



Ranveig Vatne
Vatne 43
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8778 - 22/1704

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

Dato:
10.01.2022

Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 170/3 Vatne

Administrativt vedtak: Saknr: 032/22

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 800m² frå gbnr 170/3.

Deling av eigedomen 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 oppretting av ny grunneigedom for bustadtomt på omlag 800m² frå gbnr 170/3.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing

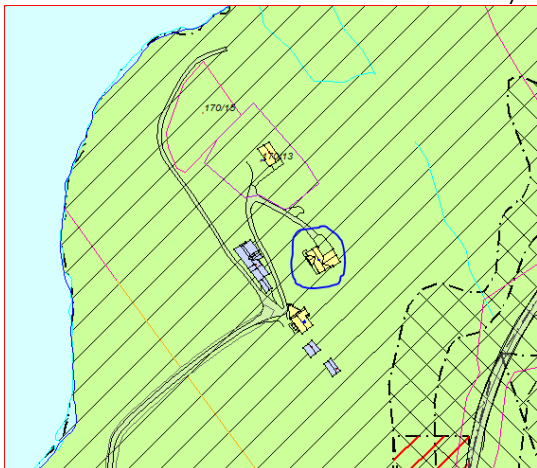
Tiltak

Saka gjeld søknad om deling av tomt med kårhus frå gbnr 170/3. Omsøkt areal er oppgjeve til å vera om lag 800m². Gbnr 170/3 er registrert med eit areal på omlag 356 daa i matrikkelen. Kårbustaden vart bygd i 1972 til besteforeldra til søkjaren i samband med generasjonsskifte på garden. Far til søkjar har i dag burett i huset. Det er meininga å framleis halda kårhuset i familien etter frådelling. Søknad om frådelling er ledd i neste generasjonsskifte på garden. Ved å dela frå kårhuset vil ein minske dei økonomiske hefta ved generasjonsskiftet.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon og deling mottaken 14.10.2021 og til tilleggsopplysningar motteke 13.12.2021.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område. Arealet er sett av til LNF formål i kommunedelplan (KDP) for Lindås. Området er omfatta av omsynsone landbruk, H510_oL30.



Utsnitt av KDP med innringa kårhus

Uttale frå annan styresmakt

Avdeling for kultur i Alver kommune har hatt saka til uttale. Dei kan ikkje sjå at tiltaket kjem i konflikt med kulturminne eller friluftsiinteresser.

Landbruksavdelinga i kommunen rår frå at det vert gjeve dispensasjon frå LNF formålet. Saka har vore sendt til Statsforvaltaren i Vestland for uttale. Statsforvaltaren i Vestland rår frå at det vert gjeve dispensasjon til frådelling av kårhuset. Vestland fylkeskommune har også hatt saka til uttale. Dei har ikkje kome med uttale.

Argumenta til landbruksstyresmaktene er at ei frådelling vil splitta opp landbrukseigedomen og potensielt føra til konflikt mellom landbrukseigedom og eigar av bustadeigedomen. Det siste ut frå at eigartilhøva til ein fritt omsetteleg eigedom ofte vil vera skiftande over tid.

Dispensasjon

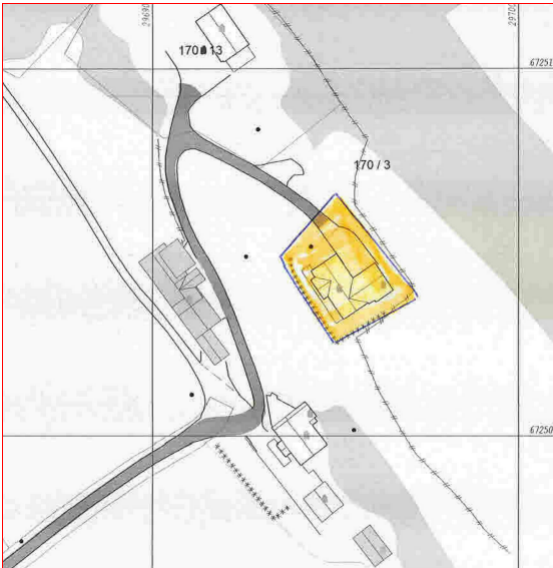
Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen. Det er søkt om dispensasjon med mellom anna grunngjeving i at ein ønskjer å minska økonomiske hefte i samband med generasjonsskifte på garden. Videre vert det argumentert med at ei frådelling ikkje vil få konsekvensar for friluftsliv eller drift på garden.

