



Hammar-Kameratane As
Hella 60
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/3201 - 23/84263

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

Dato:
03.11.2023

Dispensasjon for frådeling - gbnr 423/15 Marøy

Administrativt vedtak: Saknr: 1149/23

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 3.4.3 i kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny grunneigedom. Det vert vidare gjeve dispensasjon frå bygge- og deleforbod i strandsona, jf. plan og bygningslova § 1-8. Dispensasjon vert gjeve for oppretting av ny grunneigedom som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomen.

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

- Den nye grunneigedomen får gjerdeplikt mot gbnr 423/15.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for frådeling av ny bustadtomt frå gbnr 423/15. Søknaden er ledd i generasjonsskifte på garden. Tomta er oppgjeven til å vera om lag 1100m². Gbnr 423/15 har eit registrert areal i matrikkelen på om lag 259 da inkl. del i felleseige.

Det er også søkt om løyve til oppretting av ny grunneigedom etter plan- og bygningslova. Dispensasjonssøknaden må handsamast først då delingsøknaden ikkje er klar til handsaming grunna det ikkje er søkt om løyve til utvida bruk av avkøyrslø frå fylkesvegen. Vestland fylkeskommune ønskjer dispensasjonssaka avgjort før dei vil handsame søknad om utvida bruk av avkøyrsla.

Det vert elles vist til revidert søknad om dispensasjon motteken 04.09.2023.

Planstatus

Parsellen ligg i uregulert område sett av til LNF spreidd busetnad tillate (LNF-SB) i kommunedelplan for Radøy. Innafor området Marøy kan det i følgje føresegnene § 3.4.3 opprettast 3 nye bustadtomter/ byggjast 3 nye bustadhus i planperioden. Etter det administrasjonen finn ut er det bygd 2 hus innanfor området til no. Planen opnar soleis for at det kan opprettast ein ny bustadtomt til.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og Alver kommune- landbruksavdelinga. Landbruksavdelinga i kommunen har i administrativt vedtak saknr: 1008/23 den 28.09.2023 gjeve løyve til deling og omdisponering etter §§ 9 og 12 i jordlova.

Statsforvaltaren har i uttale datert 03.10.2023 skrive følgjande:

Statsforvaltaren 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.

Bustadtomta vil ligge 71 meter frå sjø, og i strid med byggeforbodet i strandsona. Vi er samd med søkjar i at ein bustad her i liten grad vil påverke ålmenta si tilgjenge til strandsona. Tomta vil ligge på ei høgde i terrenget, så landskap sett frå sjø må vurderast nærare av kommunen.

Dispensasjonen vil også føre til omdisponering av eit mindre areal med innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. I denne saka er det snakk om eit

E-postadresse: sfvpost@statsforvalteren.no	Postadresse: Njøsavegen 2 6863 Leikanger	Besøksadresse: Njøsavegen 2, Leikanger Statens hus, Kaigaten 9, Bergen Fjellvegen 11, Førde	Telefon: 57 64 30 00 www.statsforvalteren.no/vl Org.nr. 974 760 665
--	--	--	---

Side: 2/2

veldig lite areal, men kommunen bør likevel vurdere om ein kan unngå omdisponering ved til dømes å redusere arealet.

Den frådelt egedomen vil på det nærmaste ligge om lag 15 meter frå driftsbygninga. Dette er vesentleg nærmare enn krav i kommuneplanen på minimum 50 meters avstand. Tilkomstvegen vil også gå rett forbi driftsbygninga. Kommunen må vurdere om bustadhuset vil kunne føre til driftsulempar for landbruket i eit langtidsperspektiv. Det er dette som er omsynet bak kravet om minimum 50 meter avstand til driftsbygninga. Ein fritt omsetjeleg bustad, der eigartilhøva over tid ofte vil vere skiftande, kan vere problematisk i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. Kommunen må vurdere både avstand til driftsbygningen, tilkomst forbi driftsbygningen og tilkomst til beitemarka nordaust for omsøkt bustadtomt, opp mot driftsulempar for landbruket.

Søkjar har vurdert at det ikkje er mogleg å plassere ein bustad andre stader på egedomen. Dette LNF-spreidd området omfattar mange andre egedomar, i tillegg til deler av 423/15. Det er difor ikkje sjølvstøtt at det er på denne egedomen det skal byggast eit bustadhus. Det bør difor vurderast om ein kan plassere bustaden ein anna stad i LNF-spreidd område, slik at ein ikkje kjem i strid med føresegnene i kommuneplanen.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Vestland fylkeskommune har i uttale datert 28.09.2023 skrive følgjande:

Uttale

Tiltaket med deling og bygging krev avkøyrsløyve og kommunen ber oss gje ei tilbakemelding på om eit løyve kan påreknast.

