

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
056/23	Formannskapet	PS	08.06.2023

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	Gbnr-131/11	23/561

Søknad om dispensasjon til frådelling av bustadhus på gbnr. 131/11 - Fønnes

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon til frådelling av bustadhus - gbnr 131/11 - Fønnes

131-11 soknad_deling_rekvisisjon.pdf

Frådelling 156 ny tomtegrense(3).png

Print_A4S_131-11(4).pdf

Framlegg til vedtak:

Formannskapet gjev på vilkår dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bebygd tomt på gnr. 131/11 på Fønnes.

Vilkår 1. er at det vert tinglyst naudsynte rettar og pliktar knytt til VVA til omsøkt frådelt bustadtomt.

Vilkår 2. er at det vert tinglyst gjerdeplikt omkring omsøkt bustadtomt.

Vilkår 3. er at frisikta til avkjørsla til omsøkt bustadtomt alltid må verta ivareteke.

Grunngjeving for vedtaket står i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 12-4.

Saka vert sendt til Stasforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Formannskapet - 056/23 - 08.06.2023

FS - behandling:

Einingsleiar Asbjørn Nagell Toft orienterte om saka, jamfør saksutgreiinga.

Det har vore synfaring på eigedommen tidlegare.

Handsaming i formannskapet:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FS vedtak:

Formannskapet gjev på vilkår dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bebygd tomt på gnr. 131/11 på Fønnes.

Vilkår 1. er at det vert tinglyst naudsynte rettar og pliktar knytt til VVA til omsøkt frådelt bustadtomt.
Vilkår 2. er at det vert tinglyst gjerdeplikt omkring omsøkt bustadtomt.
Vilkår 3. er at frisikta til avkjørsla til omsøkt bustadtomt alltid må verta ivareteke.

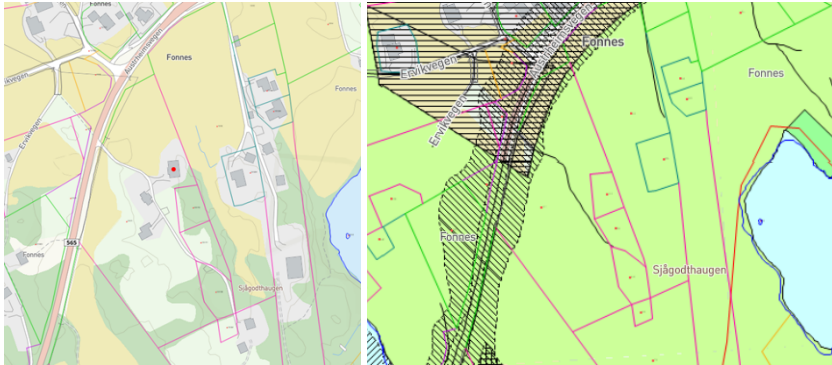
Grunngjeving for vedtaket står i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 12-4.

Saka vert sendt til Stasforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysninger:

Det omsøkte frådelt bebygde bustadtomten på omlag 1,2 dekar er sett av til LNF-område i gjeldande kommuneplan sin arealdel. Denne planen vart godkjent den 11.04.2019. Det er i dag to bustadhus som er bebudde på gnr 131 bnr 11. Det er Austrheimsvegen 156 og 168. Eigdommen er eigd av Oddny Aslaug Fønnes, Glenn Are Fønnes og Cato Andre Fønnes. Ved frådelling vil bustad Austrheimsvegen 158 med tomt vert overført til Cato Andre Fønnes. Eigedomen har privat avløpsanlegg og offentleg vatn. Det er privat veg frå Fv. 565 til eigedomen.



Kart viser omsøkt areal (raud prikk) og kommuneplanen sin arealdel i området (LNF-område)

Søkjjar skriv følgjande grunngjeving til sin søknad om dispensasjon til frådelling av bebygd bustadtomt:

Kan nyttast til utfyllande merknader:

Søknad om dispensasjon frå plan-og bygningslova til frådelling av bustadhus - Austrheimsvegen 156 - med tomt - ca 1,2 daa - frå GB 131/11 Delingsvedtak er godkjend etter jordlova § 12 - ref sak 22/1089-12.

Søknaden gjelder Austrheimsvegen 156 med ein tomt på ca 1200 m² – frå gnr 131 bnr 11 i Austrheim. Det er i dag to bustadhus som er bebudde på GB 131/11. Dette er Austrheimsvegen 156 og 168. Eiendommen er eid av Oddny Aslaug Fønnes, Glenn Are Fønnes og Cato Andre Fønnes.

