

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
098/16	Plan- og miljøutvalet	PS	31.08.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	16/550

Gbnr 27/5 Øvretvedt. Avslag på søknad om løyve til deling av tomt til bustadføremål.

Vedlegg:

Uttale til søknad om dispensasjon til deling - gbnr 27/5 Øvretvedt Uttale - Lindås - Gnr 27 bnr 5 - Øvretveit - Deling - Dispensasjon Svar på søknad om utvida bruk av utkjørsle på eksisterande veg - gbnr 27/5 Øvretvedtsituasjonskart avkjørselsløyve delingssak gbnr 27-5 - Øvretveit Søknad om ny grunneigedom - gbnr 27/5 Øvretvedt

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune har vurdert søknaden som er komme og dei argumenta som er sett fram i høyringssvaret frå Fylkesmannen.

Etter ei samla vurdering finn kommunen at det ikkje ligg til rette for å dispensere frå LNF føremålet i kommuneplanen. Det ligg då heller ikkje til rette for å gje løyve til å dele frå om lag 1500m2 skogsgrunn frå gnr.27 bnr.5 slik det er søkt om.

Vedtaket har heimel i Plan- og bygningslova §19-2 og §20-1.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga nedanfor.

.....

Plan- og miljøutvalet - 098/16

PM - behandling:

Fellesframlegg v/Hogne Brunborg-Ap:

Plan- og miljøutvalet gir søkjar løyve til deling av tomt til bustadføremål på gbnr 27/5 Øvretveit. Plan- og miljøutvalet meiner klarlegging av fakta og drøfting av dei høve til jordlova og til gjeldande plan, syner at dei omsyna som ligg bak lova og planen ikkje vert råka av tiltaket. Plassering av huset er i høve til uttale frå vegstyresmaktene. Plan- og miljøutvalet er positive til auka busetning i bygda.

Plan- og miljøutvalet ser at fordelane klart er større enn ulempene med tiltaket. Ytterlegare

grunngeving viser i saksutgreiinga.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet gir søkjar løyve til deling av tomt til bustadføremål på gbnr 27/5 Øvretveit. Plan- og miljøutvalet meiner klarlegging av fakta og drøfting av dei høve til jordlova og til gjeldande plan, syner at dei omsyna som ligg bak lova og planen ikkje vert råka av tiltaket. Plassering av huset er i høve til uttale frå vegstyresmaktene. Plan- og miljøutvalet er positive til auka busetning i bygda.

Plan- og miljøutvalet ser at fordelane klart er større enn ulempene med tiltaket. Ytterlegare grunngeving viser i saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Eigedom:	Gnr.27 bnr.5 Øvretvedt
Adresse for eiged.:	Reikeråsvegen 211, 5913 Eikangervåg
Type tiltak:	Deling av grunneigedom. Areal til bustadtomt
Heimelshavar:	Helen og Tore-Jonny Balestrand
Søker:	Helen og Tore-Jonny Balestrand

Saka gjeld:

Søkar eig gnr.27 bnr.5 i Lindås kommune. Dette er ein liten landbrukseigedom. Søker vil no skilje ut tomt til bustad for sonen som ynskjer å bustje seg på heimegarden.

Planstatus/dispensasjonar:

Tiltaket ligg i LNF område og omsynssone landbruk oL 9 i gjeldande plan. Det er naudsynt med dispensasjon frå LNF føremålet.

Det er også naudsynt å vurdere tiltaket i høve §12 i jordlova.

Nabovarsel:

Nabovarsel er sendt og det har ikkje komme merknad til tiltaket.

Tilkomst:

Det er søkt om løyve til utkøyring på kommunal veg Reikeråsvegen. Kommunen har i brev

datert 13.04.2016 gjeve førehandstilsegn for utvida bruk av eksisterande jordbruksavkjørsle frå kommunal veg.

Vegen løyser ut utmark/skog og ein del beite for eigedommane 27/5, 27/4 og 27/3.

Vedtaket frå teknisk drift, har ført til at plasseringa av bustadtomta er endra. Opprinneleg ville ein plassere tomta på ein haug like nord for tunet på eit område klassifisert som ope grunnlendt fastmark i gardskartet.