Nabovarsel

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

Plassering

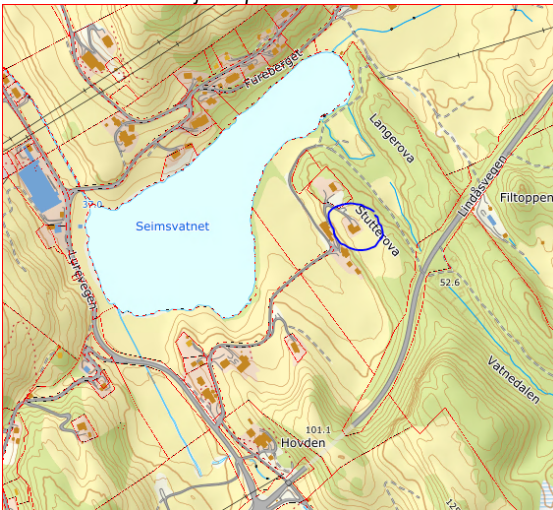
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 06.10.2021.



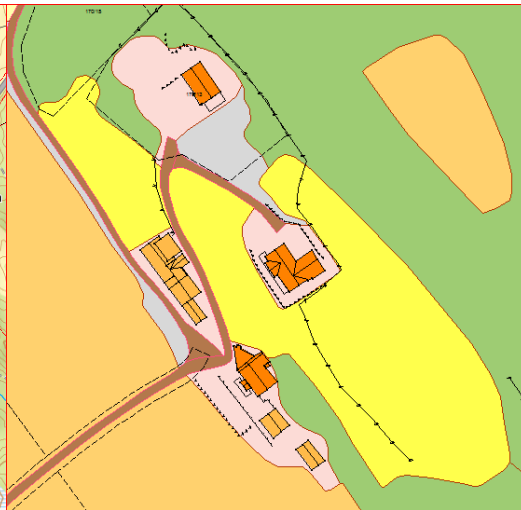
Utsnitt av situasjonsplan



Ortofoto 2020



Oversiktskart. Blå ring syner plassering av tomt.



Gardskart

Veg, vatn og avlaup

Alver kommune ved avdeling for Samferdsel, veg-, vatn- avløpforvaltning har i vedtak datert 04.01.2022 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå kommunal veg. Avdeling for Miljø og tilsyn i kommunen har i brev datert 08.12.2021 stadfesta at kårhuset har godkjent avløpsløyving. Huset er knytt til kommunalt vatn.

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 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.

På parsellen er det einebustad oppført i 1972 med opparbeidd hage og parkering.

Det er dokumentert at den nye grunneigedommen har forsvarleg tilgang til hygienisk, tryggande og tilstrekkeleg drikkevatt jf. Pbl §27-1. Likeins er det dokumentert at den nye grunneigedommen har avlaup i samsvar med reglane i Pbl §27-2. Likeins er det lagt fram løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå kommunal veg.

Det er lagt fram tinglyst erklæring om vegrett over gbnr 170/3. Denne er personleg og ikkje knytt til ny grunneigedom. Tilkomst er ikkje tilstrekkeleg sikra i samsvar med reglane i Pbl. §27-4. Om det vert gjeve løyve til deling må det leggast fram tinglyst erklæring for den nye grunneigedommen seinast samstundes med oppmålingsforretning.

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 leggast 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 leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innfor 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.

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.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er i følgje søkjar eit ønskje om gjera det lettare økonomisk for neste generasjon å overta garden. Dette ved at kårhuset ikkje vert ein del av garden og dermed lågare overtakingssum. Noko som vil vera med på styrka næringsgrunnlaget for vidare drift.

Søkjar ser heller ikkje at omsynet bak landbruksformålet (LNF) vert sett vesentleg til side då kårbustaden har eigen tilkomst og ikkje ligg i direkte tilknytning til tunet. Det vil gå minimalt med mark med i parsellen og ingen innmark.

Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til LNF i kommunedelplan for Lindås. Området ligg også innanfor omsynssone for landbruk (H510_oL30). Sona Åse- Seim- Nesse er det største samanhengande landbruksområdet i tidlegare Lindås kommune. Det er mange aktive bruk innanfor sona. Sona er utsett for utbyggingspress.

Vurdering av omsynet bak føresegna.

Om huset på garden vert frådelt vil ikkje det føra til endring av arealbruken eller endre inntrykket av eit område med gardar og spreidd bebyggelse.

I denne saka ligg bustaden omkransa av innmarksbeite. I tillegg vil tilkomstvegen gå tett opptil driftsbygninga. Det er uheldig sett frå landbruket si side at huset har tilkomst gjennom tunet på garden. Sjølv om dette har fungert fint til no er det potensiale for konflikt ved eventuelt eigarskifte. Samstundes er storleiken på gard og jordbruksareal så lite at det er lite sannsynleg med intensivt drive jordbruk i framtida. Generelt er det uheldig med bustadtomter tett opp til landbruksområder med tanke på konfliktar knytt til lukt, støy og støv.

Så lenge kårhuset tilhøyrrer garden og er ein del av næringsgrunnlaget på denne kan ein ikkje sei at huset er med på oppstyking av landbruksområde. Men dersom ein deler frå tomta og den vert fritt omsetteleg, vil ein få ei oppstyking av landbrukseigedomen. Dette er ikkje i samsvar med omsynet bak LNF-formålet. Som i hovudsak er å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde som dette arealet er ein del av. Samt hindre oppstyking.

Arealdelen av kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess der både private og statlege etatar har vore involvert. Det er derfor uheldig å gjera unntak frå planen.

Slik kommunen vurderer det vil ikkje oppretting av ei eiga tomt rundt eksisterande hus endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde, eller endre grønt strukturen gjennom ytterlegare privatisering rundt huset. Eit løyve til deling vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik. Oppretting av ny tomt rundt huset vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser vil ikkje verta råka av ei frådeling av parsellen.

Tiltaket fører ikkje til auke i nye bueiningar enn kva som alt er gjeve løyve til på eigedommen.

Arealet ligg i omsynssone for landbruk i kommunedelplanen. Det vil sei at landbruk skal ha særskilt vern. Omsyna bak LNF-formålet er som nemnt i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. Dette omsynet gjer seg derfor gjeldande med tyngde i denne saka.

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

Vurdering av fordelar og ulemper.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket 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 arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Landbruksavdelinga peikar på at det er ein fordel at hus ein ikkje har trong for i drifta kan seljast, slik at ein sparar både vedlikehald og kapitalutgifter. Samstundes kan slike hus vera ein ressurs for bruket t.d. gjennom bruk i nye næringar eller inntekt frå utleige.

Ein fordel for bygda og samfunnet rundt med å gje løyve til frådeling av huset kan vera att det vert lettare å få til generasjonsskifte på garden. Og med det oppretthalda drifta. Likevel er kommunen si vurdering er at det i hovudsak er fordelar for søkjar og eigar av huset ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngjeven med personlege argument. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Kommunen finn derfor at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

Kommunen legg i vurderinga stor vekt på landbruksavdelinga si vurdering av potensialet for arealbrukskonflikt.

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.

Om det vert gjeve løyve til frådeling av bustadhuset må saka handsamast som deling etter jordlova § 12.

I denne saka har Statsforvaltaren frårådd at det vert gjeve dispensasjon. Etter endringane i plan- og bygningslova § 19-2 som trådde i kraft 01.07.2021 jf. Prop. 169 L (<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-169-l-20202021/id2842884/>) kjem det fram at kommunen ikkje kan gi dispensasjon dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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 rådd frå at det vert gjeve dispensasjon.

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 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. 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.: 21/8778

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 landbruk - gbnr 170/3 Vatne
Uttale - gbnr 170/3 Vatne - deling - dispensasjon
kart

Mottakarar:

Ranveig Vatne

Vatne 43

5912 SEIM