Vår vurdering av avkøyrsla er at vi kan gje løyve til utvida bruk av avkøyrsla. Vi vil behandle søknad om utvida bruk når vi mottar den.

Vestland fylkeskommune ved avdeling for infrastruktur og veg har ikkje andre merknadar til tiltaket og søknaden.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå føresegnene til kommunedelplanen frå følgjande:

§3.4.3 LNF-SB (3)

Det skal ikkje opprettast ny grunneigedom nærmare eksisterande driftsbygning enn 50 meter.

§3.4.3 LNF-SB (2)

Det skal ikkje opprettast ny grunneigedom på dyrka mark, dyrkbar mark eller på innmarksbeite.

I tillegg er det søkt om dispensasjon frå Plan og bygningslova § 1-8. Forbod mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag.

Dispensasjonsøknaden er grunngjeven slik:

Tiltakshavar ynskjer å frådele eigedom til bustad i LNF-SB område, som eit ledd i att kommande generasjon skal ta over garden, som er i drift.

Her har ein 2 utfordringar i forhold til plan og PBL; avstand til driftsbygning som etter planen skal vere 50m og avstand til sjø som etter PBL§1-8 skal vere 100m.

Samstundes må ein ta omsyn til drifta av garden, dyrka mark og eigna byggjeområde.

Etter nøye vurdering over fleire år, der ein m.a. har testa plassering opp mot drift, har ein landa på valgt plassering av ny eigedom.

Det vil ikkje vere mogleg å plassere bustad noko anna plass på eigedomen, og dette arealet er stort sett klassifisert som «bebygd» allereie, då det er eit planert område.

Plassering tar ikkje av dyrka- eller beitemark og kjem heller ikkje i vegen for drifta, sjølv om avstanden er under 50m til driftsbygning.

For kommande generasjon vil det vere ein fordel å vere nær driftsbygningen, likevell ser ein argument ved eit evt. sal av den frie eigedomen i framtida.

Her vil det vere negativt att ein må køyre gjennom gardstunet.

Men elles ligg eigedomen slik at ein ikkje er til hinder for- eller blir sjenert av drifta.

Dette vert på baksida av driftsbygningen, her er lagt opp til oppbevaring/parkering.

Hovud drifta blir på fram- og sørsida av driftsbygningen.

Ein kan enkelt skjerme eigedomen med ein liten hekk eller liknande.

For drifta sin del har ein og moglegheit å nytte den planlagde traktorvegen og/eller sti som fôringskanal (ny eigedom vert gjerda inne), utan å måtte gå heilt ned i dalen, dette vil gje enklare drift.

På nordaustsida av ny eigedom er eit bratt parti ned mot gardseigedom, så om det i framtida skulle blitt bygd traktorveg for å dyrka jorda på nedsida, vil høgdeavstanden gjere dette uproblematisk. Når det gjeld avstand til sjø; minste avstand vert 71m til grenser, ny bustad er tenkt plassert med om lag 80m avstand.

Ein har trekt seg bakanfor linja for andre bygningar på naboeigedomane, såleis ligg ein lenger frå sjø enn desse.

Bustaden er planlagt tradisjonelt med 1 etasje, så den vert ikkje ruvande, men vil passe fint inn saman med dei kringliggjande bygningane.

Eigedomen vil ikkje hindre eller avgrense bruk av strandlinja, tvert om; det har ein tatt omsyn til i planlegginga.

Jf. www.gardskart.nibio.no er små deler av den nye eigedomen klassifisert som innmarksbeite.

Men her er bratt helling ned mot dalen i nordaust, dette er ikkje fungerande beitemark i praksis.

Realistisk beiteområdet startar først 5-6m nedanfor den nye tomtegrensa.

«Kilen» med beiteområde mot sørvest er heller ikkje brukande beiteområde, men har vore nytta som sti til å ta dyra inn og ut av fjøsen.

Dette er ivareteke med 4m passasje jf. situasjonsplan.

Eigedomen har umiddelbar nærleik til veg og vassleidning, avlaup vert løyst med minireinseanlegg.

Alt i alt krev eigedomen minimalt med inngrep og vil sikre att komande generasjon vil kunne ta over drifta av garden.

