

Arkiv: 234/1
Saksmappe: 2011/2214
Sakshandsamar: Sveinung Toft/Eli Bjørklid
Dato: 14.03.2012

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
	Plan- og miljøutvalet	28.03.2012

Søknad om dispensasjon for frådeling av eksisterande bustad med tunareal på gnr. 234 bnr. 1 på Eide ytre

Saka skal avgjerast endeleg i plan- og miljøutvalet.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

- Med heimel i pbl §20-1. ledd m), jamfør §26-1, gjev Lindås kommune løyve til deling som omsøkt.
- Med heimel i pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen til kommuneplanen slik det er søkt om. Det er eit vilkår at bustadhuset som står i det gamle tunet vert sett i stand på ein slik måte at omsynet til den gamle byggeskikken vert teke i vare.
- Med heimel i jordlova §12 vert det gjeve løyve til frådeling slik det er søkt om.
- Dersom deling ikkje er gjennomført med kartforretning innan tre år etter at løyvet til deling er gjeve, fell løyvet bort, jf. Pbl §21-9-

Gebyr:

Etter gebyrregulativet til kommunen, vedteke av kommunestyret i Lindås den 09.12.2010 gjeldande frå 01.01.2011, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Delingssøknad i uregulert område – andre føremål	kr. 3600,-
Dispensasjonssak	kr.11000,-
Jordlovsak	kr. 750,-
Sum	kr.15350,-

Saka gjeld:

Heimelshavar ynskjer å dele frå tunet på eigedommen for å overdraga det vidare, til ein som vil busetje seg på staden og ruste opp huset.

Planstatus/dispensasjonar:

Eigedommen ligg i LNF område på Ostereidet. Området er omsynssone landbruk oL -23 Ostereidet: Fastmark, aktiv drift, flott kulturlandskap.

Gnr.234 bnr.1 er landbruk og er ein del av gnr.233 bnr.1, og vart i si tid kjøpt som tilleggsjord. Det er såleis naudsynt å søkje om dispensasjon både i høve gjeldande kommuneplan og i høve delingsforbodet i jordlova. Saka vart i brev av 03.02.2012 sendt på høyring til overordna mynde. Det er per dagsett dato ikkje kome merknad frå nokon.

Nabovarsling:

Tiltaket er varsla til naboar, og det er ikkje kome merknad.

Tilkomst:

Eigedommen med tunet har tilkomst til Henglebrotet, som er ein parsell av Fv394. Veggen ligg fint i terrenget, men passerer tett inntil gnr.233 bnr.83, som er ei sjølvstendig brukseining, eigd av tiltakshavar. Gardsvegen kjem ut i ein sving, som er noko uoversiktleg. Tunet har ikkje vore nytta til bustad på mange år.

Vassforsyning/ avløp:

Tunet vert knytt til kommunalt vatn og avløp.

Om landbrukseigedommen:

Gnr.234/1 og 233/1 er å sjå som ei driftseining. Gnr.234/1 vart kjøpt som tilleggsjord i 1998.

Samla areal på eigedommen er 246da fordelt på 58da fulldyrka jord, 177da produktiv skog og 11da anna areal. Eigedommen er i sjølvstendig drift med 60 vinterfora sau.

Om tiltaket:

Det er tunet på tilleggsjorda som ein no vil dele frå. Dette er eit særmerkt tun som ligg midt i det flotte kulturlandskapet som er registrert som del av omsynssone oL-23. Det gamle bustadhuset er i sveitserstil og ligg eksponert til i bakkane mot aust ut mot Osterfjorden. I tunet står det og tre andre hus, eit av desse er den gamle løa som høyrer til bruket, medan dei to andre er mindre uthus. Det er søkt om å få dele frå heile tunet med om lag to dekar tomt rundt.

Vurdering og tilråding etter jordlova:

Deling av eigedom som kan nyttast til landbruk, krev godkjenning i høve Jordlova §12: "Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk, kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Departementet kan gje samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til avkastninga eigedommen kan gje. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for eigedommen eller landbruket i området. Det skal og takast omsyn til godkjende planar og til kulturlandskapet."