Fradeling vil ikke innebære økt risiko for fremtidige konflikter mellom gården og boligbebyggelsen. Landbruket rundt vil ikke verte skadelidande av ei fradeling. Arealet som omfattes av søknaden er bebygd og kan ikke nyttas til jord-eller skogbruk, det har ingen drifts eller miljømessige ulemper. Det omsøkte arealet har egen avkjørsel frå vei og fradeling vil ikke hindre adkomst med maskiner og utstyr til landbruksarealene på GB 131/11. I dagens situasjon er driften av gården forpaktet bort. Det er sannsynlig av dette vil være situasjonen også i de nærmeste årene, blant annet som følge av at bruket har relativt små arealer med fulldyrket jord. Dagens forpakter drifter både det fulldyrkede arealet, men også resterende areal sørover som fungerer som beiteområde.

Dagens eiersituasjon med 3 eiere er uehdig, da i den forstand at det fort vil innebære at ingen ønsker eller har mulighet til å påta seg å gjøre nødvendige investeringer i gården. Den umiddelbare planen er – forutsatt at kommunen godtar fradeling – at Cato Andre Fønnes overtar fradelt bolig. Videre vil Glenn Are Fønnes overta gården alene. Oddny Aslaug Fønnes bor i det eldste våningshuset i dag, og vil ha livsvarig boret der. Ved å innrette seg slik, oppnår man å få overført gården til en eneeier.

Ved å fradele omsøkt bolighus og overføre eierskapet til gården til en eneeier, vil man unngå den situasjonen at ingen tar ansvar for å investere i gårdens bygningsmasse og jordbruksarealer. Ved fradeling vil det tilrettelegges for fremtidige investeringer i brukets arealressurser. Dette være seg både driftsbygninger og jordbruksarealer, for på den måten forhindre ytterligere forfall og tilrettelegges for fremtidig drift. Størrelsen på bruket tilsier ikke behov for to våningshus. Det gjelder både i dagens situasjon uten selvstendig drift, men også dersom bruket i fremtiden skal driftes.

Formannskapet handsama klagen etter jordlova til søkjar etter synfaring i møte den 23.02.2023 slik:

Vurderingane og vedtaket der vart:

Formannskapet - 019/23 - 23.02.2023

FS - behandling:

Avdelingsleiar plan, Asbjørn N. Toft, orienterte om saka jamfør saksutgreiinga.

I denne saka var det synfaring.

Ordførar Per Lerøy (AP) sa at han ville stilla seg bak klagen og vera positiv til deling.

Helge Dyrkolbotn (KrF) sa at han støttar søknaden om deling. Ser ikkje at landbruket rundt kan verta skadelidande av ei frådelling.

Per Lerøy (Ap) sa at den delen som er landbruk gjerne bør vera del av andre gardsbruk, om det skulle vera endringar på gang seinare. Ligg i utkanten.

Bjørn Inge Håland Dyrkolbotn (Sp) sa at ulempene med å ha tre eigarar er mykje større enn ulempene ved ei deling

Handsaming i formannskapet:

Fellesframlegg om å ta klagen til følge vart samrøystes vedteke

FS vedtak:

Austrheim kommune tek klagen til følge, og støttar søknaden om frådelling av bustad med tomt.

Landbruksavdelinga ved landbrukssjef Laila Bjørge sakshandsama delingsaka først etter jordlova og gav den 21.11.2023 (saksnr. 116/22) avslag. Dette vedtaket vart påklaga og avgjort i formannskapet som vist over.

Konklusjon i det administrative vedtaket utarbeidd av landbrukskontoret var:

Delinga vil ikkje påverka bruksstrukturen eller medføra omdisponering av dyrka mark. Bustadhus er ein viktig arealressurs på ein landbrukseigedom, og ei frådelling vil dermed svekka garden med tanke på framtidig drift. Det er påreknelig at ei frådelling kan medføra drifts- og miljømessige ulemper. Garden ligg i eit sentralt område med bustadfelt, skule og arbeidsplassar i nærleiken og det gjer seg ikkje gjeldande busetjingsomsyn. Med bakgrunn i vurderingane over har kommunen kome fram til at omsyna bak deling vert sett til side og søknaden vert difor avslått.



