



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15712 - 20/81695

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
knut.bjornevoll@alver.kommune.no

Dato:
23.12.2020

Dispensasjon for frådelling av tomt med naust - gbnr 126/3

Administrativt vedtak: Saknr: 1414/20
Tiltakshavar: Mongstad Vekst AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå arealføremålet og frå forbod mot tiltak i strandsona for frådelling av nausttomt med naust i samsvar med søknad og på følgjande vilkår :

- Arealet skal inngå i den nye bustad-eigedommen som omfattar tunet på bruket, godkjent frådelt i administrativt vedtak datert 31.03.2020.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for frådelling av tomt med naust på landbrukseigedom. Frå før er det godkjent frådelling av tunet på bruket, og det er meininga at naustet skal høyra til denne bustadeigedommen.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad i tidlegare Lindås kommune er definert som LNF-føremål i omsynssone friluftsliv. Det er søkt om dispensasjon frå arealføremålet og frå forbod mot tiltak i strandsona

Saksbehandlingsfrist

Søknaden var komplett då han var mottatt 16.09.2020. Saksbehandlingsfristen er 12 veker frå denne datoen pluss den tida saka har vore på høyring (4 veker).

Dispensasjon

Søknad om deling krev dispensasjon frå planføremål LNF og frå forbodet mot tiltak i 100 metersbeltet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving (utdrag):

På vegne av hjemmelshaver sender vi herved inn søknad om dispensasjon i forbindelse med fradeling av nausttomt fra gbnr. 126/3 i Alver kommune. Nausteiendommen skal sammenslås med den fradelte boligeiendommen. Bakgrunnen for fradelingen er at det ved en inkurie ble uteglemt å fradele nausttomten når man fradelte boligeiendom fra landbrukseiendommen.

Av fordeler vil vi framheve at ved å fradele vil jordbruksarealet bli driftet på en bedre måte. Det foreligger avtale om kjøp av jordbruksarealet (kjøpskontrakten ligger vedlagt), og det er fattet vedtak for å fradele boligarealet som ikke er en ressurs for gården. Ved en inkurie ble ikke nausteiendommen også fradelt fra jordbruksarealet. Gården som skal overta jordbrukseiendommen har allerede naust og ønsker dermed ikke å overta nausteiendommen som en del av salget.

Det bør også vektlegges at fradelingen ikke får noen konsekvenser i forhold til avstand til sjø ettersom fradelingen ikke medfører endret grenser, men kun stadfester at nausttomten er tilhørende boligeiendommen som er fradelt jordbruksarealet.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelene må da sies å være klart større enn ulempene.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore sendt på høyring til Alver kommune - plan og analyse, Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Anna lovverk – løyve etter jordlova

vart gitt 04.12.2020 i administrativt vedtak med saksnr. 1617/20.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 16.09.2020.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Nausttomta skal høyra til ein eigedom som er sikra lovleg tilkomst til kommuneveg.

VURDERING**Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna 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 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på bruken av arealet ikkje skal endras; tomte skal berre få ny eigar. Omsyna til LNF-føremålet og strandsonevernet vert ikkje sett til side.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggeforskriften i strandsona og LNF-føremålet i kommunedelplanen er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. 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.
- 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. Førretak 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.: 20/15712

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

82819027A05 - Fradelingsplan

Vedlegg B-1 -søknad om dispensasjon - arealformål

Vedlegg B-2 dispensasjon 100m belte

Løyve til fradeling av bustadtomt med etablert gardstun - gbnr 1263 Hope (67831)

Kopi til:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSE N
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Mongstad Vekst AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOS
----------------	--------------	------	----------------

Mottakarar:

Mongstad Vekst AS

Hagellia 6

5914

SEN
ISDALSTØ