



Bente Tvedt
Edvard Griegs vei 27 G
5053 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/16379 - 21/50238

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

Dato:
14.07.2021

Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 223/3 Setre

Administrativt vedtak: **Saknr: 822/21**

Heimelshavar: Jacob Høyland
Søkjjar: Jakob Høyland
Søknadstype: Handeland Byggsøk
 Bente Tvedt
 Søknad om oppretting av ny grunneigedom.
 Søknad om dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF formål i kommunedelplan for Lindås for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 223/3 som omsøkt.

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 600 m² frå gbnr 223/3 på følgande vilkår:

- Grenseskildring i festekontakt for gbnr 223/3/1 tinglyst 11.3.1976 skal leggjast til grunn for eigedomsgrenser for den nye grunneigedommen jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Festenr.1 under gbnr 223/3 skal innløyvast og slettast både frå matrikkelen og grunnboka.

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

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådeling av om lag 600 m² frå gbnr. 223/3. Tomta er i dag festetomt nr. 1 under bnr.3. Formålet er fritidsbustad. På parsellen står sankehytte oppført i 1975/76. Det vart først søkt om frådeling til uendra bruk.

Gbnr. 223/3 er registrert med eit areal på 252 da i matrikkelen før omsøkt deling.

Det vert elles vist til søknad mottaken 29.09.2020 og supplert 22.01.2021, 13.07.2021.

Sakshandsamingsfrist

I søknaden vart det søkt om frådelling til uendra bruk. Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon ved brev av 23.10.2020:

1. Dokumentasjon for om hytta er lovleg bygd, om bruken har vore samanhengande, om bruken har vore uendra og om bruken skal fortsette som før.
2. I kommunedelplan for Lindås (KDP) ligg parsellen i sone for bandlegging etter anna lovverk; H740- verneplan for Eikefetelvi. Dispensasjon frå bandleggingssona.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 20.01.2021.

Etter at søknaden hadde vore på høyring var han framleis ikkje komplett. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon ved brev av 15.03.2021:

1. Søknad om dispensasjon frå LNF formål i KDP.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 12.07.2021.

Søknaden var klar for handsaming den 20.01.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplan for Lindås (KDP) sin arealdel er definert som LNF formål.

Parsellen ligg i bandleggingssone, føresegn 4.3.2 i KDP; Verneplan for Eikefetelvi.

Festetomta og sankehytta vart oppretta/ oppført i samband med landbruksdrift. No vert bruken oppgjeven til å vera fritidsformål. Tiltaket krev derfor dispensasjon frå LNF formålet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det følger av pbl §19-2 at dersom det skal kunne gis dispensasjon så skal to vilkår være oppfylt. Dispensasjonen kan kun gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra og/eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Planens bestemmelser er blitt til gjennom en planprosess hvor hensynet til offentlighet, samråd og demokratisk medvirkning skal være ivaretatt. Vi er derfor klar over at det primært ikke skal være kurant å fravike disse bestemmelsene. Vi er også klar over at kommunen heller ikke må bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Generelt sies det at betydelige eller vesentlige fravikelser fra planers bestemmelser normalt bør skje ved reguleringsendring.

Hva som er betydelig eller vesentlig skal vurderes i hvert enkelt tilfelle, og i tillegg må det vektlegges om endringen får betydelig påvirkning og konsekvens på planområdet og fremtidige tiltak i sin helhet.

Hensynet bak bestemmelsen er svært forenklet å ivareta LNF ressursene og disse arealene i kommunen. Nærmere bestemt er formålet med å avsette områder til LNF er å tilrettelegge for landbruk (herunder stedbunden næring), å hindre oppføring av tiltak uten tilknytning til landbruk, å bevare landbruks eiendommer og sikre formålet naturområder, allemannsrett og bevaring av natur. Det er helt på det rene at det ikke er tiltak som nå omsøkt denne bestemmelsen i størst grad er ment å ivareta. Tiltaket gjelder i praksis å befeste noen allerede påførte streker på kartet. Det skal ikke i praksis etableres noen ny eiendom. Eiendommen er opprettet i form av et festeobjekt. Det er ei heller snakk om noen form for inngrep i natur eller terreng, og ingen bygningsmessige arbeider. Det er med andre ord helt på det rene at dette tiltaket ikke vil påvirke LNF verdier, eller landskapet rundt eiendommen på noen negativ måte. Eiendommen har eksistert i over 45 år, og vil ikke på noen måte kunne skape en negativ presedens. Dette dreier seg i all hovedsak om å få orden på eierforholdene, noe som i seg selv tyder på tiltakshavers ønsker om ryddighet og respekt for lover, regler med tilhørende bestemmelser.

