



Kristoffer Søderstrøm  
Ievegen 209  
5917 ROSSLAND

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 21/8093 - 21/87601

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

Dato:  
03.01.2022

## **Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 349/81 lo**

**Administrativt vedtak: Saknr: 1379/21**

### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av bustadtomt på om lag 1700m<sup>2</sup> frå gbnr 349/81.**

**Deling av eigeiendomen krev dispensasjon frå LNF-formålet. 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 gjeve avslag på søknad om løyve til frådelling av bustadtomt på omlag 1700m<sup>2</sup> frå gbnr 349/81.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### **Saksutgreiing**

#### **Tiltak**

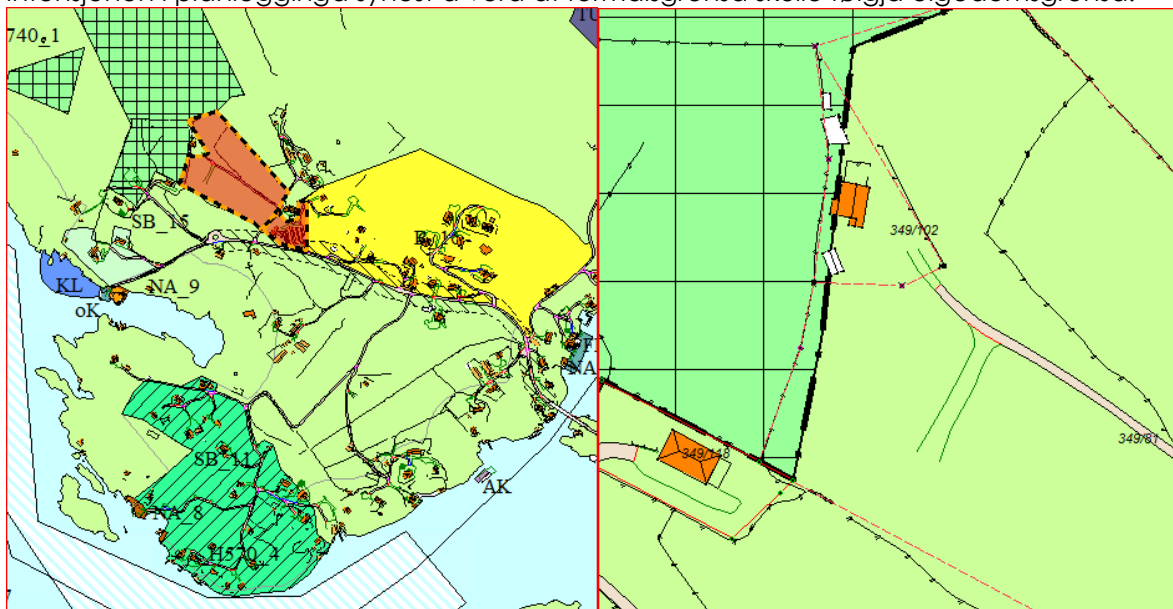
Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom (deling) av tomt for bygging av nytt bustadhus frå gbnr 349/81. Omsøkt areal er oppgjeve å vera om lag 1700m<sup>2</sup>.

Gbnr 349/81 er registrert med eit areal på 25121m<sup>2</sup> i matrikkelen.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon og deling motteken 20.09.2021. Og til merknad til Statsforvaltaren sin uttale motteken 15.12.2021.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område. Arealet er sett av til LNF formål i kommunedelplan (KDP) for Meland. Omlag 140m<sup>2</sup> av omsøkt parsell ligg i område sett av til grønstruktur og innanfor bandleggingssone H740\_2 Lunden friluftsområde. Eigedomsgrensa for gbnr 349/81 vart i sak 21 /1868 den 11.03.2021 retta i matrikkelen. Grensa er ikkje oppmålt. Før rettinga følgde eigedomsgrense og formålsgrense for grønstruktur kvarandre for vestsida av aktuell tomt. Intensjonen i planlegginga synest å vera at formålsgrensa skulle følgja eigedomsgrensa.