Meiner med dette att fordelande med å gje dispensasjon er større enn ulempene.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

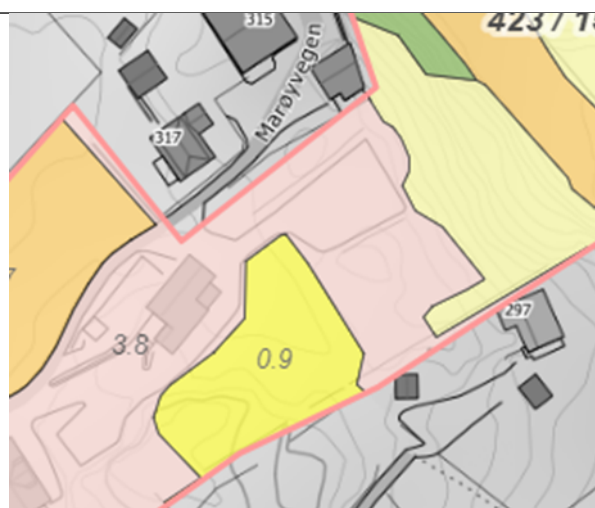
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 21.04.2023.



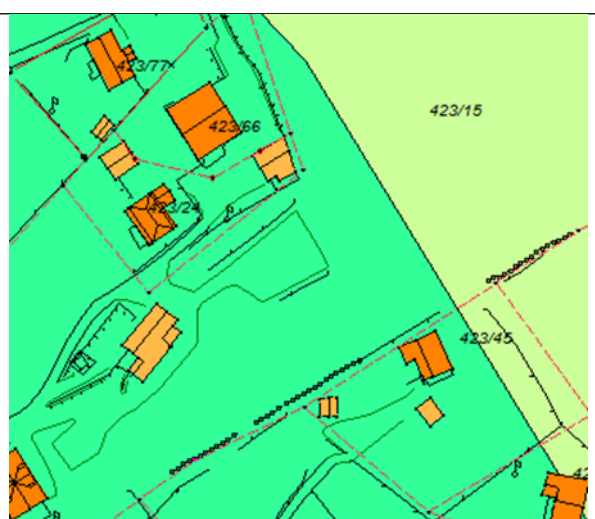
1 Situasjonsplan



2 NIBIO Gardskart



3 Ortofoto 2020



4 Kommunedelplan

Vurdering

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre 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 kompensere 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.

Saka har vore vurdert av landbruksavdelinga i høve til jordlova §§ 9,12. Landbruksomsyn vil vere heilt sentrale òg ved dispensasjonsvurderinga etter plan- og bygningslova i eit tilfelle som dette. Administrasjonen legg ved dispensasjonsvurderinga til grunn opplysningane i landbruksavdelinga sitt vedtak av 28.09.2023.

Søknad om deling er ledd i ei generasjonsskifte på garden der kommande generasjon skal overta garden som er i drift.

Kommunen ser også at løyve til deling og dispensasjon i saka er med på å sikra generasjonsskifte på garden. Landbruksnæringa slit med rekruttering og det er derfor viktig å støtte opp om yngre folk som vil ta over gardsbruk og busetja seg der. Dersom ein ikkje gjev løyve til deling kan ein risikera at ein ikkje får yngre folk til å ta over garden. Med dei uheldige konsekvensane dette kan få for landbruket i framtida.

Marøy ligg i utkanten av Alver kommune. At det er lagt inn arealføremål i kommunedelplanen som opnar for oppretting av 3 nye grunneigedomar er med på understreke at ein ønskjer å oppretthalda folketalet i bygda.

Kommunedelplanen opnar for at det kan delast frå 3 nye grunneigedomar innanfor området Marøy på visse vilkår:

- 1. Prinsippet om fortetting skal leggjast til grunn ved oppretting av ny grunneigedom i LNF-SB område. Det vil sei at nye eigedomar så langt rå skal grense opp til eksisterande bustadeigedomar og ikkje føre til oppstyking av landbruksareal.*

Oppretting av ny grunneigedom grenser opp til eksisterande bustadeigedomar, men fører i ein viss grad til oppstyking av landbruksareal. Slik søkjar skildrar framkomstmoglegheit til landbruksareal aust for omsøkt parsell vurderer administrasjonen at dette dels veg opp for oppstykinga av bruket. Den samla vurderinga som er gjort av landbruksavdelinga vert også lagt til grunn for at administrasjonen vurderer at vilkåret er oppfylt.

- 2. Det skal ikkje opprettast ny grunneigedom på dyrka mark, dyrkbar mark eller på innmarksbeite*

Aktuelt areal er i hovudsak registrert som bygd areal i NIBIO sitt gardskart og er i stor grad planert. Om lag 300 m² av tomta er registrert som innmarksbeite. Innmarksbeitet er svært bratt – nær 45% stigning. Det er såleis eit krevjande areal, men kan likevel nyttast til beite. Ved å setje vilkår om at jord som vert grave vekk i samband med oppføring av bustad og arealbruk knytt til dette, meiner kommunedirektøren at omsynet til dyrka og dyrkbar jord vert teke i vare. Vilkaåret er oppfylt.

