



Rune Seim
Krokjen 8
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/1296 - 23/36996

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
12.05.2023

Dispensasjon - dispensasjon frå LNF - frådeling - gbnr 164/1 Sletten
(Seim)

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 493/23

Tiltakshavar:

Rune Seim

Søknadstype:

Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §
19-1

VEDTAK

**Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppretting av ny grunneigedom.
Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.**

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF i kommunedelplan for Lindås for oppretting av ny grunneigedom med storleik opplyst til 1200 m². Det er i denne omgang dispensasjon som er til handsaming.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.02.2023 og supplert 08.03.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte følgjande dokumentasjon i brev av 03.03.2023:

1. Vedlagt situasjonskart må supplerast. Det må synast avstand frå eksisterande bygning på eigedom til ny eigedomsgrense.
2. Det er pr. no berre sendt inn kvittering for nabovarsel. Søknad må supplerast med opplysningsskjema for nabovarsling.

Dokumentasjon vart mottteken ved brev frå ansvarleg søkjar 08.03.2023.
Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.
Fristen er 23.06.2023.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås sin arealdel er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i arealplanen for løyve til å dele frå hus nr.2 på gbnr164/1 Sletten (Seim).

Bakgrunn:

Gbnr164/1 har eit samla areal på 649,9da. Av dette er 37,0da slåttemark, 36,6da innmarksbeite og 434,9da produktiv skog.

Bruket har to bustadhus. Det eine er eldre og står nær driftsbygningen, det andre er nyare. Det vart bygd som hus nr.to på bruket. Det ligg for seg sjølv eit godt stykke nedanfor driftsbygningen.

Jordvegen er bratt og det har ikkje vore drift på eigedommen på mange år. Eigedommen har gode ressursar og særleg er det gode ressursar knytt til skogen.

Esben Grindheim har inngått avtale med eigaren Rune Seim om å forpakte eigedommen dei næraste 5 åra. Grindheim bur på staden i nytt hus bygd på frå-delt tomt (gbnr163/9). Grindheim sin plan er å ta opp att drifta på garden og i første omgang har han no kjøpt inn 10 vinterfora sau og starta opp uttak av skog for produksjon av ved. Han rustar og opp veg til skogen for å kunne ta ut meir tømmer og virke for produksjon av ved.

På lenger sikt ynskjer Grindheim og kjøpe denne eigedommen, men ein føresetnad er at hus nr.2 på eigedommen kan delast frå. Dette ynskjer også Rune Seim, då han vil vere heilt uavhengig av eigedommen om den vert seld.

Sjå elles vedtak i sak 1135/21 om godkjenning av avtale om forpaktning.

Søknad om deling:

På den bakgrunnen som er synt over, vert det søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommunedelplan for Alver kommune. Grunnen til å søkje om dispensasjon før søknad om deling, er at ein vil undersøkje om deling er mogeleg. Ein syner elles til vedlagd skjema for søknad om deling, men ber om at kommunen vurderer spørsmålet om dispensasjon først.

I LNF-området er det slik ein forstår det, berre tiltak som er naudsynt for landbruket som er tillate. Såleis vil ikkje styresmaktene at det skal opprettast hus på frå-delt tomt.

Ein vil likevel i argumentere for at den delinga det her gjeld, er viktig føresetnad for at landbruket på staden på nytt kjem i gong, og såleis er naudsynt for landbruket.

Ein meiner og at huset ein vil dele frå ligg i ytterkant av eigedommen, nær alt eksisterande hus på frå-delte tomtar og i god avstand frå driftsbygninga. Såleis vil driftsulemper ikkje vere eit tema, medan føremun for landbruket og eigedommen vil vere stor:

- Eigedommen kjem i drift
- Skog og innmark vert skjøtta og teke vare på
- Driftsbygninga vert rusta opp
- Kulturlandskapet vert teke vare på.

