

Thore Knarvik  
Knarvikgarden 71  
5955 LINDÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/5260 - 21/60335

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

Dato:  
08.10.2021

## Løyve til deling og dispensasjon - gbnr 121/1 Knarvik nord

**Administrativt vedtak: Saknr: 992/21**

### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 6.7 i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, Planid: 1263-200905. Dispensasjonen vert gjeve for oppretting av ny bustadtomt som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomen.

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 frådeling av ny bustadtomt på om lag 1500m<sup>2</sup> frå gbnr 121/1 som omsøkt, med situasjonsplan motteken 20.09.2021. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Framlagte rettar til veg, vatn og avlaup skal sikrast gjennom tinglyst erklæring seinast samstundes med oppmålingsforretninga.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova. Arealet skal ikkje vera større enn 1500m<sup>2</sup>.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

### Saksutgreiing

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom (deling) av ei bustadtomt frå gbnr. 121/1. Arealet er oppgjeve til å vera omlag 1800m<sup>2</sup>, men etter dialog med sækjar er arealet redusert til 1500m<sup>2</sup>. Det vert elles vist til søknad om deling motteken 04.06.2021, tilleggsopplýsingar motteke 06.07.2021 og til ny situasjonsplan motteke 20.09.2021.

### Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til framtidig LNF- spreidd bustadbygging i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, Planid: 1263-200905. Innanfor område SB-3 i kommunedelplanen er det opna for at det kan byggjast 3 bustadar i planperioden.

### **Uttale frå annan styresmakt**

Saka er sendt til landbruksavdelinga i kommunen for uttale og vedtak etter jordlova. Landbruksavdelinga har i vedtak 22.09.2021 saknr: 982/21 gjeve løyve til omdisponering og deling etter jordlova:

### **Vedtak :**

**Med heimel i jordlova §§ 9 og 12 gjev Alver kommune gjev dispensasjon til omdisponering samtykke til deling av areal av 1,5 daa overflatedyrka areal til bustadtomt som omsøkt (revidert kart motteke 20.09.21 ) på gbnr 121/1**

### **Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:**

**- Jorda som vert avgrave på tomten skal nyttast til jordforbedring på eksisterande jordbruksareal på landbrukseigedomen.**

### **Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga under**

I presisering av jordlovsvedaket datert 05.10.2021 presiserer landbruksavdelinga at løyve til omdisponering og deling også omfattar naudsynt tilkomstveg til tomta. Omdisponering av areal til tomt og veg må vera mindre enn 1.5 daa. Det er lagt til grunn for vurderinga i saka at tilkomstvegen er ein del av godkjenninga, men at plassering av veggen vil vera avhengig av vilkår sett i løyve til avkøyring.

Saka er også sendt til uttale til kulturavdelinga i kommunen og til avdeling VVA i kommunen.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til andre eksterne etatar. Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune får vedtaket til klagevurdering.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå punkt 6.7 i føresegna til kommunedelplanen:

6.7 Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Avstand til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter, og bygging ikkje må føre til auka trafikk gjennom gardstun Heimel: PBL § 11–11 nr. 2.

### **Grunngjeving**

Søknaden om dispensasjon er grunngjeven slik:

#### Begrunnelse for dispensasjon fra punkt 6.7

- Vann og kloakk går allerede over marka, lett tilkomst for eventuell enebolig
- Marka er liten grunna det har vært skilt ut et parsell på samme mark i 2011-12
- Marka er ujevn og grunn, endel fjell som gjer det vanskelig å dyrke
- Ikkje egna for dyrking
- Bonde har den oppfatning av at det er meir arbeid enn utbytte ved å benytte marka til landbruk
- Marka ligg mellom / inneklemt av fleire eneboliger
- Det er vei som er i daglig bruk rundt heile marka som har tilkomst til dei andre eneboligene

#### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.  
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken20.09.2021.



