



Nhb Vest AS  
Hagellia 6  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/7569 - 21/82706

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

Dato:  
07.12.2021

## **Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 27/7 Øvretveit**

**Administrativt vedtak: Saknr: 1314/21**

### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplan for Lindås for oppretting av ny grunneigedom.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### **Saksutgreiing**

#### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Lindås for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 27/7. Omsøkt areal er oppgjeve til å vera om lag 1700m<sup>2</sup>. Gbnr 27/7 er registrert med eit areal på omlag 183 daa i matrikkelen. Det vert elles vist til søknad om dispensasjon motteken 01.09.2021 og tilleggsinformasjon motteken 29.09.2021.

#### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Kommunen etterspurte tilleggsinformasjon ved brev av 24.09.2021.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 29.09.2021.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.09.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF i kommunedelplan for Lindås (KDP). Parsellen ligg innanfor omsynsone landbruk, H510\_oL09, i KDP.

### **Uttale frå annan styresmakt**

Saka er sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen. Landbruksavdelinga rår frå at det vert gjeve dispensasjon.

Saka har vore sendt Statsforvaltaren i Vestland for uttale. Statsforvaltaren i Vestland rår frå at det vert gjeve dispensasjon i saka.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen. Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon fra Arealdelen til kommuneplanen for Lindås 2019-2031, LNF-område til fradeling av parsell og oppføring av enebolig på parsellen.

Gnr. 27 bnr. 7 ligger iflg. Arealdelen til kommuneplanen for Lindås, pkt. 3.3.5, i sone H510, omsynsone landbruk.

Tiltakshaver ønsker å fradele og oppføre en enebolig på en parsell av gnr. 27 bnr. 7. Terrengtet på parsellen er noe kupert med 11 meter høydeforskjell.

Fordeler ved å gi dispensasjon:

Gnr. 27 bnr. 7 er på 183129 m<sup>2</sup>. Arealet på parsellen som ønskes fradelt er ca 4000 m<sup>2</sup>. På parsellen ligger det et bergknaus som gjør at parsellen ikke er egnet for jordbruksformål.

Det er ikke gårdsdrift på gnr. 27 bnr. 7 i dag. Eiendommen består i dag av en liten del løvskog, resten er inn- og utmarksbeite. Beiteområder blir slått for å ivareta kulturlandskapet og holde vegetasjonen nede.

Fradelingen vil ikke føre til drifts- og miljømessige ulemper for området.

Tiltakshaver har familær tilknytning til eiendommen. Han er oppvokst på eiendommen, og hans far og bror bor like i nærheten.

Det er ikke hovedhus på eiendommen pr. i dag. Det ble utskilt fra eiendommen i 1987. Det er to mindre bygninger på eiendommen som kan defineres som driftsbygninger.

Om parsellen blir fradelt vil eier sammen med sine barn opprette et driftsselskap som skal ivareta eiendommen.

Ulemper ved å gi dispensasjon:

Vi kan ikke se noen ulemper ved å gi dispensasjon til tiltaket da parsellen som ønskes fradelt er lite egnet til jordbruk, og utgjør 2% av eiendommen noe som ikke vil påvirke en evt. fremtidig jordbruksproduksjon.

Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon til tiltaket.

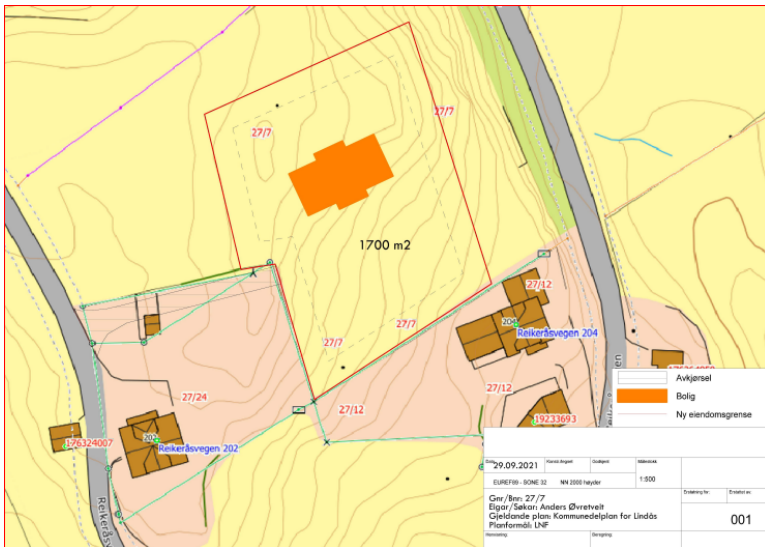
### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

