

Arkiv: GBNR-242/6, FA-L33,
HistSak-19/3379,
HistSak-19/3415
JournalpostID: <jplD> 20/8687
Saksbehandlar:
Dato: 17.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
046/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Saksframlegg: dispensasjon frå LNF - frådelling av bustad nr.2 på garden gbnr 242/6 Eidsheim
Vedlegg i saken:

13.02.2020	Uttale til søknad om dispensasjon frå Landbruk - gbnr 242/6 Eidsheim	1351048
06.02.2020	Uttale til dispensasjon for frådelling - GBNR 242/6 Eidsheim	1348499
06.01.2020	Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 2426 Eidsheim	1336168
06.01.2020	Nabovarsel	1336169
06.01.2020	Erklæring om rett i fast eigedom	1336171
06.01.2020	Søknad om oppretting av ny grunneigedom - GBNR 242/6 Eidsheim	1336167
06.01.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 2426 Eidsheim	1336158
06.01.2020	Vedlegg	1336159
06.01.2020	Kart	1336160

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Utval for areal-, plan- og miljø godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bustadhus nr. 2 på gbnr 242/6 Eidsheim, jf. søknad motteke 12.12.19.

Vidare gjev Utval for areal, plan og miljø med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §20-1 m) løyve til frådelling av parsell med påståande bustad på gnr 242/6, jf. søknad journalført 17.12.19 på følgjande vilkår:

- 1. Den frådelte tomten skal ikkje ha vegrett gjennom tunet på garden, men skal nytta eksisterande tilkomst frå den kommunale vegen via privat veg mot sør.*
- 2. Vegrett over den private vegen fram til kommunale vegen skal tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga.*
- 3. Tomten får gjerdeplikt.*

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 dispensasjon frå

kommuneplan for Lindås kommune og pbl §20-1 bokstav m) for frådelling.»

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 046/20 Vedtak:

Utval for areal-, plan- og miljø godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bustadhus nr. 2 på gbnr 242/6 Eidsheim, jf. søknad motteke 12.12.19.

Vidare gjev Utval for areal, plan og miljø med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §20-1 m) løyve til frådelling av parsell med påståande bustad på gnr 242/6, jf. søknad journalført 17.12.19 på følgjande vilkår:

1. Den frådeltte tomten skal ikkje ha vegrett gjennom tunet på garden, men skal nytta eksisterande tilkomst frå den kommunale vegen via privat veg mot sør.
2. Vegrett over den private vegen fram til kommunale vegen skal tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga.
3. Tomten får gjerdeplikt.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 dispensasjon frå kommuneplan for Lindås kommune og pbl §20-1 bokstav m) for frådelling.»

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 242/6

Adresse: Hindenesvegen 201 5993 Ostereidet

Tiltakshavar/eigar: Asbjørn Eidsheim

Ansvarleg søkjar:

Saka gjeld

Asbjørn Eidsheim har i søknad journalført 12.12.19 søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådelling av eit bustadhus nr. 2 på garden, med tilhøyrande hageareal, på gbnr 242/6 på Eidsheim. Parsellen er oppgitt til 1518 m².

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Omsøkt tiltak er del av landbrukseigedommen på gbnr 242/6 og har status landbruk-, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Søkjar vil frådele huset med tilhøyrande hageareal frå landbrukseigedommen og tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl § 19-2.

Sidan gbnr 242/6 er ein landbrukseigedom, treng tiltaket også godkjenning etter jordlova.

Det vart gjeve løyve etter jordlova 13.02.20 i sak 20/5055 DS 186/20.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning frå brønn og utslepp via slamavskiljar og spreiddningsgrøft, godkjent i sak 382/72 den 28.11.72.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