No er tomta plassert på eit område klassifisert som skogsmak like aust for Sekkena.

Utan slik endria plassering, ville det verte særst vanskeleg å få veg til den nye tomta på dei vilkåra og på den staden der teknisk drift kunne godkjenne utkøyring.

Det er gjeve løyve frå bruket til å føre fram veg. Vegretten vert tinglyst dersom det vert gjeve løyve til å opprette tomta.

Vassforsyning og avløp:

Det er offentleg vassverk i bygda, og ny tomt vil knyte seg på her. Bruket gjev løyve til å føre fram nett for vassforsyning og avløp.

Avløp er tenkt løyst som privat enkeltanlegg.

Uttale frå andre mynde:

Saka har vore på høyring hjå overordna mynde, og frå Fylkesmannen kom det svar datert 03.06.2016.

I brevet skriv fylkesmannen at han rår i frå å gje dispensasjon.

Argumenta for dette rådet er knytt til at tomta vert plassert i eit skogsområdet der det frå før ikkje finst hus. Det er uheldig å stykke opp slike område som er sett av til LNF føremålet.

Fylkesmannen meiner det ikkje er klare fordelar av tiltaket ut over dei peronlege.

Fylkesmannen er redd for at eit ja vil føre til presedens.

Administrasjonen har vurdert fylkesmannen sine argument, og er samd i at det er uheldig å plassere eit hus på den staden det er søkt om.

Grunnen til at tomta er plassert på denne staden er vegstyresmaktene sitt løyve til utkøyring som berre gjeld denne staden. Desse tom omsyna – vegstyresmaktene sin plassering av utkøyring og overordna mynde sit omsyn til urørt skogsgrunn i LNF område, står såleis mot kvarandre i denne saka.

Bygda har trong for busetting.

Landbruksfagleg vurdering:

Om qnr.27 bnr.5:

Eigedommen har 11,6da fulldyrka jord og 5,0da overflatedyrka jord i følgje gardskartet for eigedommen. Det er litt innmarksbeite og om lag 90da skog av særst høg og høg bonitet.

Ein nabo haustar innmarksareala, men eigar nyttar staden som bustad.

Eigedommen ligg på Øvre Tveito. I grenda er det trong for at unge folk kjem og vil busetje seg. Frå staden er det om lag 3 km til Kløve der det er butikk, skule, barnehage og bustadfelt.

Det vert søkt om løyve til å dele frå om lag 1,5da tomt til bustadhus for ein son. Som nemt var tomta tenkt plassert nord for tunet i ein liten haug med open fastmark.

No er tomta flytta slik at ein kan nytte vegen som kommunen kan godkjenne. Her er grunnen klassifisert som skogsmark av særst høg bonitet, men det står ikkje planteskog på staden

eller i området rundt.

Utkøyringa som teknisk drift har godkjend er og nytta av andre eigedommae – 27/3 og 27/4 som tilkomst til utmark, skogsmark, beitemark og slåtteareal.

Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre føremål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter §9 i jordlova.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast skal det leggjast vekt på om delinga fører til tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Vern av arealressursane skal vurderast, om deling vil gje driftsmessig god løysing, og om deling vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området må og vurderast.

Samtykke til deling kan givast dersom deling vil vareta omsynet til bustejing, uavhengig av om det elles ligg fullt ut til rette for deling.»

Omdisponering etter §9 er ikkje naudsynt, då søknaden ikkje gjeld dyrka eller dyrkbar jord.

Deling av tomt til bustad endrar ikkje bruksstrukturen i landbruket. Tomta er plassert slik at den ikkje vil endre tilhøva for drift av landbruksareala. Tiltaket vil heller ikkje føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

Andre eigedommar nyttar vegen som kommunen har tilrådd for den nye tomta, som tilkomst til beiteareal og slåtteland. Desse areala ligg eit godt stykke frå tomta som er søkt frådelt, og ulemper vil ikkje oppstå som følgje av tomta. Felles veg kan vere til ulempe, men den nye tomta skal berre nytte nokre få meter av denne vegen før ein køyrer inn på ny opparbeidd veg til bustadhuset. Det er difor ikkje pårekneleg med driftulempen knytt til denne felles vegen.