Ein meiner då at grunnlaget for å gje dispensasjon frå arealføremålet slik at deling kan finne stad, må vere til stades.

På den bakgrunnen som er synt over, ber ein om at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet slik at hus nr.2 på gbnr164/1 kan delast frå.

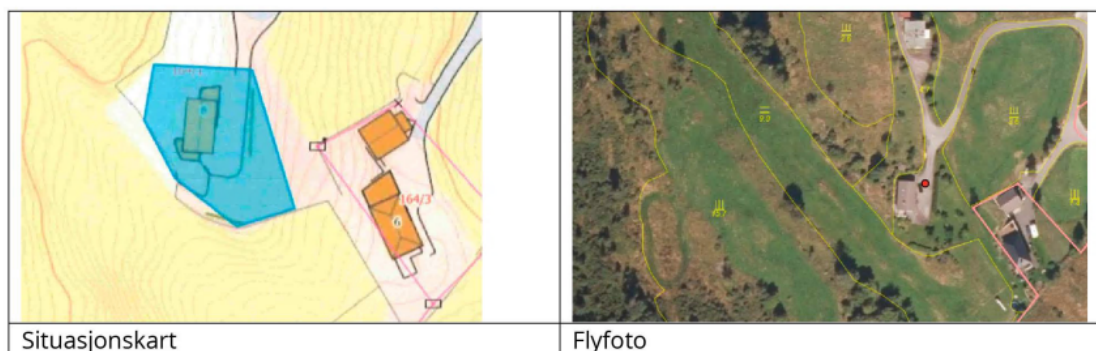
Dette legg til rette for at eigedommen kjem i full drift som landbruk. Areal og bygningsmassen vert teke vare på.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 22.03.2023:

Uttale - Dispensasjon - Alver 164/1 - Sletten (Seim) - frådelling

Vi viser til brev frå kommunen datert 03.03.23. Saka gjeld søknad om frådelling av eigedom. Ny eigedom er opplyst med storleik på 1200 m². Det er naudsynt med dispensasjon frå LNF-formålet.



Stasforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Frådelinga gjeld hus nr. to på ein landbrukseigedom.

Det vart i 2018 søkt om å dele frå ein nesten identisk område. Stasforvaltaren i Vestland, tidlegare Fylkesmannen klaga på vedtak om dispensasjon, og fekk medhald i klagen av departementet v/ setjefylkesmannen i saka. Vi viser til brev frå Fylkesmannen i Rogaland datert 29.08.2019, der Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak, slik at det ikkje vert gitt dispensasjon. I Lindås kommune hadde saka saknr. 18/2987.

I avgjersla frå Fylkesmannen i Rogaland står det mellom anna:

«Omsynet til ei rasjonell drift i landbruket tilseier at å dela frå bustadtomter i eit landbruksområde er noko ein bør unngå. Fylkesmannen si erfaring viser at etablering av ordinære bustadtomter utan tilknytning til landbruksverksemda i slike område kan medføre konflikhtar mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, til dømes pga. lukt og støy frå landbruket. Slike konflikhtar kan medføre at landbruksinteressene i eit område på sikt blir pålagt driftsrestriksjonar som sett frå landbruket si side er lite ønskelege. Fylkesmannen viser til at den aktuelle bustaden ligg like ved jord klassifisert som innmarksbeite, overflatedyrka- og fulldyrka jord. Det er difor etter Fylkesmannens vurdering ikkje usannsynleg at eit løyve til frådelling på sikt kan medføre slike konflikhtar som det er peika på ovanfor. Bygningen på den aktuelle parsellen er vidare ein resurs for gardsbruket, til dømes ved at han kan nyttast til utleigebustad. Ein kan heller ikkje sjå heilt bort frå at det i framtida kan bli behov for bygningane i samband med landbruksverksemd på eigdommen. Fylkesmannen finn at omsyna bak LNFR-føremålet framleis gjer seg gjeldande med styrke i denne saka.»