- 3. Det skal ikkje opprettast ny grunneigedom nærmare eksisterande driftsbygning enn 50 meter.*

Parsellen ligg om lag 15 meter frå driftsbygningen på bruket. Omsynet bak 50 meters regelen er å hindre konflikt mellom bustadeigedomen og drift av landbrukseigedomen. I tillegg til at parsellen ligg vesentleg nærare enn minimumsgrensa vil tilkomstvegen gå rett forbi driftsbygningen. Dette er svært uheldig med tanke på potensiale for konflikt. Alver kommune har som prinsipp at frådeling av bustadtomter der ein må køyra forbi/ gjennom tunet på garden i utgangspunktet ikkje skal tillatast. Sjølv om det er nære slektingar som skal byggja og ta over bruket vil tomta vera fritt omsetteleg. Søkjar argumenterer for at ein har nøye vurdert om det er andre stader på garden som ville vera eigna for nytt hus. Ein har då komme fram til at omsøkte plassering totalt sett er den beste. Administrasjonen er av den oppfatning område sett av til LNF- spreidd bustad strekker seg over fleire eigedomar på Marøy. Sjølv om gbnr 423/15 inngår i området er det ikkje med det sakt at det kan byggjast her.

Omsynet bak avstandsregelen er som nemnd først og fremst er sett med tanke på å hindre driftsulemper for landbruket. Administrasjonen legg derfor vurderingane som er gjort av landbruksavdelinga til grunn for under tvil gje dispensasjon frå avstandsregelen.

At drifta frå landbruksbygningen i hovudsak er på fram og sørsida av bygningen, motsett av bustadtomta, er også vektlagt i vurderinga.

- 4. Eksisterande infrastruktur skal som hovudregel nyttast. Tilkomstveg skal ikkje gå igjennom tunet på landbrukseigedom, og kan ikkje gå over dyrka mark, dyrkbar mark eller innmarksbeite.*

Eksisterande infrastruktur skal nyttast. Tilkomstvegen går ikkje over dyrka, dyrkbar mark eller innmarksbeite. Veggen går tett forbi driftsbygningen på garden. Veggen er også tilkomstveg for andre eigedomar. Administrasjonen finn under tvil å kunne gje dispensasjon frå dette vilkåret med grunngeving i den samla vurdering som er gjort i saka.

- 5. Eigedomen kan vere inn til 2 daa.*

Omsøkt tomt er om lag 1100m². Vilkåret er oppfylt.

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

Dispensasjon frå Plan og bygningslova § 1-8. Forbod mot tilak mv. Langs she og vassdrag. Minster avstand frå parsellen til she er 71 meter malt på kartet. Huset er tenkt plassert om lag 80 meter frå sjø. Søkjar har trekt bustadhuset bakanfor lina for bygningar på naboeigedomane. Slik at bustadhuset ikkje kjem nærare sjøen enn desse. Parsellen vil ikkje hindre eller avgrense bruk av strandlina då avstanden er såpass stor og plasseringa er vesentleg høgare. Huset er planlagt bygd i 1 etasje og vil i følgje søkjar passe fint inn i miljøet med dei kringliggjande bygningane.



Administrasjonen vurderer at landskapet ikkje vert vesentleg forringa sett frå sjø ut frå plassering av huset slik det er teikna i situasjonsplanen. Ein dispensasjon i saka vil heller ikkje hindra allmenta sin tilgang til strandsona.

Oppretting av ny grunneigedom som omsøkt vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre vesentleg endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Ut frå vurderingane ovanfor, vurderer kommunen samla sett at ein dispensasjon frå vilkår 2 og 3 i § 3.4.3 i føresegnene til kommunedelplanen ikkje set omsynet bak føremålet vesentleg til side.

Kommunen meiner også at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene i denne saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå § 3.4.3 i kommunedelplanen er stetta. Likeins finn ein at vilkåret for å gje dispensasjon frå plan og bygningslovar § 1-8 er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå vilkåra i føresegn § 3.4.3 til kommunedelplan for Radøy. Likeins vert det gjeve dispensasjon frå plan og bygningslova § 1-8. Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Dispensasjon vert gjeven for oppretting av ny grunneigedom på om lag 1 100m² som omsøkt. Ikkje for andre tiltak.

Det vert sett som vilkår for dispensasjonen at den nye grunneigedomen får gjerdeplikt.

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.
- Vilkår 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 (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.

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.: 23/3201

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:

Situasjonskart

Mottakarar:

Mottakarar:

Hammar-Kameratane As
Ole-Fredrik Marøy Fanebust

Hella 60
Sæbøvegen 290

5936 MANGER
5938 SÆBØVÅGEN