



Kristen Laastad
Lindåsvegen 1985
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18456 - 21/2229

Saksbehandlar:
Kjartan Medaas
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:
28.01.2021

Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til deling - gbnr 91/6 Brundtland

Administrativt vedtak: Saknr: 062/21

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av ny fritidsbustadtomt på om lag 1300m² frå gbnr 91/6.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-føremålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det ikkje gjeve løyve til frådelling av ny bustadtomt på omlag 1300m² frå gbnr 91/6.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon og frådelling av fritidsbustadtomt rundt eksisterande våningshus på gbnr 91/6. Søknaden er ledd i frivillig bruksrasjonalisering der ein ønskjer å selja gbnr 91/6 som tilleggsjord til gbnr 91/4. Eigar av gbnr 91/4 leiger i dag jorda på gbnr 91/6. Tomta er oppgjeve å vera om lag 1500m². Kommunen har kontrollmålt arealet i situasjonsplanen til å vera om lag 1300m². Våningshuset er oppført ca.1880 og er opplyst å vera i relativ dårleg stand. Våningshuset som no vert søkt frådelt har vore nytta som fritidsbustad dei seinare åra.

Det vert elles vist til søknad om deling motteken 10.11.2020 .

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF føremål i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, planid: 1263-200810.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen og til Fylkesmannen i Vestland. Landbruksavdelinga har gjeve løyve til deling etter jordlova §12 i administrativ sak 1416/20 den 29.12.2020:

Vedtak :

Alver kommune gjev med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av:

- Driftseining GBNR 97/5, 91/6 og 99/8, der GBNR 91/6 vert delt frå GBNR 97/5.
- Frådelinga som omsøkt av gamalt bustadhus på GBNR 91/6

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

- GBNR 91/6 vert overdrage som tilleggsjord til GBNR 91/5

For frådeling av det gamle bustadhuset på GBNR 91/6 er det eit vilkår at det vert gjeve dispensasjon og delingsløyve etter plan og bygningslova og at det vert gjort skrifleg avtale om kven som skal ha gjerdeplikt rundt tomten.

Fylkesmannen i Vestland har i uttale datert 14.12.2020 gjeve uttrykk for at han ikkje utan vidare er positiv til dispensasjon frå arealføremålet:

Fylkesmannen er ikkje utan vidare positiv til ei dispensasjon i denne saka. Vi minner om at plan- og bygningslova stiller krav om at det skal gjerast ei grundig vurdering av i kva grad LNF-føremålet vert skadelidande ved ein eventuell dispensasjon, og at fordelane med å gje dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Dersom kommunen ut frå ei grundig vurdering av søknaden finn at det er grunnlag for å gje dispensasjon, legg vi til grunn at det vert stilt nødvendige vilkår til vedtaket.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, planid: 1263-200810.

Grunngjeving

Dispensasjonssøknaden er grunngjeven med eit ønskje om å behalda våningshuset som sonen til søkjar har utført nødvendig vedlikehald på sidan 2005. Dei seinare åra er det investert pengar og mykje tid på oppgradering av huset til ein funksjonell sommarbustad. Kjøpar av tilleggsjorda har ingen interesse av huset.