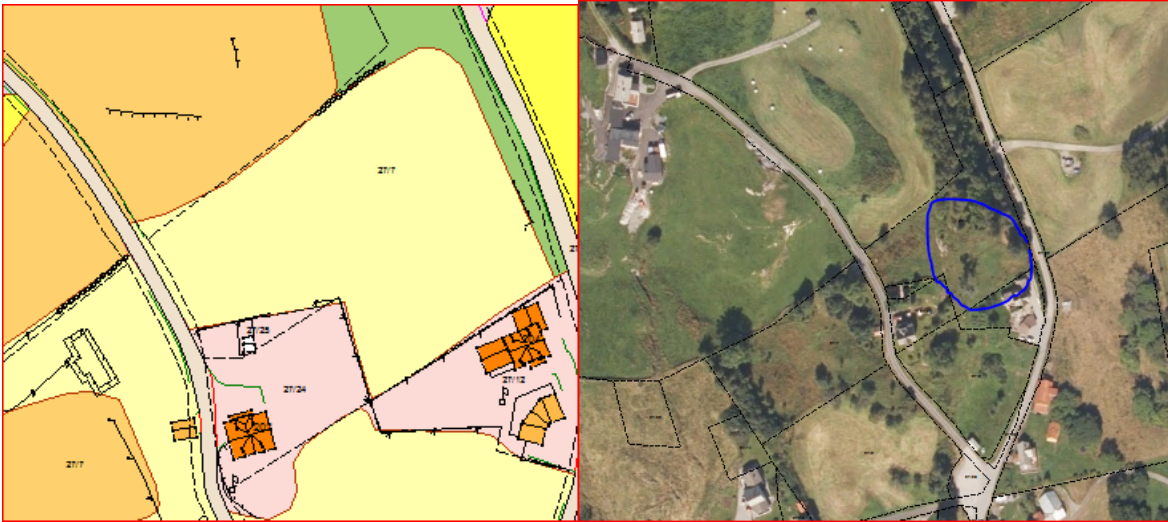
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 29.09.2021.



Frå situasjonsplanen



Utsnitt frå gardskart/ AR5

Ortofoto 2020. Parsell markert med blå ring

### 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.

### 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 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 medføre.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er i følgje søkjar eit ønske om å byggja bustadhus på parsellen. Tiltakshavar har familiar tilknytning til eigedomen, gbnr 27/7. Om parsellen vert frådelt vil eigar opprette eit driftsselskap for å ivareta eigedomen.

Slik kommunen vurderer det er grunngjevinga for dispensasjonssøknaden heller svak.

Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka mark som mogleg. Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til LNF område i kommunedelplan for Lindås. I tillegg er arealet omfatta av omsynsone landbruk. Omsøkt areal er ein del av eit samanhengande jordbruksareal som strekker seg over fleire bruk i området. Oppstykking av samanhengande jordbruksområde er uheldig. Parsellen er registrert som innmarksbeite i NIBIO sitt gardskart. Oppretting av ny grunneigedom er derfor avhengig av løyve til omdisponering og deling etter jordlova.

Vurdering av omsynet bak føresegna.

Omsynet bak LNF formålet er i dette tilfellet hovudsakleg å ivareta landbruksinteressene i området i og med at det er omfatta av omsynsone landbruk.

Som landbruksavdelinga skriv i sin uttale vil oppretting av ny grunneigedom som omsøkt føra til ei uheldig arrondering av restarealet på teigen. Det vert liggande att smale striper med beite både mot aust og nord. Dette vil verta lite hensiktsmessig for drift av landbrukseigedomen. At arealet er bratt og ulendt har ingen betydning for om arealet er klassifisert som beite eller ikkje.

Eigedomen har ikkje våningshus i dag. Dette vart i følgje søkjar delt frå i 1987. Om det er bustadmessige omsyn som ligg bak søknaden ville det i følgje landbruksavdelinga vore betre at det vart bygd nytt våningshus i tunet på bruket.

Kommunen vurderer ut frå ovannemnde at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom.

Kommunen ser det som positivt at søkjar saman med borna sine vil opprette eit driftsselskap for å ta vare på eigedomen. Men dette kan gjerast uavhengig av frådeling av parsellen.

Vurdering av fordelar og ulemper.

Ettersom kommunen vurderer at omsynet bak føresegna vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon vert ikkje fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon vurdert. Vilkåret for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt.

I og med at Statsforvaltaren har kome med negativ tilråding i saka ser kommunen det slik at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

### **Konklusjon**

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

### **Aktuelt regelverk**

- 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.
- 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 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/7569

Med vennlig helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas  
avdelingsingeniør

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

### **Vedlegg:**

**Vedlegg:**

Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon for frådelling - gbnr 27/7 Øvretveit  
Uttale - Alver - gbnr 27/7 Øvretveit - frådelling - dispensasjon

**Mottakarar:**

Anders Øvretveit  
Nhb Vest AS

Reikeråsvegen 207  
Hagellia 6

5913 EIKANGERVÅG  
5914 ISDALSTØ