



Erling Rosnes  
Lurevegen 576  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/10258 - 22/68419

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

Dato:  
10.09.2022

## **Dispensasjon og løyve til deling - korrigert vedtak - gbnr 155/10 Monstad**

**Administrativt vedtak: Saknr: 971/22**

### **VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Lindås. Dispensasjonen vert gjeve for frådelling av bustadtomt som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til frådelling av bustadtomt på 1051m<sup>2</sup> frå gbnr 155/10. Løyvet vert gjeve i samsvar med korrigert situasjonsplan datert 24.08.2022 og på følgjande vilkår:

- Avtalen om erklæring av vegrett, vassledningar og avløp over gbnr 155/10 av 17.01.2022 skal tinglysast seinast samstundes med fullføring av oppmålingsforetning.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforetning etter matrikkellova.

**Dette vedtaket erstattar vedtak: APM.094/22.**

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforetning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

### **SAKSUTGREIING**

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 155/10  
Tiltakshavar/eigar: Johanna Maria og Erling Rosnes  
Ansvarleg søkjar: Seim Bygg AS

### **Tiltak**

Det vart i politisk vedtak den 15.06.2022 i saknr. 094/22 gjeve dispensasjon frå LNF formålet i kommunedelplan for Lindås for frådeling av bustadtomt på omlag 950m<sup>2</sup>. Og løyve til frådeling av bustadtomt på om lag 950m<sup>2</sup> fr  gbnr 155/10.

Ved gjennomføring av oppmålingsforretning viser det seg at oppgjeve areal i søknaden ikkje stemmer med arealet som situasjonsplanen viser. Grunneigar opplyste også at det ikkje var samsvar mellom situasjonsplanen som søkjar hadde sendt inn og faktisk ønskt tomt.

Grunneigar har derfor sendt inn søknad om å få endra løyvet i samsvar med slik meininga var at tomta skulle vera.

Arealet som vert søkt fr delt er etter korrigert kart 1051m<sup>2</sup> stort.

Saka gjeld søknad om deling og dispensasjon frå arealdelen av kommunedelplan for Lindås (KDP) for oppretting av ny tomt for einebustad.

Det er søkt om løyve til deling av eit areal på om lag 950 m<sup>2</sup> fr  gbnr 155/10.

Eigedomen gbnr 155/10 er bebygd med ein einebustad med ferdigattest 03.08.2016. Det er planlagt oppføring av ein einebustad på den fr delte tomta ca. 13 meter sør aust for eksisterande einebustad på gbnr 155/10. I følgje gardskart NIBIO, så er arealet til den nye bustadtomta registrert som hovudsakleg bebygd, samf., vann, bre og delvis produktiv skog, sj  kart/foto. Gbnr 155/10 er i matrikkelen opplyst å vere 5605.9 m<sup>2</sup>.

Det er halde f rehandskonferanse for søknad om deling samt bygging på tomta.

Det vert elles vist til saksutgreiing og vedtak saknr.094/22 i hovudutval for areal, plan og miljø den 15.06.2022 og til søknad om endring av løyve motteken 24.08.2022.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som kommunedelplan (KDP) Lindås er satt av til LNF formål. Området er omfatta av omsynsone landbruk, H510\_oL34. Landbruk skal ha særskilt vern innanfor sona.

### **Dispensasjon**

Det er krav til dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av ny bustadtomt i kommunedelplan (KDP) Lindås. Det er søkt om slik dispensasjon.

### **Vatn og avløp (VA)**

Den fr delte eigedomen skal knytast til eksisterande vassforsyning/ borehol. Det er lagt fram dokumentasjon fr  Vestnorsk brunnboring på vasstilsig i boreholet. Det er ikkje gjeve garanti for vasskvaliteten. Vassforsyninga er i bruk til bustadhus oppført med ferdigattest i 2016. I sakshandsaming av byggjel yvet i arkivsaknr. 14/6512 står det at det er motteke uttale frå fagkyndig om at det skal vera «forsvarleg adgang til hygienisk betryggende og tiltrekkelig drikkevattn».

