



Kåre Skjelanger
Skjelangervegen 983
5917 ROSSLAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4605 - 21/56251

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

Dato:
26.08.2021

Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 355/4 Skjelanger

Administrativt vedtak: Saknr: 891/21

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål i kommunedelplan for Meland. Dispensasjonen vert gjeve for oppretting av ny bustadtomt 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 570m² frå gbnr 355/4.

Likeins vert det gjeve løyve til arealoverføring av omlag 200m² frå gbnr 355/45 til ny bustadtomt og løyve til arealoverføring av omlag 200m² frå gbnr 355/4 til gbnr 355/45. Slik at ny bustadtomt vert omlag 770m² stor.

Grunngjeving for løyvet føl av sakshandsaminga.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Det må seinast i samband med oppmålingsforretning leggjast fram erklæring om rett til veg, vatn og avlaupsleidingar for tinglysing.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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 dispensasjon og frådelling av tomt for bustadhus på gbnr 355/4. For å få stor nok tomt vert det søkt om frådelling av omlag 570m² frå bnr.4. Samt makebyte på om lag 200m² med bnr.45. Ny bustadtomt vil då verta omlag 770m² stor.

Søknaden er ledd i overføring av garden til neste generasjon som vil overta våningshuset. Noverande eigar ynskjer å byggja nytt hus på frådelt tomt nær opptil tunet for å kunna hjelpa til med drift av garden.

Søkjar har tidlegare søkt om frådelling av tomt på andre sida av tilkomstvegen til gardsbruket (sak 20/15674). Løyve til frådelling vart klaga over av Statsforvaltaren og saka vart sendt til settestatsforvaltar for endeleg avgjerd. Søkjar trekte søknaden i epost 31.08.202 og saka er avslutta hjå Statsforvaltaren.

Det vert elles vist til søknad om deling mottaken 14.05.2021.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF føremål i kommunedelplan for Meland.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen, til Statsforvaltaren i Vestland og til Vestland fylkeskommune.

Landbruksavdelinga har gjeve løyve til omdisponering og deling etter jordlova §§9 og 12 i administrativ sak 863/21 den 16.08.2021:

Vedtak :

Alver kommune gjev samtykke til omdisponering av 0,01 daa innmarksbeite og deling av 0,77 daa til bustadtomt som omsøkt på gbnr 355/4 Skjelanger med heimel i jordlova §§ 9 og 12. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

- Det vert gjeve dispensasjon frå arealformål etter plan- og bygningslova -Det vert gjort skriftleg avtale om at tomten har gjerdeplikt.

Statsforvaltaren i Vestland har i uttale datert 03.08.2021 gjeve uttrykk for at han ikkje har innvendingar mot at det vert gjeve dispensasjon i saka men at pågåande klagesak først må avklarast:

Uttale - Alver - 355/4 - Skjelanger - oppretting av eigedom - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 06.07.21. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av eigedom som skal nyttast til bustadhus.

Søklar har også søkt om bustadtomt på andre sida av vegen. Den saka skal avgjerast av setjestatsforvaltar, og denne saka må sjåast i samanheng med den. Begge dispensasjonssøknadene er grunngeve med at neste generasjon skal overta garden, og at noverande eigar ønskjer bustad i nærleiken, for å hjelpe til. Vi kan ikkje sjå at søklar har trekt førre søknad. I utgangspunktet bør førre søknad trekkast eller handsamast ferdig, før ein handsamar denne saka, fordi grunngevinga i denne saka ikkje gjer seg gjeldande om det ev., i avgjerd i klagesaka, vert gjeve dispensasjon for førre plassering av bustadtomt.

Vurdering av ny tomt

Slik vi vurderer plassering av ny tomt vil den i mykje mindre grad setje verdiane i LNF-formålet til side enn førre plassering. Vi er samd med søklar i at området er lite eigna for landbruk og bustadtomta vi vere ein fortetting av eksisterande bustader/hytter i området. Ny plassering vil ikkje bygge ned ubygd LNF-område, på same måte som førre plassering.

Kommunen må likevel gjere ei grundig vurdering av om vilkåra for å gje dispensasjon i plan- og bygningslova § 19-2 er oppfylt. Etter det vi kan sjå vil ny plassering ikkje sette nasjonale omsyn, som Statsforvaltaren har ansvar for, vesentleg til side jf. plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd.

Denne vurderinga forutsett at denne søknaden erstattar førre søknad (sak 20/15674). Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Fylkeskommunen viser i sin uttale datert 21.07.2021 til tidlegare gjeve førehandstilsegn om utvida bruk av avkøyrsløse til fylkesveg 5318 Skjelangervegen. Vestland fylkeskommune, avdeling for infrastruktur og veg, har elles ingen merknader til at det vert gjeve dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom for bustad.

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 Meland 2015-2026, planid: 125620190001.

