesveg 5488 ved brev datert 29.04.2020:

Vestland fylkeskommune viser til nabovarsel mottatt 21.04.2020. Varselet gjeld frådelling av parsell med påståande bustadhus på gnr. 438 bnr. 11 i Alver kommune.

Vi mottar nabovarsel som eigar av fylkesveg 5090 og fylkesveg 5488. Parsellen som skal frådelast ligg i kryssområdet mellom dei to fylkesvegane. Dersom det vert gjeve løyve til frådelling skal Vestland fylkeskommune delta på oppmålingsforretning for å påvise grenser langs fylkesvegen.

Vi har og ei rolle som forvaltar av fylkesveg. Vi minner difor om at vi skal ha på saka på uttale dersom søknaden treng dispensasjon frå gjeldande plan.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.01.2020.

Avstand mellom eksisterande bustad på parsellen og ny grenselinje mot nordaust er ikkje oppgitt, men av kartet ser det ut som bygget står nesten i grenselinja.

Det vert lagt til grunn at avstand mellom eksisterande bygg og dei andre grenselinjene er minst 4,0 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Det er opplyst at eigedomen har privat vassforsyning og avløpsløyving.

Den nye parsellen skal ha rett til å leggja anlegg for vatn og avløp over gbnr 438/11.

### **Tilkomst, avkøyrsløysing og parkering**

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

Omsøkte tiltak medfører ingen endringar i forhold til tilkomst, avkøyring eller parkeringsareal.

Vi legg til grunn at bustaden har godkjend avkøyringsløyving frå offentlig veg.

Det vert vurdert mogleg å snu på eigen grunn.

Den nye parsellen skal ha vegrett over gbnr 438/11.

### **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**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Eigedomen ligg i område som er avsett til LNF spreidd eksisterande. Desse område omfattar eigedomar som er bygd ut med heilårsbustadar og der det vert opna for mindre tiltak slik at ein kan fornya og utvikla bustadmassen innanfor gitte vilkår. Det er ikkje opna for å oppretta nye eigedomar eller etablera ny busetnad i områda.

I desse område vil elles dei omsyna som gjeld i LNF-områda vera gjeldande. Det vil seia at ein skal verna om samfunnsinteressene knytt til landbruk, natur og friluftsliv og søkja å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Det er gitt løyve til deling etter jordlova. Kommunen viser til vurderinga som ser gjort i jordlovsvedtaket og filtrer denne.

Landbrukseigedomen er totalt 159,8 dekar. Det er 3 bustadhus på garden, ein driftsbygning med husdyrrom og siloanlegg. Det er eit garasjebygg nær det nyaste våningshuset. Det er i dag ikkje eiga drift på garden, men innmarka vert hausta/beita av andre aktive bønder.

Parsellen som er søkt frådelt er bygd med bustad og delinga vil ikkje endra bruken av arealet. Den nye parsellen vil i lita grad medføra negative konsekvensar for drift på garden. Bustaden er plassert heilt i utkant av bruket og grensar til både fylkesveg og kommunal veg. Bustaden har felles avkøyrsløse med gardsbruket frå fylkesvegen, men tilkomst til ny parsell vil ikkje gå gjennom tunet, eller forbi driftsbygning, og vil heller ikkje leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord.

Det ligg ikkje føre merknader frå naboar eller regionale styresmakter.

Kommunen vurderer på denne bakgrunn at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved ved å dela frå bustaden.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den omsøkte parsellen er bygd med bustad, at delinga ikkje vil endra bruken av arealet og at delinga i ikkje vil medføra driftsmessige ulemper.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF spreidd eksisterande (LNF-SBE)for å oppretta ny grunneigedom.

### **Naturmangfaldlova**

Kommunen har 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 finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Vurdering av søknaden**

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.

### **Plassering**

Avstand mellom bygningar og nabogrense skal vera minst 4,0 meter. Av søknaden går det fram at bustaden vert plassert om lag i grenselinja mot tilkomstveg til gardsbruket.

Avstandskrava skal i hovudsak ivareta gode lysforhold og luft mellom byggverk og branntryggleik. Kommunen vurderer at dei omsyn avstandskravet skal ivareta i lita grad vert råka, og at den nye parsellen kan godkjennast på vilkår av at det vert lagt fram naboerklæring med samtykke til omsøkte plassering før oppmålingsforretninga vert gjennomført. Erklæringa bør tinglysast.

Døme på naboerklæring ligg vedlagt.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 530 m<sup>2</sup> frå gbnr. 438/11.

### **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 grunnjevast.

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.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

Kart  
Naboerklæring

### **Mottakarar:**

Dagny Marie Helland  
Harry Helland

Hellandsvegen 207  
Hellandsvegen 207

5936 MANGER  
5936 MANGER