



Jens H N Bjordal
Grønlandsvegen 11
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8553 - 22/13854

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

Dato:
27.04.2022

Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 351/13 Landsvik

Administrativt vedtak: Saknr: 188/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av tomt til fritidsbustad på om lag 1200m² frå gbnr 351/13.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-føremålet. 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 tomt på omlag 1200m² frå gbnr 351/13.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå dele- og byggegrensa mot sjø, Pbl. § 1-8.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Tiltak

Saka gjeld søknad om deling av tomt for fritidsbustad på omlag 1200m² frå gbnr 351/13.

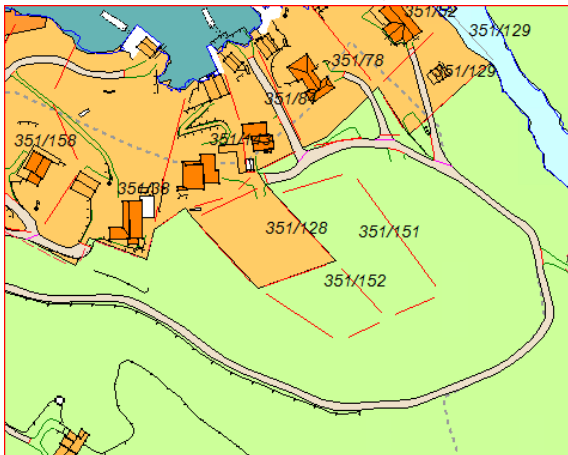
Gbnr 351/13 er registrert med eit areal på om lag 65 daa i matrikkelen. Areallet er registrert som skog med høg bonitet i NIBIO sitt gardskart.

Sakshandsamar var på synfaring på parsellen 17.02.2022.

Det vert elles vist til søknad om deling og dispensasjon motteke 05.10.2021 og tilleggsopplysningar motteke 30.11.2021.

Planstatus

Parsellen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland (KDP) sin arealdel er definert som LNF føremål. Parsellen ligg innafor byggegrense mot sjø.



Utsnitt av KDP

Uttale frå annan styresmakt

Søknaden har vore sendt til uttale til Statsforvaltaren og Vestland Fylkeskommune samt til landbruksavdelinga i kommunen.

Statsforvaltaren i Vestland rår til at kommunen følgjer kommunedelplanen i saka. Vestland fylkeskommune avdeling for infrastruktur og veg har kome med uttale der dei skriv at det er gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsla. Det er sett vilkår om opparbeiding av avkøyrsla.

Landbruksavdelinga i kommunen rår i sin uttale frå at det vert gjeve dispensasjon, men at det vert opplyst om moglegheit til å gje innspel til arealdelen av kommuneplanen som startar opp til sommaren.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen og frå byggegrense mot sjø. Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Arealet som parsellen ligg på er uproduktivt utmark med fjellgrunn og nokre tre/kratt.. Det er ikkje ålmenne fritidsinteresser i området. Frådelinga vil ikkje vera til skade eller til hinder for drifting av hovudbruket. Tilkomsten til parsellen vil skje over hovudbruket og fram til Lyngnesvegen som er ein privat felles veg for alle hytter i området.

Parsellen grensar ikkje til sjø. Mellom sjøen og parsellen ligg det frå før bygde hytteeigedomar. Noko hinder for utnytting av strandområdet som friluftareal vil derfor frådelinga ikkje gi. Ein dispensasjon frå byggjeforbod i strandområder bør såleis kunne gjevast.

Frådelinga vil ikkje bli til ulempe for nokon. Føremonene med frådelinga vert at areala i dette området vil bli godt utnytta og vil bli eit positiv tillegg til alt etablert hytteområde.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er såleis til stades.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 04.10.2021.



Frå situasjonsplanen



Ortofotofoto 2020



Foto 17.02.2022 teke mot parsellen frå sørvest.

Veg, vatn og avlaup

Alver kommune har gjeve førehandsløyve for avløpsløyving. Vestland fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrslø frå fylkesveg 5318 i vedtak datert 26.01.2022. Det er pårekeleg at tomta får løyve til tilkopling 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/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 ikkje lagt fram dokumentasjon på rett til veg, vass- og avløpsleidninga over annan grunn. Søkjar skriv at dette vil verta ordna saman med overdraging av tomt.

Administrasjonen legg til grunn at det let seg gjere å leggje fram dokumentasjon på rettane. Då vil vilkåra etter Pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4 vera stetta.

Ut frå dette er det etter administrasjonen si vurdering grunnlag for å gje løyve til frådelling av parsellen.

Aktuelt areal er avsett til landbruk, natur og friluftsområde 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.

Arealet ligg innafør dele- og byggjegrænse mot sjø. Avstanden til sjø er omlag 55 meter. Det må derfor vurderast om det kan gjevast dispensasjon frå Pbl § 1-8.

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 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 allmenne interesser.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er at omsøkt areal ligg på uproduktiv utmark med fjellgrunn og tre/kratt. Det vert også argumentert med at det ikkje er ålmenne fritidsinteresser i området. I følgje søkjar vil ikkje ei frådelling av tomta vera til skade eller hinder for drift av hovudbruket.

