

Til Alver kommune.

Klage på administrativt vedtak i sak 21/8093 på avslag på søknad om frådeling av bustadtomt samt søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for nemde bustadtomt frå gnr. 349 bnr. 81 på lo. Søkjar og eigar av eigedomen er Kristoffer Søderstrøm.

Vedtaket er datert 03.01,22 og mottatt 05.01.22.

Klagar vil kome med merknader til sakshandsamar si vurdering og opplysningar gitt i handsaminga. Vidare vil klagar kome med merknader til sakshandsamar sin bruk av skjønn som grunnlag for si avgjerd i saka.

1. **Planstatus.** Her er det oppgitt at om lag 140 kvm. av omsøkt parsell ligg innanfor område avsett til grønstruktur og innafor bandleggingssona H740-Lunden friluftsområde.

Merknad: Klagar reknar med at det er lo friluftsområde sakshandsamar meiner. Lunden friluftsområde ligg om lag 1,2km. aust for omsøkt parsell og innpå «fastlandet» Likevel er det her gjort ein feil i avsetting av friluftsområdet innpå gnr. 349 bnr. 81 sitt areal . Føremålsgrrensa til friluftsområdet skal her følgje eigedomsgrrensa slik som intensjonen i planlegginga har vore. Dette må kommunen retta opp snarast.

2 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.

Merknader: Det området som er friluftsområde vest får omsøkt areal var delt frå denne eigedomen i 1966 og solgt til BOF.

BOF har ikkje kommentert på nabovarselet som dei fekk, så dei samtykker til frådeling.

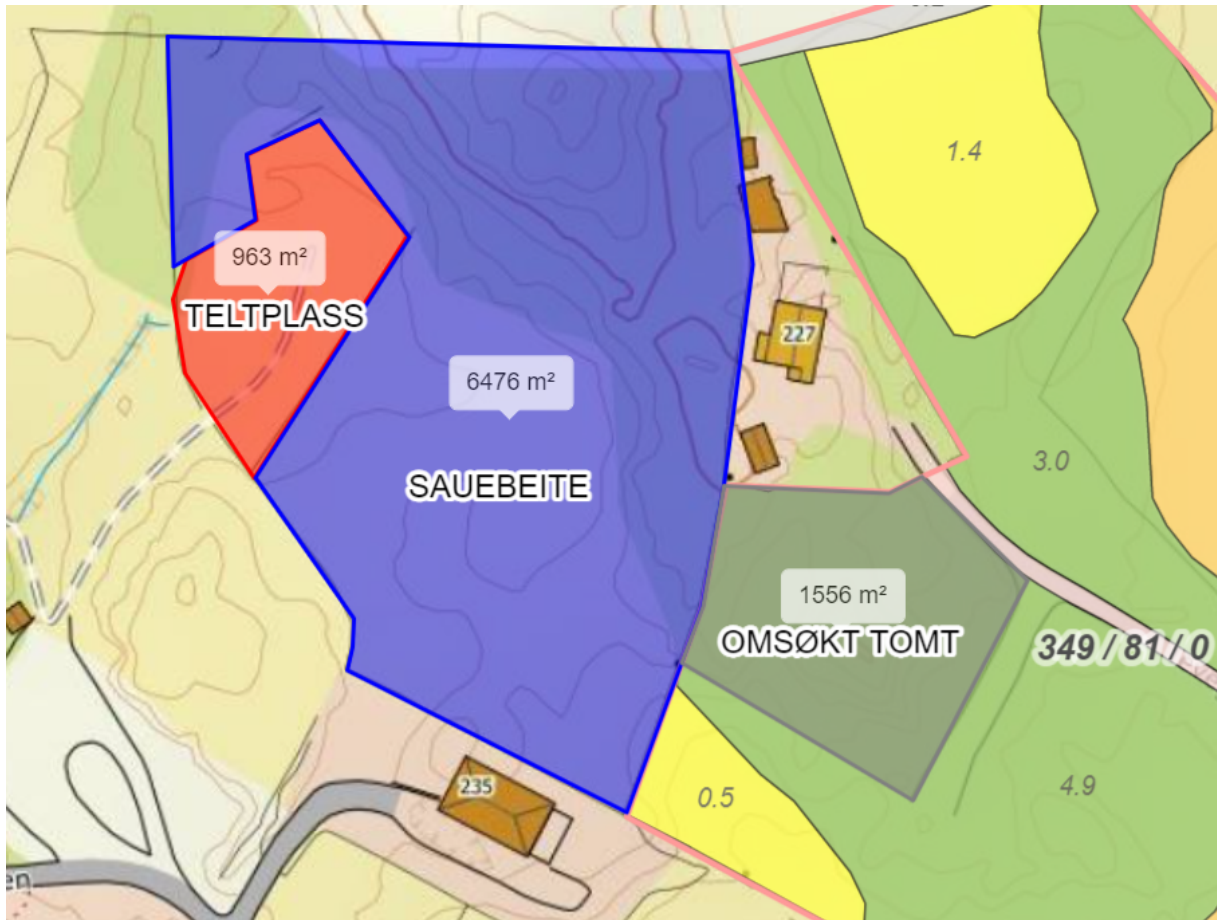
Det arealet som er registrert som teltplass, blir brukt som beite for villsau/utegående sauer i store deler av året. Sauebeiting og telting kan vanskeleg ha sambruk .

Mellom teltplass og det omsøkte arealet er det eit høgdedrag som ikkje er teltplass så det er her ei naturleg skjerming.

Det som blir slått med plenklyppar av BOF til telt plass er ca 1000m² farga med rødt. Det som er blå ca 6500m² blir brukt til villsauebeite . Dersom ein er på plassen ser ein at det er det høgdedrag mellom det grå feltet og det raude feltet.

Det er allereie ein bustad 349/118 sør vest for telt plass som ikkje har noko naturlig avskjerming frå telt plass.

BOF har ca 750 000m² på lo. Det er såleis nok areal å ta av til friluft formål.







Merknad:Frå gjerde på teltplass til grense omsøkt eigedom er 64m kortest lengde og til 349/118 er det frå samme utgangspunkt på gjerde til teltplass 49m til eigdomsgrense.

Statsforvaltaren kom med slik uttale

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.

Merknad:Det vert ikkje svekka arealressursar på garden. Det er fjell på store deler av omsøkt areal med brake/lyng og nokre få grantrær der det er litt jord til å kunne få nok groing.

Det er ikkje midt i eit jord- og skogsareal som strekker seg over fleire bruk, det er i utkanten av eigedommen som vist på bilde/kart

Vestland fylkeskommune har ikkje kome med uttale i saka.

3 Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen. Det er søkt om dispensasjon med mellom anna slik grunngjeving: Området er i praksis eit område med spreidd busetnad. Omsøkt tomtvil 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 gnr/bnr 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.

4 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.

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 grunneigedom, 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.

Merknad: Det vil bli laga til ein erklæring om løyve til veg, vatn og avlaup over hovudbruket.

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

Merknad: Klagar er samd med sakshandsamar.

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.

5 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 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 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 oppstykking. 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 ønskje 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. Oppstykking 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.**

Merknader: Omsøkt areal ligg inntil friluftsområdet og eksisterande bustadtomt og ligg dermed ikkje i eit samanhengande jordbruksareal.

Søkjjar 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.

6 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.

Merknad: Dette er ikkje noko areal landbruket treng sidan det er fjell og av ellers dårleg bonitet.

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 1700m² vil svekka arealressursane på bruket.

Merknad: Det blir ikkje svekka arealressurser, for arealet kan ikkje brukast til noko anna.

Tomta som vert søkt frådelt ligg i utkanten av eigedomen 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.

Merknad: Klagar er samd med vurderinga.

LNF formålet i KDP strekker seg over større område uavhengig av eigedomar. Frådeling som omsøkt vil som nemnd føra til oppstyking av landbruksområdet. Slik gradvis oppstyking er uheldig. I vurderinga av om omsynet til landbruksformålet vert sett vesentleg til side er det eigedomen 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.

7 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.

Merknad: Klagar er samd med sakshandsamar i denne vurderinga.

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

Merknad: Eit hus på omsøkt tomt vil neppe ha negativ innverknad på friluftsområdet sett i høve til friluftsområdet sin storleik og utforming.

Ei ulempe ved å tillate oppretting av ny grunneigedom er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigedom, 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 landbrukseigedom og bustadeigedom vil då vera til stades i eit langtidsperspektiv.

Merknad: Dette er ei subjektiv vurdering av sakshandsamar og kan neppe vektleggjast

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 oppstyking av samanhengande landbruksområde. Dersom det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling bør det setjast vilkår om at den nye grunneigedom får gjerdeplikt. Dette vil vere med på å redusere potensielle arealbrukskonfliktar

.Merknad: Det området som er satt av til bustadsområde lenger aust, er ikkje ferdig utvikla og klart til å bygge på. Der klagar vil bygge er veg klar fram til grense og vann/avløp ligg klar til å kople på kumme, det la ein til rett i 2009 når vi lagde avløp til 349/145. det har vi fått godkjent tilkopling av kommunen og grunneigar.

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. Søkna 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.

Merknader: Denne vurderinga frå sakshandsamar er klagar ikkje samd med. Klagar meiner at ulempene med å gi dispensasjon er svært liten og har ingen innverknad på korkje kommuneplanen si utforming eller intensjonane i kommuneplanen vedk. utbyggingsmønster m.m. Etter føremålsparagrafen i Plan- og bygningslova skal PBL brukast slik at tiltak skal vera til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar. Klagar meiner at i dette tilfelle er nytten stor for den enkelte, har ingen ulemper for samfunnet, men vil vera til nytte for framtidige generasjonar ved at busetnaden i området vert styrka. Sett frå denne synsvinkelen er den samla nytten vesentleg større enn ulempa ved å gi dispensasjon slik at vilkåra i intensjonen i Plan- og bygningslova er oppfylt og krava ved å gi dispensasjon dermed 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 trådde i kraft 01.07.2021 jf. Propp. 169 L (<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-169-l20202021/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.

Merknad: Sakshandsamar si vurdering og bruk av skjønn er vanskeleg å forstå. Ei frådeling av omsøkt bustadtomt kan ikkje på nokon som helst måte setje nasjonale og regionale interesser vesentleg til side. Dette kan korkje dokumenterast eller sannsynleggjerast.

Konklusjon

Etter klagar si vurdering og beste skjønn meiner klagar at frådeling av parsell og dispensasjon frå arealdelen klart stettar krava i Plan-og bygningslova for å kunne gi dispensasjon. Klagar meiner derfor at administrativt vedtak i sak 21/8093 om ikkje å godkjenne deling og ikkje gi dispensasjon frå arealplanen i kommuneplanen må opphevast og at løyve til deling og dispensasjon som omsøkt vert gitt.

Frekhaug 18.01.2022.

For søkjar Kristoffer Søderstrøm.

Mvh.

Jens H. N. Bjordal.