Situasjonsplan



Ortofoto 2020

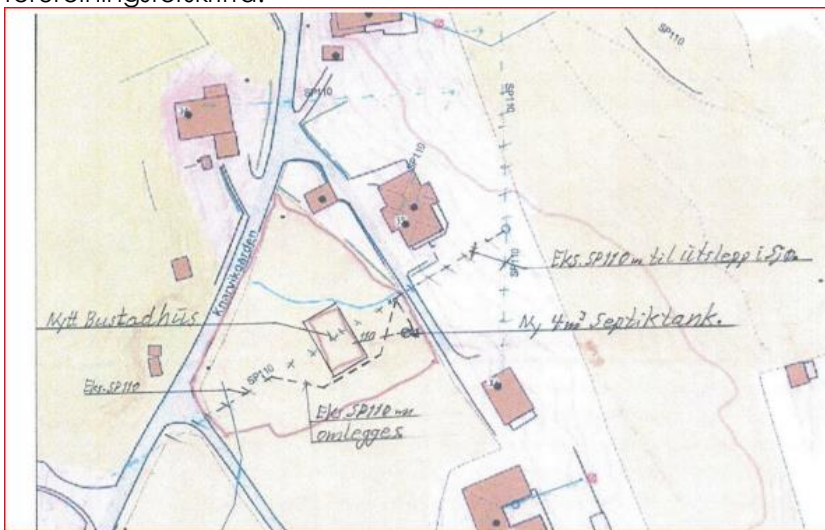
#### Veg, vatn og avlaup

Alver kommune har i vedtak datert 23.06.2021 gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse mot kommunal veg. Det er lagt fram vegrett for ny grunneigedom i eksisterande privat veg på gbnr 121/1. Denne vegretten må leggjast fram for tinglysing seinast samstundes med at det vert halde oppmålingsforretning.

Det er lagt fram erklæring om rett i fast eigedom for tilknytning til privat vassleidning. Alver kommune har 15.07.2021 gjeve førehandsløyve for tilknytning til kommunal vassleidning. Det er også lagt fram erklæring om rett til å knytte seg til eksisterande privat avlaupsleidning. Erklæring om rett til å kople seg til privat vass- og avlaupsleidning må leggjast fram for tinglysing seinast samstundes med at oppmålingsforretning vert halde.

Alver kommune har gjeve førehandsuttale til avlaupsløysing datert 22.04.2021.

Det må i samband med byggesak på den nye grunneigedomen søkjast om utseppsløyve. Etablering av avlaupsanlegg skal utførast i samsvar med forureiningslova og forureiningsforskrifta.



Utklipp av situasjonsplan for avlaup datert 14.04.2021.

#### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

#### **VURDERING:**

##### **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 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.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad er sett av til framtidig spreidd bustadbygging, område SB-3. Innanfor dette området er det opna for at det kan byggjast 3 bustadar i planperioden. Planen vart godkjent i kommunestyret 16.09.2010. I følgje søkjar er det bygd 2 hus til no. Dette stemmer med det ein kan finne av opplysningar i saksarkivet. Det er bygd nye bustadhus på gbnr 121/25 og gbnr 121/45.

Arealet som vert søkt frådelt er registrert som overflatedyrka jord i Gardskart. Kommunen ser det som positivt at omsøkt tomt ligg i nærleiken av eksisterande hus og kan nytta seg av allereie eksisterande infrastruktur. Tomta var opprinneleg teikna til å vera 1800m<sup>2</sup> stor. Etter dialog med søkjar har ein no redusert tomta til 1500m<sup>2</sup>.

Dersom det vert gjeve løyve til deling bør den nye grunneigedomen få gjerdeplikt mot avgjevareigedomen og overta eventuell gjerdeplikt gbnr 121/1 måtte ha mot naboeigedomane for aktuelt areal.

### **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 leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale ramar, 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.

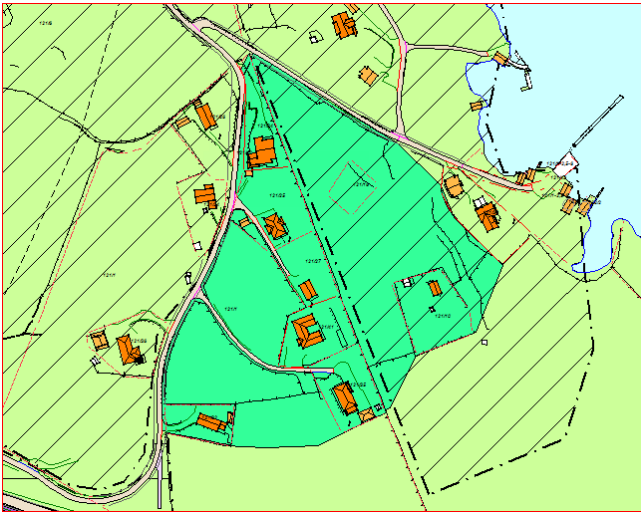
Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Arealet innanfor område SB-3 i kommunedelplanen er anten registrert som bygd, overflatedyrka eller innmarksbeite i Gardskart. Areal som er registrerte som bygde har allereie hus. Det er derfor ikkje samsvar mellom at det i planen er opna for å byggja 3 nye hus og samstundes ikkje byggja på dyrka eller dyrkbar mark.