Utsnitt av KDP med gbnr 349/81

KDP Meland

### Uttale frå annan styresmakt

Saka har vore sendt til uttale til Alver kommune kulturavdelinga, Alver kommune landbruksavdeling, Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland. Avdeling for kultur i Alver kommune peikar i sin uttale på at naboeigedomen vest for tomta som vert søkt frådelt er statleg sikra friluftsområde. Tomta ligg like ved det området som vert nytta til telting av brukarane av friluftsområdet. Det kan vera uheldig for brukarane av friluftsområdet om det vert tillate frådeling av tomter tett inn på dette området. Kultur meiner vidare at om det vert gjeve løyve til deling, og seinare bygging, bør det settast vilkår om plassering og utforming av bustad og evt. andre bygningar på tomta. Det bør vurderast tiltak som kan gje avskjerming mot friluftsområdet.

Statsforvaltaren kom med slik uttale:

### **Statsforvaltaren si vurdering**

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Det omsøkte arealet er ein del av ei landbrukseigedom og består av produktiv skog i makslagkart (NIBIO). Området ligg i ytterkanten av eigedomen, men på ein slik måte at ein må gjennom store deler av landbrukseigedomen for å få tilkomst. Det ligg allereie ein bustad i dette området, som nyttar denne tilkomsten. Vi vurderer det likevel som uheldig med ein ny bustadtomt midt i dette landbruksareal. Auka bruk av området til bustadformål kan føre til driftsulempar på lengre sikt. Det omsøkte arealet ligg også som ein liten høgde i terrenget og ein bustad her kan påverke landskapet negativt.

Det er i kommuneplanen lagt inn eit bustadområde rett aust for eigedomen, og eit LNF-spreidd område om lag 300 meter (i luftlinje) sør for eigedomen. Det er i desse områda kommuneplanen legg opp til nye bustader. Vi minner om at kommuneplanens arealdel fastsett framtidig arealbruk og er bindande for nye tiltak jf. pbl § 11-6. Vi kan ikkje sjå at det er grunnlag for å fråvike kommuneplanen i denne saka.

Landbruksavdelinga rår frå at det vert gjeve dispensasjon. Dei meiner at ei frådelling vil svekka arealressursane på garden. Og at det det er uheldig med ei frådelt tomt midt i eit samanhengande jord- og skogsareal som strekker seg over fleire bruk.

Vestland fylkeskommune har ikkje kome med uttale i saka.

### **Dispensasjon**

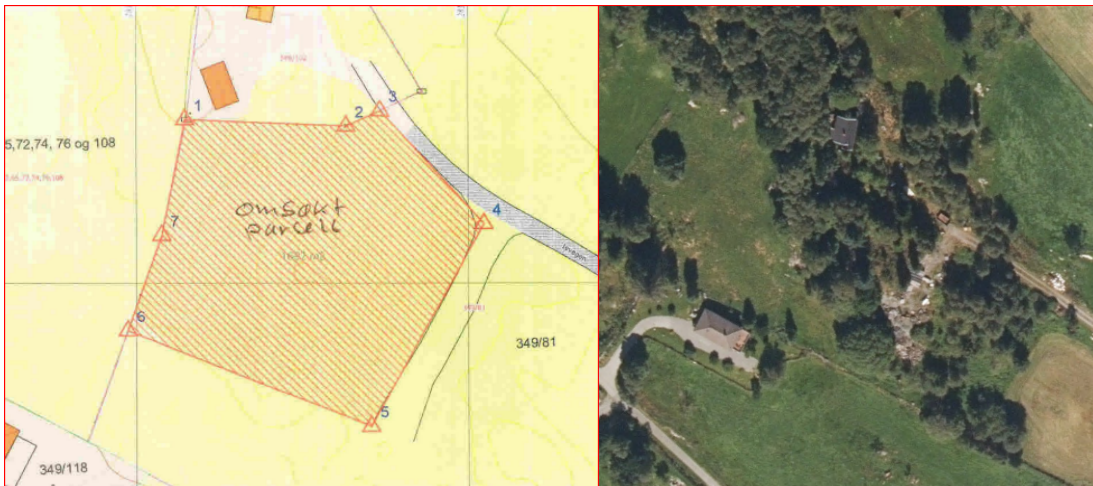
Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen. Det er søkt om dispensasjon med mellom anna slik grunngeving: Området er i praksis eit område med spreidd busetnad. Omsøkt tomt vil derfor ikkje endre eksisterande planbruk i området. Arealet har lite eller ingen verdi som jordbruksareal då det består av kratt og stein. Tomta ligg i utkanten av gbnr 349/81 og er godt eigna som bustadtomt. Tomta vil ikkje ha innverknad på drifta på garden som er gartneri. Det er 3 generasjon som ønskjer å byggja. Løyve til deling og bygging av bustadhus vil vera med på å oppretthalda busetnaden i bygda.