Besøks adresse:
Salhusvn 55, 2. etg o/ Byggeriet
5131 Nyborg

E: Raymond@handelandbygg.no
M: 930 60 999
Org nr: 980 195 988

Post adresse:
Rabben 55
5108 Hordvik



Basert på overnevnte kan man kort konstatere at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene etter en samlet vurdering er langt større enn ulempene. Tiltaket påvirker ikke landbruksinteressene i noen negativ grad, overhode.

Dermed er ikke konsekvensen betydelig, og dispensasjonen undergraver ei heller planen. Samlet sett er det derfor langs større fordeler enn ulemper ved å gi denne dispensasjonen, og ingen av hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Både kommune og fylkesmann har signalisert i forkant og gjennom høring av tiltaket at de er positive til både dispensasjonen og tiltaket i sin helhet.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren den 03.03.2021:

Uttale - Alver - 23/3 - deling av tomt til fritidsformål

Vi viser til brev frå kommunen datert 24.02.2021. Saka gjeld søknad om deling av tomt til fritidsformål. Tomta er i dag festetomt nr.1 under gnr. 223 bnr. 3. Det er søkt om frådelling til uendra bruk.

Fylkeslandbruksstyret i Hordaland godkjende frådelling av parsell til «gjætarhytte» 24.07.1975.

Frådelling av tomt for sauesanking vart godkjent i Lindås bygningsråd 19.08.1975. Kjøpar var Nøtlevåg beitelag.

Statsforvaltaren si vurdering

Slik vi forstår saka vart bygget oppført lovleg, til bruk for å sanke sauer. Dette er ikkje same formål som fritidsbustad. Vi meiner difor at kommunen ikkje kan gje frådelling til uendra bruk i denne saka. Slik vi ser det, må det søkjast dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen, og kommunen må vurdere saka etter reglane i plan- og bygninglova § 19-2.

Vi legg til grunn at tomta vil ha same storleik som festetomta i dag og at kommunen vurderer om frådelinga vil vere uheldig for landbruket og friluftsliv i området. Slik vi ser saka no, vil vi ikkje rå ifrå ein dispensasjonen, men vi ber om å få saka til klagevurdering.

Saka har også vore til uttale til landbruksavdelinga i kommunen. Festetomta har vore til handsaming av Lindås jordstyre og fylkeslandbruksstyret. Fylkeslandbruksstyret gav samtykke etter jordlova den 24.07.1975. Saka treng derfor ikkje ny handsaming etter jordlova. Landbruksavdelinga har ingen merknader til søknaden og rår til at det vert gjeve løyve.

Hordaland Fylkeslandbruksstyre,
5000 BERGEN.

Hordaland
24.7.1975
landbruksstyre

Søknad om frådelling av parsell (0,6 da.) frå gnr. 223, bnr. 1 Setre i Lindås. Eigar: Olav O. Høyland, 7100 Sikkangerveg, kjøpar: Nøtlevåg beitelag v/ Arvin Vågseth m/fl., Solbåvågen.

Setre er ein nedlagd fjellgard som ligg i fjellet ovenfor Eikefet (Vikanes), og som no vert nytta til beite for sau.
Sjå vedlagde kart.
Lindås jordstyre har ingen merknad til at det vert sett opp ei gjætarhytte her, og vil rå til frådelinga.

11. juli 1975.

Olav L. Aase

Siv Aasen

Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har gjeve samtykke til frådelinga
Bergen 24/7 - 1975.
Olav Darrand

Sakshandsamar har vore i kontakt med NVE med spørsmål om dei ville ha saka på høyring i forhold til verneplan for Eikefetelva. Det vart opplyst på telefon at NVE ikkje ønskte saka på høyring og hadde ingen merknadar til at det vart gjeve løyve til deling.

Nabovarsel

Det er søkt om fritak for nabovarsling med grunngeving i at gbnr 223/3/1, som vert søkt frådelt, berre har grense mot gbnr 223/3. Heimelshavarane til desse matrikkeleiningane står bak søknaden. Det vert på bakgrunn av dette gjeve fritak frå nabovarsling etter Pbl § 21-3.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 04.09.2020.



Vatn og avløp (VA)

Det er i søknaden kryssa av for anna vassforsyning. Det er ikkje sagt noko om avlaupsløysing. Administrasjonen legg til grunn at sidan det opprinneleg vart søkt om frådelling til uendra bruk ikkje er innlagt vatn eller avlaup i hytta. Ein har ikkje funne dokumentasjon på anna.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tilkomst til parsellen går på sti i utmark. I luftline er det om lag 700 meter til næraste private veg og om lag 2000 meter til næraste offentlege veg. Tilkomsten er sikra gjennom friluftsløva §2 første ledd. I festekontakta er oppført at tomta vert overteken utan opparbeidd «adkomstvei» men gamal sti.