Fotokart over viser omsøkt frådelt areal

Føresegn § 3 og § 3.1.1. og under § 3.1.2 i kommuneplanen sin arealdel som vist under gjeld i LNF-område i Austrheim kommune:

§ 3 FØRESEGNER KNYTT TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL §11-7 NR. 5-6, JF § 11-11

§ 3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde, pbl § 11-7 nr. 5

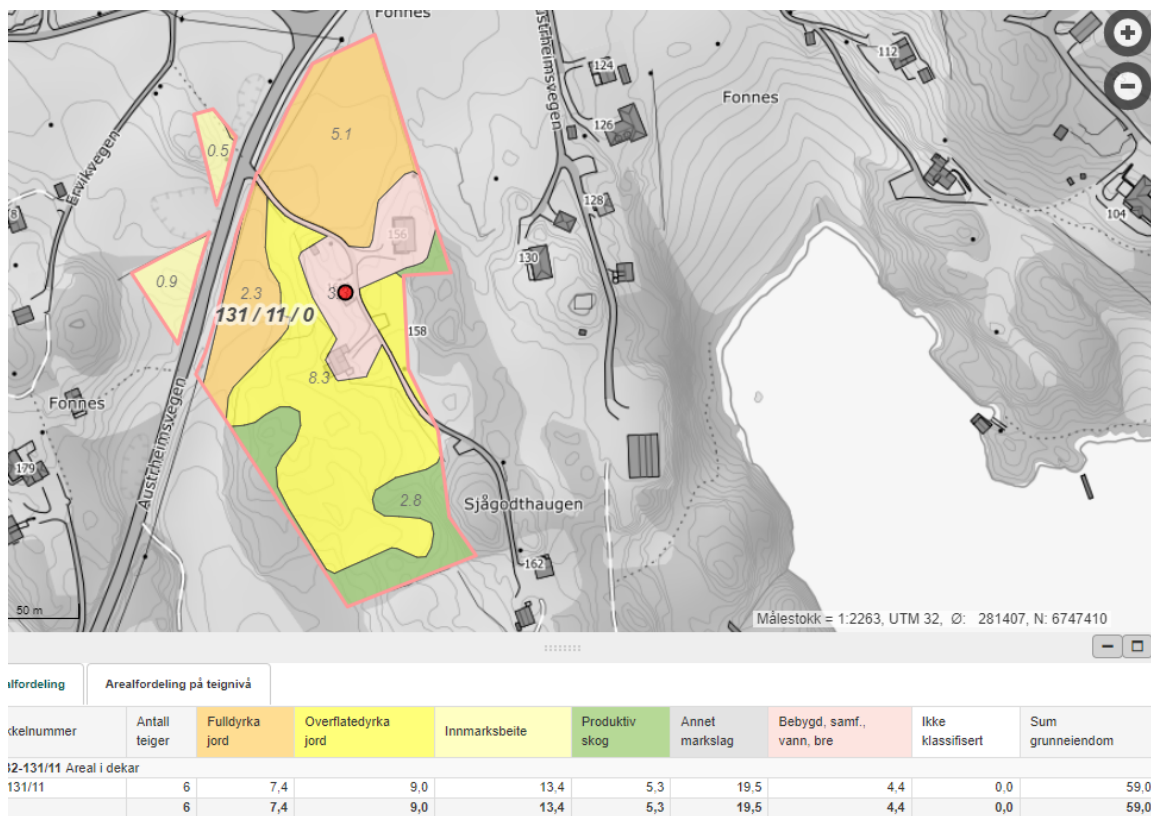
Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pbl § 11-7 nr. 5, a).

§ 3.1.1 Ny bygg

I LNF-områda er tiltak i samband med stadbunden næring tillate. Nye landbruksbygg inklusiv våningshus og bustad nr 2 skal så langt det er driftsmessig forsvarleg plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun. Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar jord. Vidare skal heller ikkje tilkomstveg leggest over dyrka/dyrkbar jord. Det skal takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden, samt vegetasjon, turveg/stiar og landskapsbilete, jf. pbl. § 11-11 nr. 1.

§ 3.1.2 Eksisterande bygg

- a. Eksisterande våningshus/hus nr 2 i LNF område kan ikkje delast ifrå hovudbruket om det er til ulempe for noverande eller framtidig landbruksdrift i området, jf- pbl- § 11-11 nr. 2.
- b. For eksisterande bebygd eigedom for bustad eller fritidsbustad kan det gjevast løyve til arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m), om LNF- omsyn ikkje blir sett tilsides, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.



Gardskartet over viser landbrukseigedomen, den har om lag 16 dekar dyrka mark og 13 dekar innmarksbeite. Det totale arealet er på 59 dekar. Omsøkt bustadtomt er på anna markslag.

Saka har vore grundig administrativ handsama først av landbrukskontoret, og så vart det etterpå gjort ein grundig klagehandsaming som enda opp i endeleg vedtak i formannskapet for deling i jordlovsaka. No er det handsaming av dispensasjonsaka etter plan- og bygningslova som er tema.

Vurdering:

Vurdering etter naturmangfaldslova:

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Kommunedirektøren finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har me mellom anna nytta rettleiing frå Statsforvaltaren i Vestland.

