



Steffen Rosland
Skurtveitvegen 33
5917 ROSSLAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/1752 - 22/46766

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

Dato:
17.06.2022

Dispensasjon frå arealformål LNF for oppretting av ny grunneigedom - gbnr 348/1 Skurtveit

Administrativt vedtak: Saknr: 692/22

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av bustadtomt frå gbnr 348/1.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 348/1
Adresse: Skurtveit
Tiltakshavar: Steffen Rosland etter fullmakt

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealdelen av kommunedelplan for Meland (KDP) for oppretting av ny bustadtomt.

Søklar er Steffen Rosland etter fullmakt frå heimelshavarane til gbnr 348/1.

Gbnr 348/1 er registrert med eit areal på omlag 255 daa i matrikkelen. Det vert søkt om oppretting av tomt på 1400 m².

Aktuelt areal er klassifisert som skog i NIBIO sitt gardskart. Treslaget er lauvskog.

På Skurtveit er det sett av eit område til LNF- spreidd bustad, SB_16. Her kan det førast opp 2 bustadar utan regulering i planperioden. Det vert søkt om å få flytta eine tomte til der det no vert søkt. Dette er om lag 200 meter aust for LNF-spreidd området.

Søklar er son til ein av eigarane til avgjevareigedomen.

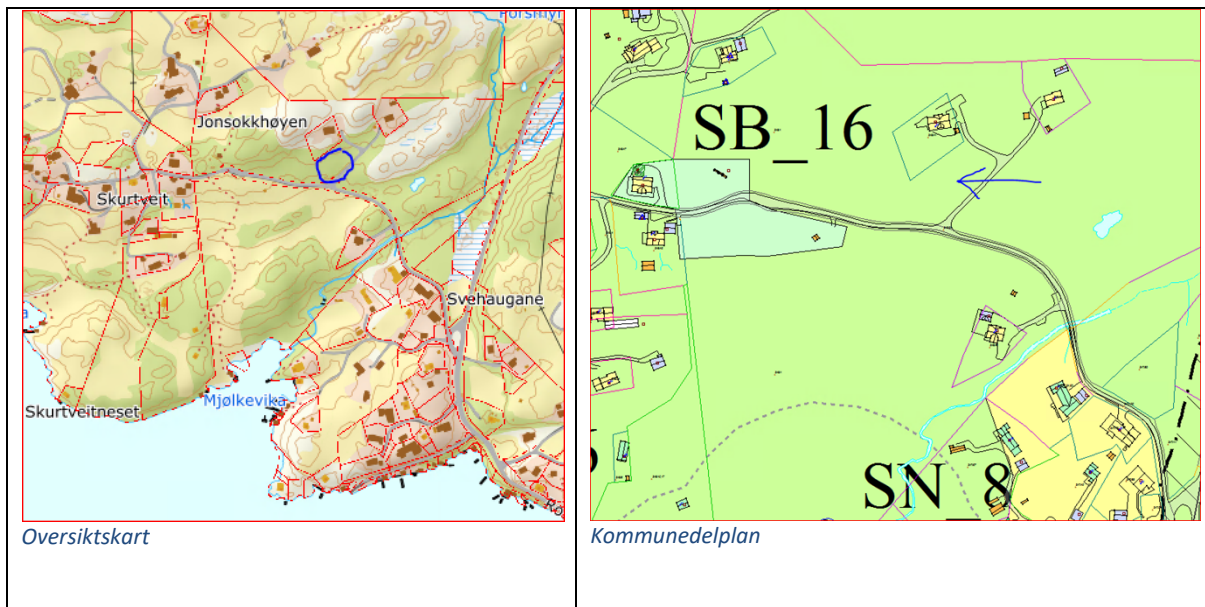
Sakshandsamar og landbrukssjef Laila Bjørge var på synfaring den 23. mai.

Nabovarsel

Søknad om deling er nabovarsla i tråd med plan- og bygningslova § 21-3. Det ligg ikkje føre nabomerknader.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område. Parsellen er sett av til LNF formål i kommunedelplan (KDP) for Meland.



Kart/Foto



Frå situasjonskartet



Ortofoto 2020

Dispensasjon

Søkjar sin argumentasjon for at det skal gjevast dispensasjon er i hovudsak at dette vil vera ei betre løysing enn å byggja hus der det er sett av LNF -spreidd bustadområde omlag 200 meter unna.

Sjå vedlagt dispensasjonssøknad datert 30.01.2022.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren, Vestland fylkeskommune og til kulturavdelinga i Alver kommune. Kulturavdelinga har i brev datert 11.04.2022 uttalt at omsøkt deling ikkje kjem i konflikt med kulturminne- eller friluftssinteresser. Dei har ingen merknader til tiltaket.

Statsforvaltaren skriv i uttale datert 06.05.2022 at omsøkt parsell vil omdisponera skog inkl. myr med høg bonitet. Statsforvaltaren er samd med søkjar i at omsøkt parsell vil vera mindre i konflikt med landbruksinteressene enn det avsette LNF-spreidd området. Han vurderer vidare at sjølv om omsøkt parsell er betre eigna er dette ei sak som må vurderast i kommuneplanprosessen. Eit vilkår i dispensasjonen om at frådellinga vil gjelda del av kvoten i LNF-spreidd området, vil vera vanskeleg å følgje opp i seinare vedtak.

Det ligg ikkje føre samtykke til omdisponering etter jordlova. Om det vert gjeve dispensasjon i saka må saka handsamast etter jordlova og plan- og bygningslova (deling). Saka er sendt til landbruksavdelinga for handsaming.

Landbruksavdelinga i Alver kommune kom med følgjande uttale datert 14.06.2022:

Saka gjeld søknad om deling og dispensasjon frå arealdelen av kommunedelplan for Meland (KDP) for oppretting av ny bustadtomt.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område. Arealet er sett av til LNF formål i kommunedelplan (KDP) for Meland.

Aktuelt areal er klassifisert som produktiv skog i NIBIO sitt gardskart. Treslaget er lauvskog/blandingskog.

Landbruksavdelinga meiner at den tenkte plasseringa kan vera ei like god løysing med omsyn til landbruksinteresser, som området som er sett av til LNF-spreidd område om lag 200 meter lenger vest.

Den omsøkte tomten ligg mellom ein anna frådelt tomt og veg, og dette er eit type restareal som vanskeleg kan nyttast til landbruksføremål. Arealet står registrert som produktiv skog og er ein del av ein teig på om lag 12 daa avgrensa av skurtveitvegen i sør og dyrka mark/impediment. Ein del av teigen er grunnlendt og i området rundt er mykje av utmarka impediment. Ein skogsteig på 12 daa kan vanskeleg gje grunnlag for lønnsam skogsdrift på grunn av at den er smal og avgrensa av både vegar, tomtar og dyrka mark.

Ei frådelling medfører ikkje tap av dyrka eller dyrkbar jord, og kan gjera seg nytte av eksisterande infrastruktur då det ligg andre frådelte tomtar på same staden. Det er ikkje registrert viktige naturverdiar som kan verta råka av tiltaket.

Plassering av LNF-spreidd område bør vurderast i samband med ny kommuneplan for Alver. Det kan vera uheldig med bygging på arealet som ligg sør for Skurtveitvegen fordi det ligg tett på fulldyrka mark. Det kan vera gode grunnar til å flytta dette området til nordsida av skurtveitevegen,

Landbruksavdelinga er positiv til søknaden då den ikkje vil ha negative konsekvensar for landbruksdrift. Dersom det vert gjeve dispensasjon ber me om å få saka attende for handsaming etter jordlova.

Vurdering

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast 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 leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen. I grunngjevinga for å søkja om frådelling ein annan stad enn i området som er sett av til bygging er at avsett område tidlegare har vore sentrale i gardsdrifta. Sjølv om driftsbygninga er vekke vert arealet brukt til mellom anna tømmer og vedproduksjon. Arealet vil i følgje søkjar vera sentrale dersom ein i framtida vil styrka drifta på bruket. Ved å flytta parsellen til der det no vert søkt vil bruksstrukturen gje ei driftsmessig betre løysing enn om ein tillèt deling og bygging på LNF-spreidd området.

Frådelling av tomt opp mot huset på gbnr 348/41 vil på lik line med tomt i LNF-spreidd området knyta nytt hus opp mot eksisterande bygningar. Vegtilkomsten vil antakeleg vera betre ved omsøkt tomt og ei slik løysing fører også med seg ei betring av avløpsløysinga frå gbnr 348/41.

Parsellen er registrert som skog inkl. myr i NIBIO sitt markslagskart. Den består i hovudsak av fjellknausar og skrinn jord. Treslaget er lauvskog/ blandingsskog. Som landbruksareal eignar parsellen seg heller dårleg på grunn av plasseringa mellom vegar og tidlegare frådelt tomt. I eit landbruksperspektiv vil antakeleg arealet sett av til LNF-spreidd eigne seg betre som landbruksjord enn omsøkte parsell.

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.

Kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess der både offentlege og private har fått uttale seg. Planen er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Det er derfor uheldig at endringar skjer gjennom dispensasjonar og ikkje gjennom opne planprosessar. Ny kommuneplan for Alver kommune er i oppstartfasen.

Administrasjonen er samd med Statsforvaltaren i at eit vilkår i dispensasjonen om at frådellinga gjeld ein del av kvoten i LNF-spreidd området er vanskeleg å følgje opp i seinare vedtak.

Vurdering av omsynet bak føresegna.

Det er i hovudsak landbruksinteressene i området som omsynet bak LNF formålet i denne saka skal ivareta. Friluftinteressene og naturverdiane gjer seg i mindre grad gjeldande på parsellen. Uttalen frå landbruksavdelinga vert derfor sterkt vektlagt i vurderinga.

I vurderinga av om omsynet til landbrusformålet vert sett vesentleg til side er det eigedomen i eit langsiktig perspektiv som vert vurdert.

Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka og dyrkbar mark som mogleg. I kommunedelplan for Meland står følgjande: «Det kan ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet, jf. pbl § 11-11 nr. 2.»

Tomta som vert søkt frådelt ligg ikkje på dyrka eller dyrkbar mark. Aktuelt areal er ikkje ein del av større skogsområde av høg bonitet.

Tomta kan nytta opparbeidd veg. At det er gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløye og førehandsløyve for avløpsløyseing er positivt.

Arealet på gbnr 348/1 er registrert med eit areal på omlag 256 daa i matrikkelen. Frådeling av bustadtomt på omlag 1400 m² vil i liten grad svekka arealressursane på bruket.

Frådeling av tomta kan isolert sett vurderast som ikkje å setta landbruksomsynet vesentleg til side. Men om tomta vert frådelt vil det gje føringar for ein eventuell søknad om bygging. Det er derfor vurdering av om oppføring av bustadhus på tomta vil setja omsynet til side som er avgjerande i ei slik sak.

LNF formålet i KDP strekker seg over større område uavhengig av eigedomar. Frådeling som omsøkt vil i like liten grad føra til oppstyking av landbruksområdet som frådeling i LNF-spreidd området.

Det er ikkje hensiktsmessig for landbrukseigedomen å sitte att med små innklemte areal etter frådeling. Det vert derfor vurdert at omsøkt tomt bør avgrensast i nordaust av tilkomstvegen til gbnr 348/41. Dette vil vera ei betre løysing for bruket.

Administrasjonen vurderer at kulturlandskapet i liten grad vert påverka av at det vert oppretta ny grunneigedom. LNF-spreidd arealet på nordsida av Skurtveitvegen har i tillegg til bygningsrestar frå tidlegare driftsbygning og støttemurar også ein fin gamal veg. Bygging her vil i større grad påverka kulturlandskapet enn bygging på omsøkte parsell. Heller ikkje friluftinteressene vert vurdert som påverka ut frå same argument.

Administrasjonen vurderer ut frå ovannemnde at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon for 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 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 administrasjonen vurderer det vil ikkje oppretting av omsøkt tomt endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde. Dette ut frå at søkjar opplyser at parsellen ikkje er i bruk som turområde. Grønt strukturen i området vil i ein viss grad verta endra gjennom bygging på parsellen. Men ut frå at parsellen ligg inntil eksisterande bustadhus kan ikkje dette vektleggast vesentleg. Bygging på LNF-spreidd området vil i like stor grad påverke natur og grønt

strukturen i området. Eit løyve til deling vil ikkje få konsekvensar for helse og tryggleik. Bygging på omsøkte tomt vil endre på dei visuelle kvalitetane i området og sjølv sagt endre på landskapet og kulturmiljøet. Men igjen samanlikna med bygging innanfor LNF-spreidd området i mindre grad.