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via sti og privat veg.

Det er ikkje søkt om utvida bruk av avkøyrsløse. Løyve til deling utløyser ingen endring i trafikken og administrasjonen legg til grunna at det ikkje er naudsynt med løyve til utvida bruk av avkøyrsløse.

Løyve til deling medfører ingen endring i parkeringstilhøva.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta 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 Statsforvaltaren.

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.

Hytta vart oppført lovleg i 1975/76 og festetomta gbnr 223/3/1 vart tinglyst i 1976. Festekontaktane inneheld skildring av grensene for tomte om lag slik ei skylddeling ville ha gjort. På eit tidspunkt vart grenseskilddinga ført inn i matrikkelen eller det som var forløparen til matrikkelen. Slik at tomte i dag ligg inne med grenser i kartet.

I praksis går søknaden ut på innløyseing av festetomta. Det vil sei omgjering av ei matrikkeleining til ei anna; frå festetomt til grunneigedom. I praksis vert det ikkje nokon endring av bruken av hytta i forhold til slik den har vore dei siste åra. Hovudformålet med søknaden er å ordne eigartilhøva.

Omsynet bak LNF formålet er å sikra området for landbruksproduksjon, sikre natur og friluftssinteressene i området. Eit løyve til deling vil ikkje medføre inngrep i natur eller terreng. Bygget har stått der i over 45 år og eit løyve til deling vil berre verta gjeven for oppretting av ny grunneigedom, ingen andre tiltak.

Eit løyve til deling vil slik administrasjonen vurderer det ikkje påverka landbruks- eller friluftssinteressene.

Ut frå ovannemnde vurderer administrasjonen at omsynet bak LNF formålet ikkje vert vesentleg sett til side ved at det vert gjeve dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at landbruksavdelinga i kommunen tilrår at det vert gjeve løyve til deling samt at det kan vera ein fordel å få ordna eigarforholda til parsellen. Administrasjon kan ikkje sjå vesentlege ulemper ved å gje dispensasjon frå arealformålet. Frådeling av tomte vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplan for Lindås.

Tiltaket ligg som nemnt innafor vernesone for Eikefetelva. Etter dialog med NVE kjem det fram at eit løyve til fradeling og dispensasjon frå planformålet ikkje påverkar vassdragsinteressene i negativ grad.

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.

Søknaden gjeld i praksis innløyising av festetomt.

- Festekontrakt inngått med Nøtlevåg beitelag v/ Edvin Vågstøl, tinglyst 11.03.1976.
- Kontrakten transportert frå beitelaget til Edvin Vågstøl, tinglyst 13.08.1990.
- Skøyte med «tiltransportert festerett» på gbnr 223/3/1 frå Edvin Vågstøl til Bente Tvedt tinglyst 28.08.1991.

Tomta er eigna til bebyggelse i og med at det allereie står eit bygg der frå før. Ved løyve til oppretting av ny grunneigedom skal grensekildringa i festekontakt frå 1976 leggjast til grunn for grenser for den nye grunneigedomen. Sjølv om festekontrakten inneheldt grensekildring er ikkje grensene tilfredsstillande merkt og koordinatbestemt etter reglane i matrikkelforskrifta §34. Det må derfor haldast oppmålingsforretning i marka i samband med innløyising.

Plassering

Plassering skal vera som skildra i festekontrakt frå 1976:

2) Tomten som ikke er særlig skyldsatt har følgende grenser:
Tomten er ein firkant og ligg der gangstien går frå husa på Sætre og fram mot "Skolten" og er avmerka i marka med desse liner: Lina i sørvest er 28 m. lang.
" i nordvest er 21 m. lang.
" i nordaust er 28,5 m. lang.
" i søraust er 21 m.
Det er oppført bygg på tomten.
Tomten skal benyttes til fritidshus i samband med sauedrift m.v.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 600 m² frå gbnr 233/3 på vilkår av at festenr.1 vert sletta både frå matrikkelen og grunnboka.

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 offentlig vatn og avlaup, jf. , jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Tilkomst til offentlig 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 offentlig 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 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.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 20/16379

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart

Mottakarar:

Bente Tvedt
Handeland Byggsøk

Edvard Griegs vei 27 G
Rabben 55

5053
5108

BERGEN
HORDVIK