Det er kommunen si vurdering at frådelling av om lag 1800m<sup>2</sup> slik det opprinneleg var søkt om er i største laget. Etter dialog med søkjar er no arealet redusert til 1500m<sup>2</sup>. Det er i samsvar med punkt 6.14 i planen som set ei maks grense på 1500m<sup>2</sup> for storleik på nye bustadtomter innanfor området. Frådelling slik det er søkt om er etter kommunen si vurdering i samsvar med arealformålet i kommunedelplanen. Men eit løyve til frådelling vil vera i strid med vilkåret i punkt 6.7 om at det ikkje skal byggjast på dyrka eller dyrkbar mark.

Omsynet bak formålet i kommunedelplanen er at det skal tillatast bygd 3 nye bustadhus i bygda i kombinasjon med LNF(landbruk, natur og friluftsliv). Området sett av til LNF spreidd bustadbygging er lite, omlag 40 dekar. Av dette ligg nesten halvparten innanfor sone med særskilt omsyn; 550 kulturlandskap. Sona omfattar området Knarvik Nord, som har særskilte kvalitetar med tanke på kulturlandskap i samanheng med strandsona. Interesser knytt til tema kulturlandskap skal ha særskilt vern innafør sona. Det er soleis nesten ikkje areal att innanfor den delen av SB-3 som ikkje er omsynsone til landbruk.





Kommunedelplan. Omsynsone skravert.

At det er teke inn eit vilkår om at det ikkje skal byggjast på dyrka eller dyrkbar mark kan gjera seg gjeldande innanfor dei 2 andre områda som er sett av til spreidd bustadbygging. Kommunen vurderer at det ikkje let seg gjere å oppfylle dette vilkåret for område SB-3. I følgje søkjar er arealet der ny bustadtomt er søkt frådelt allereie i dag så lite at det ikkje er særleg veileigna til bruk som beite. Sauene beiter det ned på ein dag. Arealet har soleis liten verdi for landbruket. Heller ikkje friluftsiinteresser vert påverka i betydeleg grad av at det vert bygd hus på parsellen. Naturområda er sikra gjennom omsynsona som er lagt på store delar av bygda.

Ut frå dette vurderer kommunen at omsynet bak føresegna ikkje er sett vesentleg til side.

Fordelane ved å gje dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene, og administrasjonen finn at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå LNF-formålet for arealoverføring er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Vi har i den samanheng vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at frådeling av ein parsell kjem i konflikt med desse. Innlemming av arealet i bustadtomta 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.

Det er som nemnt opna for bygging av 3 nye bustadhus innanfor område BS-3. Ved å tillata deling og bygging på den omsøkte tomta vil ein kunne nytte seg av eksisterande infrastruktur. Tomta ligg dels inneklemmt mellom eksisterande bustadhus og vegar. Sjølv om ein byggjer på dyrka mark meiner kommunen at i og med at det er opna opp for bygging innanfor området er fordelane ved å gje dispensasjon frå føresegna klart større enn ulempene.

Ein dispensasjon for frådeling av bustadtomta vil ikkje i det vesentlege endre på dei visuelle kvalitetane i området då området består av einbustadar frå før. Ei viss endring av landskapet må til for å kunne byggje hus. Landskapsvernet i området er i varetatt i omsynsona som er lagt inn for store delar av bygda. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Dispensasjon frå føresegn 6.7 i kommunedelplanen vert berre gjeve for oppretting av ny grunneigedom/ deling. Ikkje for andre tiltak.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet er klart større enn ulempene.

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

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny bustadtomt på om lag 1500m<sup>2</sup> frå gbnr121/1 som omsøkt.

### **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.
- 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. 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.: 21/5260

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:**

norgeskart-utskrift (2)

**Mottakarar:**

Thore Knarvik

Knarvikgarden 71

5955

LINDÅS