### **Nabovarsel**

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

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan mottteken 20.09.2021.



Utsnitt av situasjonsplan

Ortofoto 2020

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

Det er ikkje avdekkja 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](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/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.

Det er gjeve førehandsløyve for tilkopling til offentleg vatn datert 11.12.2020.

Det er gjeve førehandsløyve for avløp frå tomta datert 14.12.2020.

Vestland fylkeskommune har i vedtak datert 17.11.2020 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløp frå fylkesveg 5316.

Det er ikkje lagt fram erklæring om vegrett, rett til vass- og avlaupsleidningar over gbnr 349/81.

Kommunen vurderer ut frå dette at dersom det vert lagt fram erklæring for veg, vatn og avløp for den nye grunneigedomen, er denne sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Samt sikra tilkomst i samsvar med reglane i Pbl. §27-4.

Kommunen er samd med søker at tomta i seg sjølv er godt eigna for bustadformål med opparbeidd veg fram, gode sol- og vindforhold.

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**

Vilkåra som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon er at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. Omsyna i lova sin formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser må heller ikkje verta vesentleg sett til side. I tillegg 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 rammes, 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 ålmenne interesser.

Bakgrunnen for søknaden er slik vi forstår det eit ønske om at 3. generasjon skal få busetja seg på garden. Slik vi tolkar det bur 1. generasjon i våningshuset på garden og 2. generasjon i hus på tomt frådelt garden i 2006.

Omsøkt areal er ein del av eit samanhengande jordbruksareal som strekker seg over fleire bruk i området. Oppstyking av samanhengande jordbruksområde er uheldig. Parsellen er registrert som produktiv skog i NIBIO sitt gardskart. Oppretting av ny grunneigedom er derfor ikkje avhengig av løyve til omdisponering, men krev løyve til deling etter jordlova.

Søklar hevdar i merknad til Statsforvaltaren sin uttale at omsøkt areal ikkje er, eller har vore produktiv skog, men berre spreidde tre. Markslaget i Gardskart er henta frå AR5 som er eit heildekkande nasjonalt datasett som skildrar arealressursane ut frå produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk. Arealtypen er basert på kriteria for vegetasjon og kulturpåvirkning. Boniteten som er registrert i Gardskart tyder at arealet er klassifisert som vekstpotensiale for trær.

Kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess der både offentlege og private har fått uttale seg. Det er derfor uheldig at endringar skjer gjennom dispensasjonar og ikkje gjennom opne planprosessar. Gjeldande KDP for Meland vart vedteken i 2019 og er soleis rimeleg ny. Ny kommuneplan for Alver kommune er i oppstartfasen.

Vurdering av omsynet bak føresegna.

Omsynet bak LNF formålet er i denne saka hovudsakleg å ivareta landbruksinteressene i området. Samt av friluftsiinteressene i området må vektleggast stor verdi i og med at omsøkt tomt grensar til statleg sikra friluftsområde.

På gbnr 349/81 vert det drive gartneri der hovuddelen av aktiviteten går føre seg i veksthus.

Arealet på gbnr 349/81 er omlag 25 daa. Frådeling av bustadtomt på omlag 1700m<sup>2</sup> vil svekka arealressursane på bruket.

Tomta som vert søkt frådelt ligg i utkanten av eigeidomen og ligg ikkje på dyrka eller dyrkbar mark. Tomta har opparbeidd veg som kan nyttast. Frådeling av tomta kan isolert sett vurderast som ikkje å setta landbruksomsynet vesentleg til side. At det er gjeve løyve og førehandsløyve for tilknytning til teknisk infrastruktur er positivt.