Driftseininga har to bustadhus. I delegert sak i 2008 var det ikkje gjeve løyve til å dele frå bustadhuset på gnr.233 bnr.1. Grunngevinga var den gongen at bruket då ville stå utan brukeleg bustadhus. Denne gongen er det tunet på gnr.234 bnr.1 som vert søkt delt frå. Grunngevinga frå søkjar er at andre skal overta huset for å sette det i stand slik at folk kan bu der.

Administrasjonen har vore på synfaring. Etter ei samla vurdering kan ein ikkje sjå at deling slik det er søkt om, vil ha negativ verknad for avkastninga bruket kan gje. Delinga vil heller ikkje skape nemnande ulemper for drifta. Eit frådelt tun er ei fritt omsetteleg eining. Slik sett kan ein bustadeining som ligg midt i jordbruksareala føre til noko konflikt med drifta. Tunet ligg i eit brot der areala ovanfor er beite og areala nedanfor er fulldyrka. Veggen fram til tunet skal framleis høyre til bruket og sikrar at bruket fritt kan komme fram med reiskap og dyr.

På den andre sida ligg omsynet til kulturlandskapet. Delinga kan gje høve til at nokon kan restaurere det fine gamle tunet og slik sett vere med å gje ei auka oppleving av kulturlandskapet. Delinga vil og minske kostnadane for bruket når det vert færre bygningar å take vare på. Det er ikkje trong for dette gamle tunet i høve til drifta av eigedommen.

Etter ei samla vurdering og med heimel i Jordlova §12, kan kommunen godkjenne ei frådelinga av tunet på gnr.134 bnr.1 slik det er søkt om. Det vert sett som vilkår at den

som overtek tunet vil setja det gamle bustadhuset i stand. Riving eller store endringar av fasaden kan ikkje påreknast. Og den gamle løa bør takast vare på.

Dispensasjonsvurdering:

Etter §19-2 i plan- og bygningslova(pbl), kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje gjevast 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 leggast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Det er omsynet til landbruket som ligg bak føresegnene som er sett i gjeldande arealplan. Administrasjonen kan ikkje sjå at ein dispensasjon vil setje omsyna bak LNF-føremålet vesentleg til side, jf. den landbruksfaglege vurderinga.

Tilhøva for tryggleik, miljø, helse og tilgjenge vert ikkje vesentleg endra. Bustadhuset er alt bygget, og en eventuell restaurering vil snarare fremje føremålet med kulturlandskap og miljø. Ny busetnad i tunet, kan føre til litt auke i trafikken, men truleg ikkje så mykje at det går ut over tryggleiken.

Etter ei samla vurdering finn administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene:

- omsyna bak LNF-føremålet vert ikkje endra
- arealbruken vert ikkje endra
- kulturlandskapet og miljøet vert styrkt når huset vert sett i stand
- tilhøva for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vert ikkje vesentleg endra i negativ retning.

Administrasjonen kan ikkje sjå at ein dispensasjon slik det er søkt om vil skape uheldig presedens eller på annan måte svekke arealdelen som styringsreiskap. Ein vurderer at dispensasjon kan gjevast på vilkår av at det gamle huset vert teke vare på og rusta opp.

Vurdering av delingssøknad:

Kommunen vurderer søknad om deling etter plan- og bygningslova §20-1, jf. §26-1.

Søknad om deling er vurdert etter føresegner i eller med heimel i pbl. Me gjer merksam på at det likevel kan hefte servituttar ved eigedommen som privatrettsleg kan vere til hinder for deling. Privatrettslege tilhøve vedkjem ikkje løyve til deling av eigeendom som vert gjeve av kommunen med heimel i pbl.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Tiltaket har ingen kjente miljøkonsekvensar, jf. landbruksfagleg vurdering ovanfor.