Grunngjeving

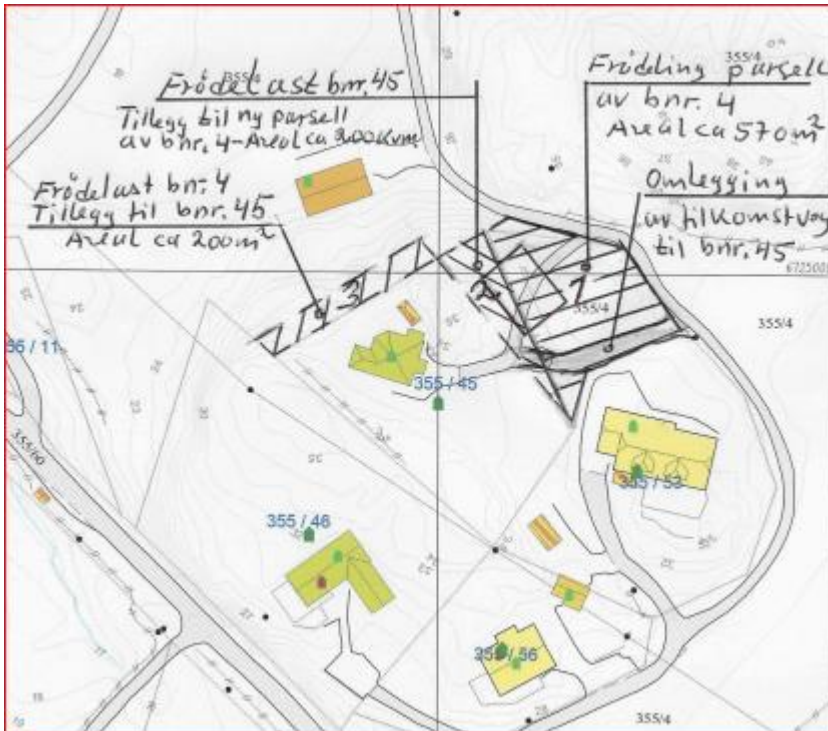
Dispensasjonssøknaden er grunngeven med at omsøkt areal er uproduktiv mark ikkje eigna for jordbruksdrift. Parsellen grenser inn til fire andre frådelt tomter der bruken i følgje søklar er ei blanding av fastbuande og hytter. Søklar meiner at omsøkt parsell må sjåast på som ei fortetting av eksisterande bustadområde og at dette vil verka positivt inn på bustadområdet med tilhøyrande sosialt miljø. Søklar viser til at det i Skjelangerområdet er avsett eit område for spreidd busetnad i kommunedelplanen og at det kan byggjast inntil 4 bustader utan dispensasjon i planperioden.

Nabovarsel

Søknaden er nabovarsla i tråd med plan- og bygningslova (Pbl.)§ 21-3. Det ligg ikkje føre merknader til nabovarselet.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 10.05.2021.



Situasjonsplan

Veg, vatn og avlaup

Det er gjeve førehandstilssegn for utvida bruk av avkøyrsløse til fylkesveg 5318 Skjelangervegen. Det er lagt fram avtale om vegrett i eksisterande privat rett. Denne må formulerast om slik at den kan tinglysast på nytt gbnr. Privat tilkomstveg til gbnr 355/45 skal leggjast om slik vist på situasjonsplanen.

Den nye grunneigedomen skal knytast til offentleg vatn via gbnr 355/4 sin private leidning. Avlaupet skal koplust saman med privat avlaupsanlegg frå gbnr 355/1 med slamavskiljar på parsellen. Det er gjeve løye til avlaupet frå gbnr 355/1 i vedtak 105/00 datert 20.06.2000.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar opplyser at det ikkje er ras- eller flaumfare på parsellen.

Det er ikkje avdekkede 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/endring 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.

Søkjar søkte først om tomt på andre sida av tilkomstvegen til garden. Denne søknaden vart etter klage innvilga av politisk utval i Alver kommune men vedtaket vart klaga over av Statsforvaltaren. Søkjar trekte søknaden i e-post datert 09.08.2021.

Det er ikkje dokumentert at den nye grunneigedomen har avlaup i samsvar med reglane i Pb. §27-2. Det er ikkje gjeve førehandstilsegn for etablering av avlaup. Sakshandsamar har vore i kontakt med sakshandsamar på miljø og tilsyn og kommunen er positive til å godkjenna forslag til løysing for avlaup med slamavskiljar med tilstrekkeleg kapasitet på eigen grunn og tilkopling til eksisterande leidning til sjø slik søkjar har lagt det fram. Det må søkjast om utsleppsløyve i framtidig byggesak. Søkjar skriv i dispensasjonssøknad til den først omsøkte tomta at avklaring av bruken av den private avlaupsleidningen er avklara. Rett til bruk av eksisterande private avlaupsleidning må leggjast fram for tinglysing seinast samstundes med oppmålingsforretning.

Det er ikkje gjeve førehandstilsegn for tilkopling til offentleg vatn. Men sakshandsamar har vore i dialog med Va- avdelinga i kommunen og fått tilbakemelding på at det vil verta gjeve løyve til tilkopling slik vist i innsendt VA-kart. Gbnr 355/4 er eigar av den private vassleidningen som det er tenkt å kopla seg til . Rett til bruk av eksisterande private vassleidning må leggjast fram for tinglysing seinast samstundes med oppmålingsforretning.