LNF formålet i KDP strekker seg over større område uavhengig av eigeidomar. Frådeling som omsøkt vil som nemnd føra til oppstykking av landbruksområdet. Slik gradvis oppstykking er uheldig. I vurderinga av om omsynet til landbruksformålet vert sett vesentleg til side er det eigeidomen i eit langsiktig perspektiv som vert vurdert. Endringar bør skje gjennom opne planprosessar. At det før eg gjeve løyve til frådeling av tomtar i området er ikkje eit argument for å halda fram med slik praksis.

Omsøkt tomt ligg inntil område som er nytta av ålmenta til telting. Bygging av bustadhus på tomta kan verka uheldig for brukarane av friluftsområdet. Ut frå dette kan ein sei at friluftformålet i ein viss grad vert sett til side.

Kommunen vurderer ut frå ovannemnde at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert sett til side ved å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom. Men ut frå at ein ikkje vurderer at omsynet vert sett vesentleg til side vel ein derfor å vurdere fordelar og ulemper ved ein dispensasjon.

#### Vurdering av fordelar og ulemper.

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

Slik kommunen vurderer det vil ikkje oppretting av omsøkt tomt endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde. Men grønt strukturen i området vert endra gjennom bygging av hus på tomta. Eit løyve til deling vil ikkje få konsekvensar for helse og tryggleik. Oppretting av tomt vil endre på dei visuelle kvalitetane i området og i ei viss grad medføre endring av landskapet og kulturmiljøet. Men ut frå at det ligg andre bygg i området rundt kan ikkje dette argumentet vektleggast vesentleg.

Det er ut frå kulturavdeling sitt syn ei ulempe for ålmenta, gjennom bruk av friluftsområdet like ved, at det vert bygd hus på tomta.

Ei ulempe ved å tillate oppretting av ny grunneigedom er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigeidom, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Sjølv om dagens eigarar er positiv til landbruksdrifta er det ikkje sikkert at eventuelle nye eigarar vil vera det. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigeidomen og bustadeigeidomen vil då vera til stades i eit langtidsperspektiv.

Det er ein fordel for bygda og lokalsamfunnet at nye generasjonar vil busetja seg på IO. Dette er det teke omsyn til i KDP. Det er lagt inn bustadområde like aust for gbnr 349/81. LNF spreidd bustadområde er lagt inn omlag 200 meter sørvest for omsøkt parsell.

Kommunen legg i vurderinga vekt på landbruksavdelinga si vurdering av at bruket får svekka arealressursar ved ei frådeling. Samt at det er uheldig med oppstykking av samanhengande landbruksområde. 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon frå arealformålet finn kommunen ikkje at fordelane med å gje dispensasjon er vesentleg større enn ulempene. Kommunen si vurdering er at fordelane med å gje dispensasjon i stor grad er fordelar for søkjar. Ikkje for ålmenta. Søknaden er i hovudsak grunngjeven med personlege argument. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Det er ikkje samfunnsinteresser av stor vekt som talar for å gje dispensasjon. Kommunen finn derfor ikkje at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene er stetta.

I denne saka har Statsforvaltaren uttalt at han ikkje kan sjå at det er grunnlag for å fråvike kommunedelplanen i denne saka. Etter endringane i plan- og bygningslova § 19-2 som trådte i kraft 01.07.2021 jf. Propp. 169 L (<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-169-l-20202021/id2842884/>) kjem det fram at kommunen ikkje kan gje dispensasjon dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Kommune vurderer etter dette at nasjonale og regionale interesser vert vesentleg sett til side ved å gje 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. Det er lagt vekt på at Statsforvaltaren i Vestland har uttala seg negativt om saka.

### **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.
- Vilråra 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.
- Delegerert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fl § 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 saknar.: 21/8093

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:**

Uttale frå landbruksavdelinga til søknad dispensasjon og deling av bustadtomt - gbnr 349/81 lo  
Søknad om dispensasjon og deling til uttale - gbnr 349/81 lo  
Uttale til dipensasjon for frådelig av bustadtomt - gbnr 349/81 lo  
Kart/Grunnkart

**Mottakarar:**

Kristoffer Søderstrøm

levegen 209

5917 ROSSLAND