Omsøkt parsell vil vere mindre i konflikt med landbruksinteressene enn det avsette LNF-spreidd området. Området nedanfor vegen er registrert som innmarksbeite og vil ligge tett på fulldyrka mark, med fare for driftsulemper. Arealet nord for vegen vil ligga nærare fulldyrka mark enn det omsøkte parsell vil gjera.

Ei ulempe ved å tillate oppretting av ny grunneigedom er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigedom. 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. I denne saka vil eit nytt bustadhus på omsøkt parsell ikkje grensa til/ liggja nær fulldyrka mark slik eit hus innanfor LNF-spreidd området vil gjera. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigedomen og bustadeigedomen vil då i mindre grad vera til stades. Også i eit langtidsperspektiv.

Det er ein fordel for bygda og lokalsamfunnet at folk vil busetja seg på Skurtveit. Men det kan skje også ved å byggja på området som er sett av til det.

Søkjar opplyser at forutan å etablere seg på Skurtveit med sambuar, er formålet å ta del i arbeidet med å oppretthalda landbrukseigedomen. Ut frå drifta på bruket vil nok det siste også kunna la seg gjere utan å bu på bruket.

Eit løyve til deling vil vera positivt for busetnaden i området. Bygda Skurtveit og grunnkrinsen Rosslund har i følgje søkjar hatt lite tilflytting dei siste åra. Busetjingsomsyn er derfor eit argument som kan vektleggjast i saka.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane med å gje dispensasjon i tillegg til fordelar for søkjar er at fordelane for ålmenta er busetjingsomsyn. Slik intensjonen med å setta av LNF-spreidd område i bygda var. Ein sikrar at det kjem yngre krefter til bygda. Det vil også vera ein fordel for kulturlandskapet at den gamle vegen som går over LNF-spreidd området vert urørt. For bruket vil det vera ein fordel at LNF-spreidd området ikkje vert utbygd då dette i ein viss grad er i bruk i dag. Samt at dette området også kan vera viktige med tanke på framtidig bruk av landbrukseigedomen.

Det vert vurdert at bygging på omsøkt tomt i større grad vil ivareta landbruksinteressene enn bygging på LNF-spreidd området vil gjere.

Avkøyrslø frå kommunevegen vil verta betre frå omsøkt tomt enn frå LNF-spreidd arealet. Ved å nytta eksisterande avkøyrslø vil ein få samla avkøyring til fleire eigedomar i motsetnad til om ein skulle etablere ny avkøyrslø frå LNF-spreidd området.

Administrasjonen vurderer vidare at ein dispensasjon i saka vil ikkje få konsekvensar for miljø, tryggleik og tilgjenge.

I denne saka har Statsforvaltaren uttalt at det er veldig uheldig å opne for ein praksis der ein vurderer heilt andre områder enn dei som er grundig vurdert i ein kommuneplanprosess. Dette er administrasjonen heilt samd i. Faren for å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy er stor gjennom å gje dispensasjon i slike saker.

Det er også fare for at ein dispensasjon i denne saka vil skape presedens i liknande saker.

Administrasjonen vurderer likevel at eit unntak kan gjerast i denne saka. Arbeid med ny kommuneplan er starta. Ein vil i den prosessen sjå på mellom anna LNF- og LNF-spreidd områder. Etter at ny kommuneplan er vedteken vil ein forhåpentleg få ein plan der desse temaene er endå grundigare vurdert enn i dagens plan.

Kommune vurderer at nasjonale og regionale interesser ikkje 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 er stetta. Det er i vurderinga lagt stor vekt på landbruksavdelinga sin uttale i forhold til landbruksdrifta. I tillegg er det lagt vekt på tomta si plassering i forhold til landbruksområdet.

Det må gjerast vedtak etter jordlova før søknad om deling kan handsamast etter plan- og bygningslova. Om det vert gjeve løyve til deling vert saka sendt over til oppmålingsavdelinga for handsaming etter matrikkellova (oppmåling).

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.
- 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 (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, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/1752

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.

Kopi til:

Landbruk

Postboks 4

5906

FREKHAUG

Mottakarar:

Steffen Rosslund

Skurtveitvegen 33

5917

ROSSLAND