Parsellen ligg like utanfor etablert hytteområde ved 3 tomtar frådelt i 1998 og 2008. Parsellen ligg mellom veg og tidlegare frådelt ubebygde tomtar. I følgje landbruksavdelinga ligg parsellen slik til at arealet ikkje eignar seg til anna enn uttak av ved. Det kan vanskeleg argumenterast for at arealet er viktig skogsområde for bruket. Tilkomstveg til tomta vil leggjast beslag på ytterleg areal frå landbrukseigedomen og eit løyve til frådelling vil i ein viss grad føra til oppstyking av landbrukseigedomen. Omsøkt parsell ligg i utkanten av landbrukseigedomen. Sjølv om landbruksavdelinga rår frå at det vert gjeve dispensasjon, vurderer administrasjonen at omdisponering av landbruksarealet ikkje kan tilleggast avgjerande vekt.

Omsøkt parsell ligg på ein markert høgde i området. Og ei framtidig hytte på tomta vil med det liggja eksponert til i landskapet. Sjølv om arealet ikkje har vesentlege interesser for friluftsliv vil det vera uheldig å fillate bygging av hytte på ein slik tomt. Ved ei regulering vil ein vurdere

om slike koller bør vera frie for bygging. Dette med tanke både på friluftssinteressene for brukarane av hytteområdet og at den visuelle effekten av å ha hytte på markert høgde i området.

Administrasjonen vurderer ut frå dette at omsynet bak landbruksformålet ikkje vert sett vesentleg til side ved ei frådelling. Men omsynet bak natur- og friluftssformålet vert sett til side. Spørsmålet er om omsynet vert sett vesentleg til side. Ein vel derfor også å vurdere fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon.

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.

Kommunedelplanen har vorte til gjennom ein grundig og open prosess. Det er derfor uheldig å tillate oppretting av nye grunneigedomar gjennom dispensasjonar. Sjølv om det tidlegare har vorte gitt dispensasjon og løyve til å opprette tomter i området er det i seg sjølv ikkje grunn til å fortsette med slik praksis. Ved å gje løyve til oppretting av fritidstomt i LNF området kan dette føre til presedens for framtidige søknader.

Slik kommunen vurderer det vil oppretting av tomt som omsøkt endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde. Samt endre grønt strukturen gjennom privatisering ved bygging på parsellen.

Eit løyve til deling vil ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik. Dei visuelle kvalitetane og kulturmiljøet i området vil verta endra ved frådelling og bygging på omsøkte parsell. Kommunen si vurdering er at det ikkje føreligg fordelar for andre enn søkjar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søkjar meiner det er ein fordel med frådellinga at området vert godt utnytta og vil bli eit positivt tillegg til hytteområdet. Dette er ikkje administrasjonen samd i ut frå vurderingane ovanfor om landskapsverknad. Etter administrasjonen si vurdering er det fordelar for hyttene i området at omsøkt areal ikkje vert bygd på.

Kommunen finn at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

Byggjegrænse mot sjø.

I KPA er det teikna inn byggjegrænse mot sjø innanfor LNF føremålet. Dette reknar ein for å vera feil. Det er då 100 meters regelen i Pbl. § 1-8 som gjeld. Det er søkt om dispensasjon frå § 1-8 i Pbl.

Dele og byggjeforbodet i Pbl § 1-8 er til for å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftssinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Omsøkt parsell ligg omlag 55 meter frå sjø. Mellom parsellen og sjøen ligg fleire hytter, naust og flytebrygger. Parsellen ligg ikkje direkte til sjø og utbygd område nord for parsellen og veg aust for gjer at ei frådelling ikkje vil vera til hinder for ålmenta si tilgang til sjøen. Høgste punkt på parsellen ligg omlag 27 meter høgare enn sjøen. Løyve til deling vil ikkje ha verknad som er i strid med intensjonen i føresegna. Ein dispensasjon frå dele- og byggjeforbodet vil slik administrasjonen ser det ikkje setja omsynet bak strandsonevernet vesentleg til side.

Søkjar har i løpet av 2021 sendt inn fire delingssaker i same området. Kommunen vil oppfordre søkjar til å gje innspel til arealdelen av kommuneplanen som startar opp til sommaren. Om ein får området sett av til fritidsbustader i kommuneplanen kan ein søkje om å regulere området. Då vil ein mellom anna få løyst slike saker som no vert søkt om som enkeltsaker og som ikkje er i tråd med arealformålet og dermed vanskeleg å få gjennomført.

Ved regulering av området vil ein sikre slikt som til dømes intern gang- køyrevegnett, parkering, teknisk anlegg og plassering av bygg. Vidare vil ein reguleringsplan sikre tilstrekkeleg areal av god kvalitet til leikeplassar og friområde.

I denne saka har Statsforvaltaren rådd til at kommunedelplanen vert følgd. Dvs. at det ikkje 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 arealføremål LNF i kommunedelplanen ikkje er stetta. Det er lagt vekt på at Statsforvaltaren i Vestland har uttala seg negativt om saka.

Det vert gjeve dispensasjon frå dele- og byggegrensa mot sjø, Pbl. § 1-8.

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.
- Delegerert 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 delegerert 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisas 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.: 21/8553

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:

Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon frå LNF formål - hyttetomt - gbnr 351/13 Landsvik
Uttale - gbnr 351/13 Landsvik - frådeling av ny hyttetomt - dispensasjon

Mottakarar:

Jens H N Bjordal
Øyvind Landsvik

Grønlandsvegen 11
Breivikstølen 25 H

5918 FREKHAUG
5179 GODVIK