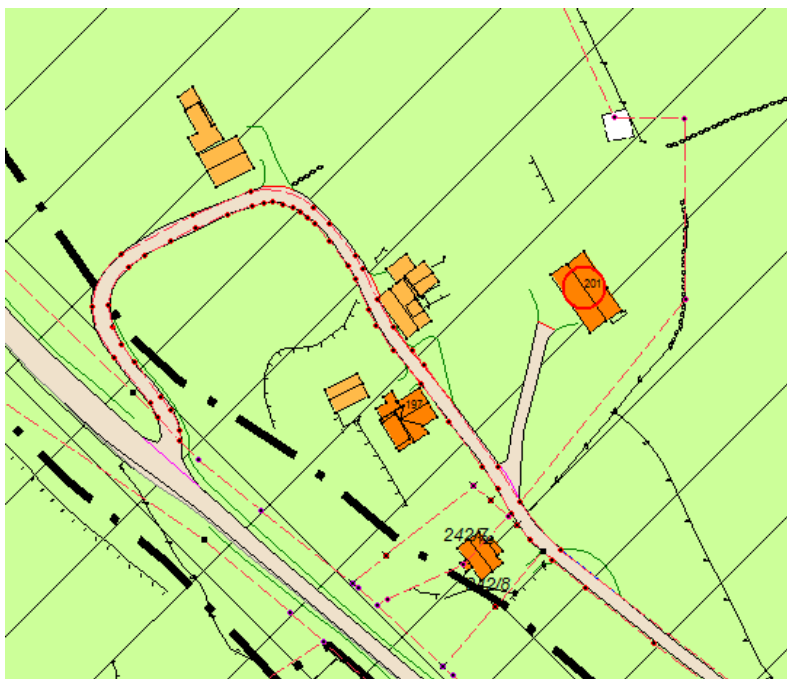
Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg(kommunal) via privat veg. Avkjørsla vart godkjent av Lindås formannskap den 27.04.73 i sak 164/73.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for

Lindås er definert som LNF-føremål med omsynssona landbruk.

Landbrukseigedomen har eit samla areal på 105 dekar. Av dette er ca. 5 dekar overflatedyrka jord og 18 dekar beite. Resten er skog og anna utmark. Bygningsmassen på eigedomen består av to bebuelege våningshus, ein eldre driftsbygning, garasje/lagerbygg og eit uthus/verkstad. Det eldste våningshuset saman med driftsbygning og uthus utgjer tunet på garden.



Kart/Foto

Det nyaste våningshuset som er søkt frådelt ligg 35-40 meter ovanfor tunet med eigen avkøyrslø og tilkomstveg frå kommunevegen. Den omsøkte tomten grensar mot nabogarden i sør.



Dispensasjon

Grunngjeving frå tiltakshavar i søknaden motteke 12.12.19:

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Ved framtidig eigarskifte må bustadhuset Hindnesvegen (Hv) 197 følgje gardsbruket. Hv 201 vil då verta min bustad. Eg vil ikkje selja i kår, men eiga huset. Huset, søkjer derfor om dispensasjon frå kommunedelplan for Landbruk, natur og friluftsliv.

Uttale

Søknaden er sendt på høring til både til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen ved brev dagsett 22.01.20. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå Statens vegvesen eller frå fylkeskommunen. Fylkesmannen i Vestland har i skriv dagsett 05.02.20 kom med følgjande merknader til omsøkt tiltak:

Ei frådelling til bustadføremål inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad 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. I denne saka vil bustadhuset ligge om lag 25 meter frå ei av driftsbygningane på garden. Huset ligg også tett opptil overflatedyrka mark og tilkomstvegen går over landbrukseigedomen. Begge delar kan potensielt føre til konfliktar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane.

I søknaden står det at det er ein fordel at framtidig eigar av gardsbruket vil få eit mindre hus å vedlikehalde. Vår vurdering er at hus to på garden er å rekne som ein resurs for garden. Eit ekstra hus viser seg ofte å vere viktig ved generasjonsskifter på garden og det kan leigast ut.

I tillegg vil frådelinga føre til omdisponering av overflatedyrka mark. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering.

Vi vil også vise til at vi mottar mange tilsvarande dispensasjonar frå Nordhordland. Vi meiner difor at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådelling av hus nr 2 på gnr. 242 bnr. 6

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 13.02.20 i sak 20/5055 DS 186/20.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan 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.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til landbruket

- Å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde

- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var).

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grøntstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Bustaden som no er omsøkt frådelt, vart i 1974 bygd som våningshus nr 2 på garden.

Omsøkt tiltak vil ikkje endre på infrastrukturen då eigedomen har godkjent vegtilkomst, vassforsyning og avlaup.