Tiltakshavar ønsker no å selje bruket til eigar av ein bustad i nærleiken, som i dag leiger arealet. Verken kjøpar eller seljar ønskjer at bustad nr. to skal vere ein del av salet. Ofte vil vi vurdere at landbruksinteressene i mindre grad vert sett til side om ein landbrukseigedom vert seld til eit nærliggande bruk i drift, og at ein på ein slik måte styrkar eit nabobruk. Vi kan ikkje sjå at dette gjer seg gjeldande i denne saka. Det er ein fordel at den som driv landbrukseigedomen også eig han, men vi vurderer likevel at dei langsiktige arealmessige negative sidene ved ein dispensasjon i denne saka, vil vere større.

Stasforvaltaren kan ikkje sjå at saka har endra seg i vesentleg grad, sidan førre søknad. Vi rår ifrå dispensasjon i saka.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering

Det er kome inn slik uttale frå Alver kommune v/landbruksavdeling den 03.04.2023:

Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon/deling av gbnr 164/1 Sletten (Seim)

Tiltak: dispensasjon frå LNF - frådelling
Byggjestad: Gbnr: 164/1
Tiltakshavar: Rune Seim

Saka gjeld søknad om frådelling av eigedom. Ny eigedom er opplyst med storleik på 1200 m². Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås sin arealdel er definert som LNF, og det er søkt dispensasjon frå LNF-føremålet.

Dette er ein søknad som vil krevja handsaming etter jordlova § 12 deling.

I jordlovssaka må ein ta stilling til om kor viktig dette huset er for arealressursane på bruket, kor vidt ei frådelling vil gje driftsmessige ulemper for bruket og om det oppstår miljømessige ulemper ved at eit bustadhus vert liggande inn til jordbruksareal i drift.

Arealet rundt huset er i gardskart definert som bebtgd/samferdsel så det er ikkje naudsynt med omdisponeringsløyve.

Det vil vanlegvis vera vanskeleg å få løyve til å frådela bygningar på gardsbruk. I denne saka ligg huset i utkant av eigedomen, inntil ein anna frådelt tomt og med eign tilkomst utanom tunet, dette som talar for at det kan givast frådelingsløyve.

Forpaktar bur på frådelt tomt i nærleiken, og det kan vera ei føremon at plan- og byggesak tok ei synfaring saman med landbruk for å få avklart mellom anna om det ligg føre planar for sal av eigedomen. Visst det vert gjeve dispensasjon ber landbruk om å få saka attende til jordlovsbehandling.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Landbruk

Sak vart òg sendt på uttale til Vestland fylkeskommune. Det er ikkje kome inn uttale frå fylkeskommunen.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 08.03.2023.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 6,1 meter.

Avstand til offentleg veg er om lag 170 meter.

Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst at eigedom skal nytte privat vatn og avløp. Det ligg ved avtale som syner at de vil bli gjeve tinglyst rett til VA frå hovudbruket.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Det er opplyst at eigeiomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg. Det er lagt ved avtale som syner at det vil bli gjeve tinglyst rett til veg frå offentlig veg til eigeiomen.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltak ligg ikkje innanfor noko omsynssone for flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve. Tiltakshavar har ikkje problematisert dette nærmare i søknad.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyn 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 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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innanfor 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.

Det går fram av pbl.§11-7 nr.5 at arealføremål LNF syner til tiltak som er naudsynte for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.

Vidare går det fram av Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.215 at arealføremålet dekkjer områder som skal nyttast til å sikre landbruksproduksjon, eller bli liggjande som naturområde med spesiell betyding for friluftslivet. Dette er areal som i det vesentlege skal vere ubygd, eller berre bygd ut i tilknytning til landbruk og reindrift.

I førearbeidet er det vidare presisert at det er ein føresetnad at gardstilknytt næringsverksemd kjem som eit tillegg og supplement til ei elles igangverande landbruksdrift, og at det er denne som er hovudverksemda på arealet/eigeiomen.