Vatn er sikra, jf. pbl. §27-1.

Tiltaket skal knytast til nytt felles privat minireinseanlegg med avrenning til heilårsresipient. Alver kommune ved avdeling Miljø og tilsyna har gjeve førehandsløyve til avløpsløyving, datert 14.01.2022.

Avløp er sikra, jf. pbl. §§27-2 og 27-3.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Utvida bruk av avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i kommunen i sak 21/6431, datert 21.07.2021.

Lovleg tilkomst til offentleg veg er sikra, jf. pbl. §27-4.

### **Private rettar etter pbl. §21-6**

Det ligg føre erklæring om vegrett, vassleidningar og avløp over gbnr 155/10 av 17.01.2022. Om det vert gjeve løyve til deling, skal denne avtalen tinglysast seinast samstundes med fullføring av oppmålingsforretning.

Dei private rettar etter pbl. §21-6 er sikra.

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

Søkjjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

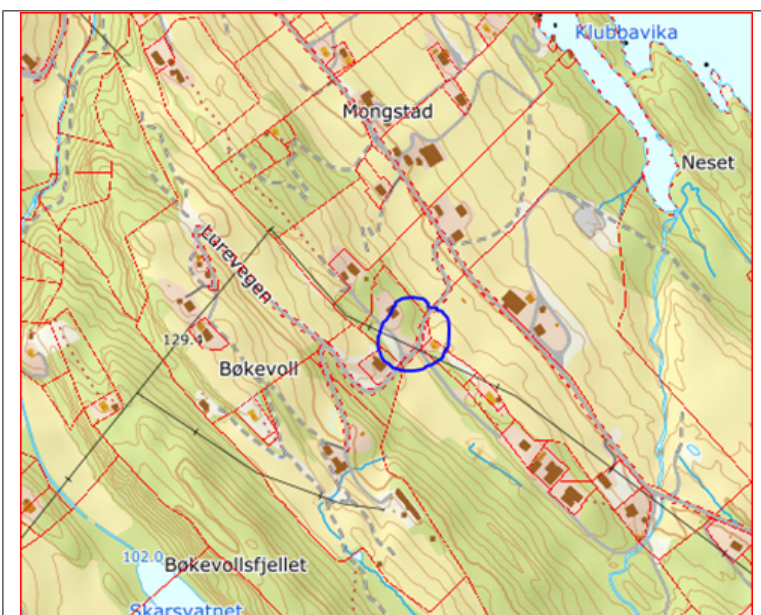
I tillegg har kommunen sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart. Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

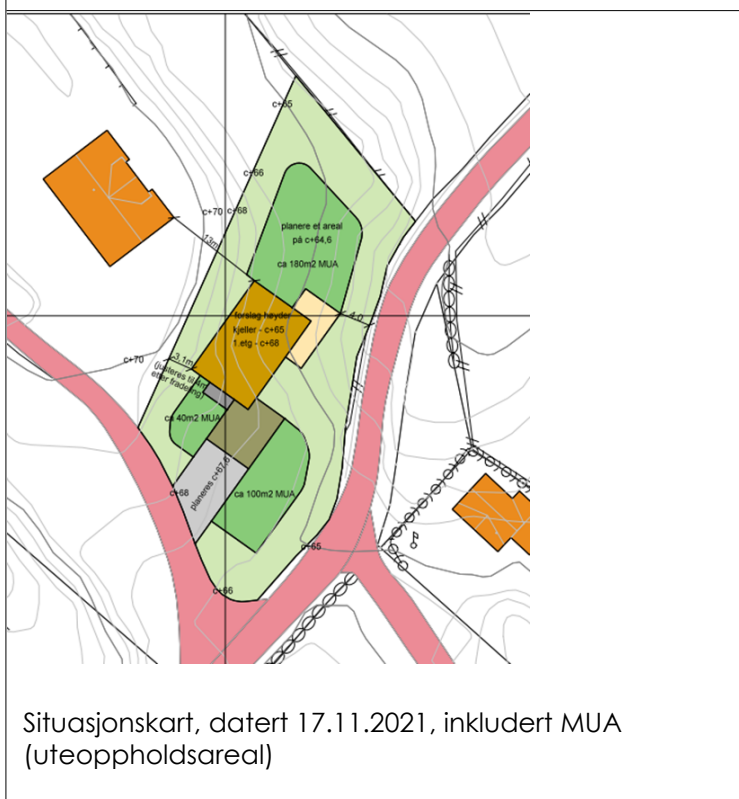
Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Det er registrert 2 raudlista fuglar ; kornkråke og hettemåke i området. Ut frå at det her er snakk om frådelling av ein tomt på omlag 950 m<sup>2</sup> i eit elles stort landleg område ser ikkje kommunen at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