Øvretveit er ei grend i kommunen som ligg for seg sjølv. Det er eit godt stykke til butikk og skule og det er ikkje lagd til rette for bustadbygging på staden. At ein ungdom kjem heim og vil busetje seg må difor seiast å vere avgjerande for det vidare livet i grenda, og busetjingsomsyn talar for å det bør givast løyve til deling.

Etter kommunen sin vurdering vil tiltaket det er søkt om ikkje ha negative konsekvensar for landbruket, og løyve til deling etter jordlova bør kunne givast.

Vurdering av dispensasjon pbl §19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når overordna mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Det gjeld løyve til å dele frå om lag 1,5da skogsmark av særst høg bonitet for å nytte tomta til bustadbygging. Området der tiltaket ligg er i gjeldande arealplan sett som LNF område. Det er og omsynssone landbruk oL9 Fammestad – Tveitegrend med om lag 2700da godt jordbruksland og verdfullt kulturlandskap.

Omsyna bak LNF området er først og fremst omsynet til landbruket. I området er det og flotte

turområde og mykje urørd natur.

Drøfting i samband med vurdering av jordlova syner at omsynet til landbruket ikkje vert sett til side av det omsøkte tiltaket.

Omsynet til natur og friluftsliv vert heller ikkje sett til side, då dei mest nytta stiane går vidare innover mot Reikeråsloftet og Selivarden.

Det er ikkje registrert særleg verdfulle artar i naturen i det området der tomta skal ligge.

Fylkesmannen peiker i si høyring på at tomta ligg i ei skråning nær toppen av ei lita høgde, noko som underforstått ikkje er bra. Det er ikkje gjort greie for kva høgde han siktar til.

Terrenget er småkupert. Tomta er plassert i skråning mot nordvest på kote om lag 89. Like bak tomta ligg ei lita kolle på kote 102. Dette er tre meter høgare og vil knapt synast. Men skråninga går høgare til ei kolle med topp på kote 114. Tomta ligg i le for denne toppen nettopp for å sikre at eit hus ikkje skal domminere terrenget eller stikke av mot horisonten. Dette er gjort sjølv om han som skal ha tomta, helst ville ligge på toppen.

Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vert teke i vare av tiltaket. Når ny avkøyrsel er opparbeidd i samsvar med gjeldande reglar vil tilgjenge og tryggleik verte betre og for dei som driv landbruk lenger inne langs vegen. Det vert betre oversikt og lettare å køyre ut på offentleg veg.

Samla vurdert vil tiltaket ikkje sette omsyna bak planen til side og det er ikkje negative verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dispensasjon kan tilråast.

Vurdering av deling – pbl §20-1:

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som er i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikkje må eigedom delast slik at det vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld å dele frå om lag 1,5da skogsgrunn som skal nyttast til bustadtomt. Det ligg til rette for å dispensere frå LNF føremålet i gjeldande plan, og det er ikkje konsekvensar av delinga som ikkje kan sameinast med føremålet i Jordlova om å take vare på jordviddene og skogen på en måte som sikrar at desse areala kan nyttast på den måten som er mest gangleg for samfunnet.

Administrasjonen vil likevel ikkje tilrå deling, sidan fylkesmannen har rådd i frå. Einaste argumentet mot, slik administrasjonen ser det er plassering i eit skogsområde der det ikkje er bygd noko før, og med det ein viss fare for presedens.

Konklusjon:

Fylkesmannen har etter høyring rådd frå å gje dispensasjon til det omsøkte tiltaket.

Administrasjonen meiner klarlegging av fakta og drøfting av dei høve til jordlova og til gjeldande plan, syner at dei omsyna som ligg bak lova og planen ikkje vert råka av tiltaket. Administrasjonen seier seg likevel samd med fylkesmannen i at det er uheldig å plassere eit hus i område som klart framstår som utmark og skog. Å gje samtykke kan føre til presedens.

Vegstyresmaktene sine krav med omsyn til tilkomst, gjer at andre plasseringar enn den det er søkt om ikkje har lete seg finna.

På den andre sida veg omsynet til busetting i ei grend som treng tilflytting.