Vurdering etter plan- og bygningslova:

Kommunedirektøren vil peike på at kommunen berre kan dispensera dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i kommuneplanen sin arealdel og plan- og bygningslova sine føremål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Nasjonale og regionale rammer og mål skal leggjast til grunn for avveging av interesser. Kommunedirektøren vil framheva jordlovshandsaminga til formannskapet I

klagesaka der.

Når det så gjeld vurderinga av om fordelane ved å gje dispensasjonsløyve blir klart større enn ulempene er det ei rekke moment som må vurderast. Det å fråvike plan ved dispensasjon i LNF-område skal ein normalt vere forsiktig med dette då det kan vere med på å sette til sides kommuneplanen som styringsverktøy. Dette taler mot å gje dispensasjon. Vidare kan og ein dispensasjon gje uheldige presedensverknader. Dette taler og mot å gje dispensasjon. Når det gjeld desse momenta må dei i denne saka likevel tilleggjast mindre vekt då saka har liten overføringsverdi grunna saka si karakter. Kommunedirektøren ser at ein i slike mindre landbrukseigedomar som dette kan forvente mindre endringar for å tilpasse seg dagens situasjon. Garden er for liten til at det forsvarer å ha to bustadhus på denne. Det vert og lettare for eigarar å vedlikehalda begge husa med ein eigar her på kvart hus. Hovudprinsippet bak kommuneplanen sin arealdel vert ivaretatt med eit positivt delingsløyve her, det gjer at planen i stor grad beheldt sin funksjon som styringsverktøy også framover. Omsøkt frådelt bustad får ei naturleg tilknytning til resten av bustadane i områda omkring. Delinga vil ikkje påverka bruksstrukturen, drifta no eller framover eller medføra omdisponering av dyrka mark. Dette taler sterkt for å gje dispensasjon.

Det omsøkte området er sett av til LNF-område i gjeldande kommuneplan. Etter det kommunedirektøren kan sjå er det omsøkte frådelte området lite egna som område for landbruk. Det ligg på kanten av landbrukseigedomar på ei lita høgde, omsøkt tomt er relativt liten og er omkransa av andre hus og bilveg. Omsøkt tiltak vil etter kommunedirektøren si meining ikkje råka miljø, friluftsliv, naturmangfald, jordvernet, kulturmiljø eller landbruket i området. Kommunedirektøren meiner og at omsyn til barn- og unge, friluftsliv og landskap ikkje vert sett til side ved ein dispensasjon i denne saka. Garden ligg i eit sentralt område med bustadfelt, skule og arbeidsplassar i nærleiken, det er trygg gang- og sykkelveg til skule, barnehage, friluftsområde og butikkar i Kaland-krinsen. *Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet*, det vert ivareteke her er kommunedirektøren sitt syn. Hans vurdering her er at omsyn bak arealføremålet ikkje vert sett vesentleg til sides ved dispensasjon til frådeling av bebyggd tomt på omsøkt stad, jf. pbl. § 19-2. Kommunedirektøren meiner det er naturleg å stilla vilkår i denne dispensasjonssaka. Eit naturleg krav om det vert gjeve dispensasjon som omsøkt her er at det vert gjerdeplikt omkring omsøkt tomt. Det må og stillast krav om at frisikta til omsøkt bustadtomt alltid må vera god og ivareteke, og at rettar og plikter til VVA vert tinglyste. Han ser ikkje at det føreligg nokon vesentlege uheldige konsekvensar med omsøkt tiltaket. Det er såleis ingen vesentleg ulempe for landbruk, miljø, naturmangfald, ålmenta, friluftslivet og andre regionale eller lokale verdiar om dispensasjon vert gjeve i saka som omsøkt. Kommunedirektøren er difor positiv til å gjeva dispensasjon til omsøkt formål. Han vil og opplyse om at saka ikkje er sendt til uttale til Statsforvaltaren eller fylkeskommunen då denne saka er vurdert til å ikkje råka regionale eller nasjonale interesser. Endeleg vedtak vil verta sendt til klagevurdering på vanleg måte.

Kommunedirektøren si samla vurdering her er at omsyn bak arealføremål LNF-område i kommuneplanen sin arealdel ikkje vert sett vesentleg til sides ved dispensasjon til frådeling av bebyggd bustadtomt på omsøkt stad. Kommunedirektøren meiner det ligg føre ei overvekt av gode grunnar for å kunne gjeva dispensasjon som omsøkt i denne saka, jf. pbl. § 19-2. Kommunedirektøren rår til at formannskapet gjev dispensasjon frå kommuneplanen til omsøkt frådeling til bustadformål.

Konklusjon:

Formannskapet gjev på vilkår dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådeling av bebyggd

tomt på gnr. 131/11 på Fønnes.