Aktuelt areal mellom naboeigedomane og tilkomstvegen til garden er på omlag 570m². For å få stor nok tomt til bustadhus er det inngått avtale med eigar av gbnr 355/45 om makebyte av 200m². Den nye bustadtomt får 200m² frå bnr.45 medan bnr.45 får att 200m² frå bnr.4. Ny bustadtomt vert då på omlag 770m² og tilfredsstillar krava til arealstorleik i kommunedelplan for Meland og Pbl§ 26-1.

Aktuelt areal er avsett til LNF (Landbruk, natur og friluftsliv) i kommunedelplan for Meland. 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 ulempe, 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 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 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 eit generasjonsskifte på garden gbnr 355/4. Søkjar og noverande eigar ønskjer å byggja hus i nærleiken av tunet for å lettare hjelpa til med drift av garden.

Saka har vore vurdert av landbruksavdelinga i kommune i høve til jordlova §§ 12 og 9. Landbruksomsyn vil vere heilt sentrale òg ved dispensasjonsvurderinga etter plan- og bygningslova i eit tilfelle som dette.

Gardskartet viser at mestedelen av det omsøkte arealet er anna markslag. Den omsøkte tomten ligg mellom andre frådelt tomte og må sjåast på som ei fortetting av bustader og fritidshus. I følgje landbruksavdelinga vil ikkje frådellinga bustadtomt her gje driftsulempar for landbruket i området. I og med at arealet ligg inneklemt mellom eksisterande tomte vil ikkje deling føra til fragmentering av landbruksområdet. Sidan det ligg fleire hus rundt tomten vil det ikkje påverka kulturlandskapet i særleg grad at det kjem eit hus til. Oppretting av ny bustadtomt vil ikkje forringa friluftslivet eller andre allmenne interesser.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak LNF føremålet vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon til oppretting av ny bustadtomt som omsøkt.

Korkje natur- eller friluftssyn gjer seg gjeldande i nemneverdig grad. Kommunen legg ved dispensasjonsvurderinga til grunn opplysningane i landbruksavdelinga sitt vedtak av 16.08.2021 og Statsforvaltaren sin uttale datert 08.07.2021.

Ut frå slik Statsforvaltaren kan sjå det vil ikkje oppretting av ny bustadtomt setje nasjonale omsyn til side. Dette er ein føresetnad for å kunna gje dispensasjon.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon for oppretting av ny bustadtomt er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessige karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Søkjar viser til at det i Skjelangerområdet er avsett eit område for spreidd busetnad i kommunedelplanen og at det kan byggjast inntil 4 bustader utan dispensasjon i planperioden. Aktuell tomt ligg ikkje innanfor dette området. Kommunen har gjennom sitt arbeid med kommunedelplan for Meland gjort ei konkret vurdering av kva område som er avsett til LNF-spreidd bustad. Nye areal for å sikre spreidd busetting i kommunen bør vurderast når det skal utarbeidast ny kommuneplan for Alver.

Området nord om på Holsnøy (grunnkrinsane Landsvik og Husebø) har ikkje hatt auke i folketalet dei seinaste 15 åra og det har vore praksis dei siste 30 åra å vektleggja busetjingsomsyn i desse område. Skjelanger er ein del av grunnkrinsen Husebø der folketalet har gått vesentleg ned sidan år 2000. Kommunen legg til grunn at det i denne krinsen gjer seg gjeldande busetjingsomsyn og at det vil ha stor verdi at ein ung barnefamilie flyttar dit, både med tanke på busetting og vidareføring av gardsdrifta. Soleis vil ei frådelling gagna samfunnet på Skjelanger.

Oppretting av ny bustadtomt inneber at tomta vert fritt omsetteleg. Eigartilhøva vil over tid ofte vera skiftande. Ei fritt omsetteleg bustadtomt i eit landbruksområde vil kunna føra til konflikt med tanke på lukt frå spreining av husdyrgjødsel, støy frå landbruksmaskiner, beitedyr vert uroa eller kjem utanfor inngjerding. Bruket (gbnr 355/4) eignar seg ikkje til stor og intensiv jordbruksdrift. Pårekeleg drift er småskala drift med sau eller storfe. Det har ikkje vore registrert konflikter her tidlegare. Driftsulemper av ei eventuell frådeling vil i følgje landbruksavdelinga ikkje ha slik omfang eller styrke at det kan leggjast særleg vekt på desse.

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

Ulempene ved å gje dispensasjon er at vedtaket kan skape presedens.

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 Statsforvaltaren 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 er stetta.

Konklusjon

Alver kommune gjev dispensasjon frå arealføremål LNF i kommunedelplan Meland for frådeling av omlag 570m² frå gbnr 355/4 til ny bustadtomt. Og makebyte mellom gbnr 355/4 og 355/45 av omlag 200m². Omlag 200m² skal overførast frå bnr.4 til bnr.45 og omlag 200m² frå bnr.45 til den nye bustadtomta.

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.
- 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