Spørsmålet er først om omsynet bak arealføremål LNF vert sett vesentleg til side som følgje av frådelinga.

På generelt grunnlag er det, som Statsforvaltaren i Vestland viser til i uttale, ikkje ynskjeleg med frådeling i landbruket. Dette er blant anna ettersom det på generelt

grunnlag kan skape konflikt mellom bustad- og landbruksinteresser, ved til dømes lukt og støy frå landbruket. Vidare er det poengtert at bustad nr.2 på gardsbruk ofte vil kunne vere ein ressurs til gardsbruket, ved at den kan nyttast som utleigebustad eller bustad for avløysar på gard.

Kommunen er samd i desse generelle vurderingskriteria ved handsaming av frådelling av bustad nr.2 på gard. I dispensasjonsvurderinga er det jamvel lagt vekt på dei konkrete forholda i denne saka. Ynskja frådelt eigedom ligg i god avstand til eksisterande gardstun på gbnr.164/1. Det er vist til at rettar for veg, vatn og avløp vil kunne tinglysast. Vidare vil frådelt eigedom få eiga avkøyrsløse frå veg til bustad, og er ikkje avhengig av tilkomst gjennom gardstun. Dette tilseier at faren for framtidig konflikt mellom eigedomane er redusert. Vidare vil ikkje ny eigedom «ta» areal som er definert som dyrka mark.

Kommunen viser elles til at det er fleire bustadar i det aktuelle området. Frådelling av eigedom er ikkje i det konkrete forhold vurdert til å endre eksisterande forhold for garden, utover at eigarforhold vert endra.

Kommunen vurderer ikkje at omsyn bak arealføremål LNF vert sett vesentleg til side i det konkrete forhold jf. pbl.§19-2 andre ledd.

Spørsmålet er vidare om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene, jf. pbl.§19-2 andre ledd.

Kommunen viser her til vurdering ovanfor knytt til om omsyn bak arealføremål vert sett vesentleg til side. På bakgrunn av dei konkrete tilhøva, vurderer ikkje kommunen at omsyna som taler mot LNF gjer seg gjeldande med full tyngde i denne saka, sjølv om slike saker generelt sett kan verke negativt for landbruksomsyna. Det er vidare krav om at fordelane ved å frådele er klårt større enn eventuelle ulemper.

Det er i dispensasjonssøknad vist til at bustad ligg eit godt stykke nedanfor driftsbygning, i nærleik til eksisterande bustadar. Vidare er det vist til at jordvegen er bratt, og har vore utan drift i fleire år. Det er vidare vist til ein framtidig tanke om at tiltakshavar skal overta landbruket, og at frådelling vil spele positivt inn for å få gard tilbake i drift. Desse forholda taler for å gje dispensasjon.

Kommunen legg særleg vekt på at plassering av frådelt eigedom sett mot eksisterande gardsfrift. Det er vurdert som ein stor fordel at bustad ligg eit stykke unna gardstun, inntil anna frådelt eigedom, og at tilkomst ikkje vil skje via gardstun. Vidare vurderer kommunen det som positivt at eksisterande gard ikkje taper dyrka mark. Desse forholda taler for å gje dispensasjon.

Sett i samanheng med at kommunen ikkje vurderer at omsyna som generelt taler mot å godkjenne frådelling for bustad nr.2 på garden slår inn med full tyngde, er det vurdert at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremål LNF er klårt større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF er oppfylt.

Plassering

Dispensasjon vert gjeven ut frå skildra plassering i situasjonskart datert 08.03.2023.

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.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd 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 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. Føretak

som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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.: 23/1296

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Esben Grindheim	Krokjen 12	5912	SEIM
-----------------	------------	------	------

Mottakarar:

Rune Seim	Krokjen 8	5912	SEIM
-----------	-----------	------	------