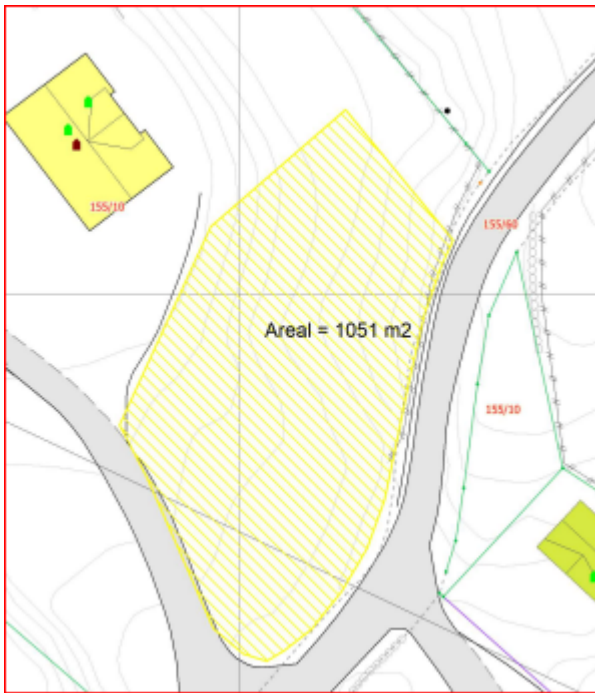
### **Kart/foto**



Oversiktskart



Situasjonskart, datert 17.11.2021, inkludert MUA (uteoppholdsareal)

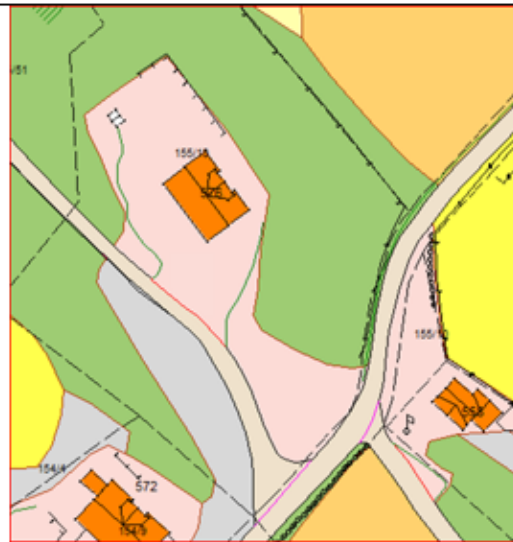


Kart søknad om endring av løyve.

Gardskart NIBIO – rosa; bebygd, samf., vann, brø. Grønn; produktiv skog –  
 Arealtype skog og med skogbonitet «lav» og bedre.