Fylkesmannen har i uttale av 05.02.20 kome med ei vurdering av at hus nr.2 på garden er å rekna som ein ressurs som er viktig ved generasjonsskifter på garden slik at det kan leigast ut. I tillegg vil frådellinga føre til omdisponering av overflatedyrka mark.

I vår vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under føremålet med jordlova.

Det vert søkt om å frådele våningshuset nr. 2 på bruket. Bruket har to bustader. Bruket og jordbruksarealet på bruket vert ikkje påverka i vesentleg av ei frådelling, då vegen er allereie etablert.

Administrasjonen meiner at ei frådelling av våningshuset nr.2 ikkje vil vere negativt for ein tenleg og variert bruksstruktur. Administrasjonen viser til at jordbruksareala på bruket vert ikkje råka ved frådelling. Ei deling vil ikkje ha særleg betydning for bruksstrukturen i området. Sidan det er frådelling av eksisterande bygning vil delinga i liten grad kome i konflikt med jordvernomsyna lova skal i vareta.

Administrasjonen har vurdert at ei frådeling av våningshuset vil ikkje medføre fare for at drifta vil verte mindre rasjonell, eller vanskelegare å halde jordbruksareala i drift. Det er viktig å påpeike at arealressursar også omfattar bygningar. Delingsforbodet tek sikte på å hindre frådeling av bygningar som er naudsynte i drifta av eigedommen. Administrasjonen meiner at det er viktig for å kunne sikre framtidig god forvaltning og drift av areala at det er viktig at bruket har eit bustadhus. På gbnr 242/6 er det i dag to bustadhus, og administrasjonen vurderer at det ikkje er naudsynt med to bustader til drifta av denne eigedommen.

I denne saka deler ein ikkje frå dyrka jord til anna formål. Men ein deler frå eit bustadhus som kunne vore ein ressurs for garden dersom det hadde vore eit behov for to bustadhus på eigedomen. I denne saka er det vanskeleg å sjå behovet for to bustadhus. Dette fordi aktuell driftsform, som er småfehold, ikkje krev kontinuerleg drift. Det er lett å avvikle for ein periode og la andre hauste innmarka. Og det er lett å starta opp igjen drifta når ny generasjon buset seg på garden. Ressursgrunnlaget på eigedomen tilseier at det er fôr til ca 10-12 vinterfôra sauer.

Det er to tilkomstvegane til garden frå fylkesvegen. Den eine er opp den private gardsvegen. Den andre er kommunevegen frå sør. Den omsøkte tomten har avkøyrsløp frå kommunevegen heilt sør på eigedomen og vil grense mot nabobruket sørom. Det er viktig at den frådelt tomten ikkje får vegrett gjennom tunet på garden, men nyttar kommunevegen mot sør. Vidare vil ein tilrå at tomten får gjerdeplakta. Dette må skrivast i skøyte slik at det ikkje herskar juridisk tvil om kven som har gjerdeplakta i framtida. Då vil ein unngå framtidig konflikt og driftsulemper.

Frådelinga vil ikkje endre arrondering, utforming av teigar eller gje andre driftsmessige ulemper fordi omsøkt tiltak ligg i utkant av eigedommen og er naturleg avgrensa av veg og terreng. Administrasjonen meiner difor at ei frådeling av omsøkt tiltak ikkje vil medføre dårlegare driftsmessige løysingar enn i dag.

Den omsøkte tomt med bustadhus ligg på ein høgde over tunet og innmarka på garden. Det er eit relativt ekstensivt landbruk i området og faren for konflikt mellom den omsøkte bustadtomten og landbruksdrift er vanskeleg å sjå.

Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealdelen i kommunedelplanen. Frådelinga som omsøkt vil ikkje ha negative konsekvensar for landbruksdrifta. Kommunen vurderer at frådelinga ikkje vil vere til ulempe for landbruksverksemda på staden.

Dagens drift er av ein slik karakter at det ikkje vert vurdert naudsynt med to husvære for å sikre drifta, og frådelinga legg til rette for fortsatt drift på garden.

Med tilvising til grunngevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Administrasjonen har vurdert det slik at ei frådeling ikkje vil føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Jord- og skogbruksareala vil ikkje påverke frådelinga, og det vil ikkje verte endring i arrondering og teigutforming frå dagens situasjon.

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.

Lenke til innsyn:

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. 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.
6. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
7. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
8. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.