Nabovarsel

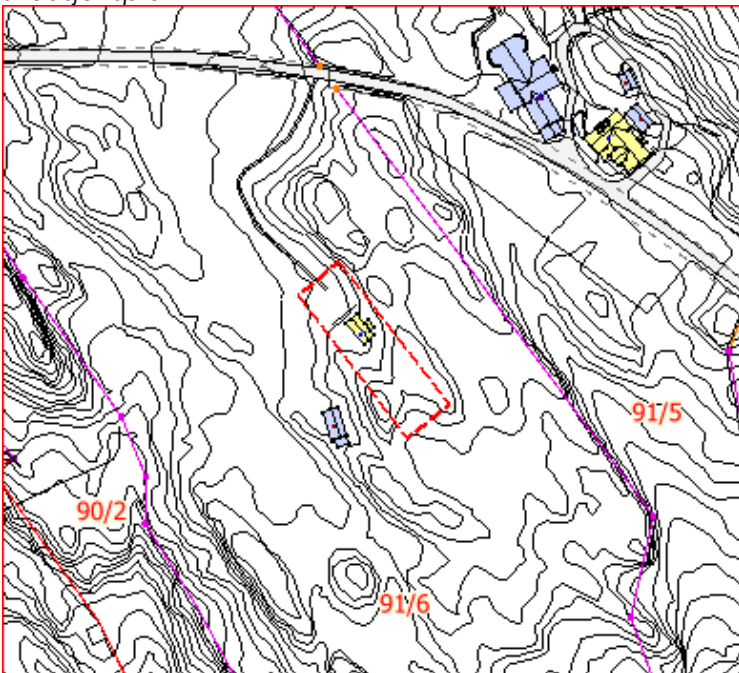
Tiltaket er ikkje nabovarsla. Aktuelt areal grensar ikkje til andre eigedomar. Det vert derfor gjeve fritak frå nabovarsling etter reglane i pbl.§21-3.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 10.21.2020.



Situasjonsplan



Utsnitt fra kommunen sitt kart med innteikna tomt.

Veg, vatn og avlaup

Det er opplyst at eksisterende brønn ligg innfor aktuelt areal. Det er i søknaden kryssa av for at huset har privat enkelt anlegg for avlaup. Som vedlegg til søknaden er det lagt ved erklæring om vegrett og parkeringsplass for frådelt eigedom. I e-post mottoken 11.01.2021 opplyser John M. Laastad, son til søkjar, at vedlagte erklæring om vegrett er missvisande då det dreier seg om ein eksisterande traktorveg som ikkje er eigna til køyring med bil. I e-post mottoken opplyser han vidare at parkering er tenkt ved avkøyrsel frå kommunevegen.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

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.

Vurdering av søknaden

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

Søklar fekk i 2016 avslag på søknad om frådeling av heile gbnr 91/6 frå landbrukseigedomen gbnr 91/6, 97/5 og 99/8. Då var også formålet å nytta huset til fritidsformål.

Det er ikkje dokumentert at den nye grunneigedomen har forsvarleg tilgang til hygienisk, tryggande og tilstrekkeleg drikkevatt jf. Pbl §27-1. Likeeins er det ikkje dokumentert at den nye grunneigedomen har avlaup i samsvar med reglane i Pbl §27-2.

Om kommunen gjev løyve til deling må det dokumenterast at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Avkøyrsløse frå kommunevegen er tenkt gjennom eksisterande avkøyrsløse til traktorveg. Parkering er opplyst at skal vera ved avkøyrsløsa. Dette må godkjennast av kommunen ved vegavdelinga før tilkomst til den nye grunneigedomen oppfyller krava til tilkomst jf. Pbl §27-4. Ved eit løyve til deling må det stillast vilkår om tinglyst gangrett og parkering for den nye grunneigedomen.

Kommunen ser det som positivt at eksisterande våningshus vert halde i hevd og ser at dette lettare kan la seg gjere ved at det kjem nye eigarar.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i kommunedelplanen. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast 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 innafør 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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Søknad om deling er ledd i ei frivillig bruksrasjonalisering der landbrukseigedomen gbnr 91/6 skal seljast til naboeigedom som er i aktiv drift. Det er etter kommunen sitt syn positivt at landbruksjorda vert selt til nabobruk i aktivt drift. Dette er med på å styrka drifta på nabobruket ved at ein får bygd opp ei større og meir berekraftig driftseining. Det vil medverke til å sikre jordbruksarealet og ivareta kulturlandskapet. Kommunen har forståing for at kjøpar ikkje ønskjer å ta over huset på jorda då han allereie har naudsynte bygg.

Om huset på garden vert frådelt vil ikkje det endre inntrykket av eit område med gardar og spreidd bebyggelse. For kulturlandskapet vil det vera positivt at det gamle huset vert teke vare på.

Det er gjennom åra delt frå fleire tomtar til hus og hyttar i nærområda til dette huset. Ei frådelling av huset til fritidseigedom vil ikkje få konsekvensar for helse, miljø og tryggleik. Tilgjenge for andre enn brukarane til den nye fritidseigedomen vil verta redusert på aktuelt areal. Men det kan etter kommunen si meining ikkje tilleggast stor vekt. Tryggleiken for folk vert antakeleg større i og med at huset vert teke vare på i staden for at det forfell.

Saka har vore vurdert av landbrukssjefen i høve til jordlova §§ 12 og 9. Landbruksomsyn vil vere heilt sentrale òg ved dispensasjonsvurderinga etter plan- og bygningslova i eit tilfelle som dette. Korkje natur- eller friluftssyn gjer seg gjeldande i nemneverdig grad. Kommunen legg ved dispensasjonsvurderinga til grunn opplysningane i landbrukssjefen sitt vedtak av 29.12.2020 og Fylkesmannen sin uttale datert 14.12.2020.

Landbrukssjefen finn at ei deling ikkje vil komma i nemneverdig konflikt med landbruksdrifta i området. Fylkesmannen meiner at ved ei deling får ein ein fritt omsetjeleg fritidseigedom i eit jordbruksområde noko som kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Lukt frå spreiding av husdyrgjødsel, støy frå landbruksmaskinar eller at beitedyr vert uroa, er døme på aktivitetar som kan auke faren for arealbrukskonfliktar med krav om driftsrestriksjonar. Kommunen legg i vurderinga stor vekt på landbrukssjefen si konkrete vurdering av potensialet for arealbrukskonflikt.

Om det vert oppretta ei ny fritidseigedom rundt huset må det reknast at det vil koma søknad om veg til huset. Vegen vil i så tilfelle leggja beslag på landbruksjord.

Dersom det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling bør det setjast vilkår om at den nye grunneigedomen får gjerdeplikt. Dette vil vere med på å redusere potensielle arealbrukskonfliktar.

Ut frå vurderingane ovanfor, vurderer kommunen samla sett at omsyna bak LNF føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved at det vert gjeve dispensasjon i denne saka.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglige og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Kommunen er tvilsam til om fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet er klart større enn ulempene. Det er uheldig å tillate nye fritidseigedomar i område som vert brukt til landbruksføremål. Dette ut frå konfliktpotensialet nemnt tidlegare og kommunen sitt ansvar for ei heilskapleg arealforvaltning.

Det kan etter kommunen sitt syn vera samfunnsmessige fordelarar ved at jorda vert seld som tilleggsjord. Dette ut frå argumenta nemnt tidlegare. Det vil også vera ein fordel med tanke på kulturlandskapet at det gamle huset vert teke vare på. Og ein ser at dette lettare kan la seg gjere ved at huset vert frådelt og får nye eigarar.

Ulempene ved å gje dispensasjon er at vedtaket kan skape presedens og eit forventningspress på at ein skal få gjera andre tiltak på eigedomen slik som opparbeiding av veg, parkering, garasje, murar og liknande. Vidare er arealet som ein søker frådelt registrert som innmarksbeite og overflatedyrka jord, og er i tillegg plassert med ein avstand på berre 25 meter frå driftsbygningen på eigedomen. Bygningen, registrert som våningshus brukt som fritidsbustad, ligg dermed plassert på areal som naturleg er knytt til landbrukseigedomen.

I vurderinga av fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon har ein vektlagt både landbruksavdelinga i kommunen sitt positive løyve til deling etter jordlova og Fylkesmannen i Vestland sin uttale i saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål landbruk i kommunedelplanen ikkje er stetta.

Konklusjon

Når det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon som omsøkt, er det heller ikkje grunnlag for å gje løyve til frådelling då tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet i kommunedelplanen. Alver kommune gjev ikkje løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1300 m² frå gbnr 91/6.

Ved ei eventuell klage på vedtaket må forhold nemnt tidlegare knytt til tilkomst, parkering, vatn og avlaup avklarast i samsvar med Pbl §§27-1, 27-2 og 27-4.

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 nabovarling, jf. pbl. § 21-3.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Vilkår 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. matrikkelloa § 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 send over til avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er 16 veker. 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/18456

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak Kart og
oppmåling

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Kristen Laastad

Lindåsvegen 1985

5955

LINDÅS