Ortofoto



Gardskart

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### Uttale frå annan styresmakt

Statsforvaltaren kom med uttale, datert den 09.03.2022:

«Sjølv om frådelinga ikkje vil omdisponere dyrka mark, ligg eigedomen i eit område med aktiv landbruksdrift. Kommunen må vurdere i kva grad ein ny bustad her kan føre til auka sjanse for konflikstar og driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv.

Kommuneplanen legg ikkje opp til bustader i området. Arealet ligg utanfor eit sentrumsområde og det ser ikkje ut som det er trygg skuleveg her. Bustaden vil vere bilbasert, og kommunen må vurder dispensasjonen opp mot statlege planretningslinjer for bustad, areal og transportplanlegging og klima. Ein ny bustad vil nok ikkje ha ein stor verknad på desse temaa, men om ein ikkje har noko særlege grunnar for dispensasjonen som gjer at han skil seg frå liknande sakar, kan ein få ein bit for bit utbygging som i sum vil vere uheldig. Det er difor også viktig at kommunen vurder i kva grad ein dispensasjon i saka kan få verknad for andre saker i nærleiken og i kommunen elles. Vi minner om at Alver kommune er ein kommune med stort press på areala.»

Landbruksavdelinga i kommunen stadfestar at ikkje naudsynt med handsaming etter jordlova §12 og kom med følgjande uttale, datert 01.04.2022:

«Eigedomen 155/10 vart oppretta for meir enn 100 år sidan og er i dag ein bustadeigedom. Den er registrert med nokre daa produktiv skog, men ikkje nok til å gje grunnlag for lønnsam drift av skogen. Det er ikkje registrert dyrka mark på den.

Slik tomten er plassert ligg den i eit område med fleire frådelte tomstar og det ligg til rette for fortetting mellom desse.

Landbruksavdelinga ser ikkje at det vil ha negative konsekvensar for landbruksareala rundt at denne tomten vert delt. Me har soleis ingen merknader til at det vert gitt dispensasjon og delingsløyve»

### **Dispensasjon frå byggjegrænse mot veg**

Vegavdelinga i kommunen har i vedtak, datert 21.07.2021, gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg for ny einebustad på vilkår.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

**Med heimel i Veglova § 29 med tilhøyrande regelverk gjev Alver kommune ved Samferdsel, veg- vatn- og avløp- forvaltning, dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg for einebustad på følgjande vilkår:**

- **Minste avstand mellom utstikk for terrasse og midt kommunal veg skal være 7,5 meter, slik plassering på situasjonplan viser.**
- **Alver kommune fråseier seg alt ansvar for skader som oppstår på tiltak som vert plassert i byggegrense mot veg. Dersom det under drift og vedlikehald av kommunal veg skulle oppstå skader på tiltaket, er dette tiltakshavar sitt ansvar. Tiltakshavar må sjølv sørgje for og påkoste utbetring av skader.**

### **Avklaring BKK**

Det er avklart med Bkk om avstand til kraftline, 22kv. Klausulert belte på 11 meter som inneberer 5,5 meter til begge sider frå senterline. Dette kjem i betraktning i samband med

bygging på tomta. Slik huset er teikna inn på situasjonsplanen kjem det ikkje i konflikt med avstandskrava til høgspentlina. Avstand til innteikna carport må vurderast i samband med søknad om byggjeløyve.

### **Vurdering**

Administrasjonen viser til vurderinga som er gjort i vedtak APM-094/22.

Videre vurderer administrasjonen at prinsippet om at det vert gjeve dispensasjon frå arealformålet er gjort i det politiske vedtaket. Og at administrasjonen kan gje løyv til mindre endring av grensene for tomta.

Administrasjonen ser ingen negative sider ved at grensene for tomta vert endra slik grunneigar ønskjer.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delebert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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.: 21/10258

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:**

155-10 plott med 7 m passasje

### **Kopi til:**

Harald Romarheim	Lurevegen 601	5912	SEIM
------------------	---------------	------	------

### **Mottakarar:**

Erling Rosnes	Lurevegen 576	5912	SEIM
Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM