

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
44/14	Plan- og miljøutvalet	PS	02.04.2014

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Eli Bjørklid	Gbnr - 238/4	14/2050

Gbnr 238/4 Eknes - løyve til deling av areal til bustad

Vedlegg:

Søknad om deling - GBNR 2384 Eknes indre - areal til bustad (L)(4887)

Kart og bilde (L)(4889)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i pbl § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå forbodet mot oppretting av nye einingar i område for spreidd bustadbygging på Eknes, slik det er søkt om i brev til kommunen journalført 05.03.2014.

Med heimel i pbl §20-1 vert det heller ikkje gjeve løyve til deling av gbnr238/4 slik det er søkt om. Grunngeving for vedtaket går fram av vurderingane nedanfor.

Framlegg frå I.Hindenes-H:

Med heimel i Pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå forbod mot oppretting av nye einingar i området for spreidd bustadbygging på Eknes, slik det er søkt om.

Med heimel i Pbl § 20-1 vert det gjeve løyve til deling av gbnr 238/4 slik det er søkt om.

Vilkår: Det må foreligge godkjent vegløyving og avløp.

Grunngeving: Tomten ligg i ein krins som treng vekst jmf. samfunnsplan Tomten ligg allerede i etablert bustadområde. Fordelane med å gje dispensasjon er vesentleg større enn ulempene.

Plan- og miljøutvalet - 44/14

PM - behandling:

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 02.04.2014:

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 5 røyster (S.Kjeka-Krf, A.Romarheim-Krf, N.Bognøy-AP, L.Brunborg-Ap og K.Gjerstad-Sp)

Framlegget frå I.Hindenes-H fekk 4 røyster og fall (I.Hindenes-H, J.E. Hope-H, H.Rydland-H og H.Mjøs-Frp)

PM - vedtak:

Vedtak Plan- og miljøutvalet - 02.04.2014:

Med heimel i pbl § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå forbodet mot oppretting av nye einingar i område for spreidd bustadbygging på Eknes, slik det er søkt om i brev til kommunen journalført 05.03.2014.

Med heimel i pbl §20-1 vert det heller ikkje gjeve løyve til deling av gbnr 238/4 slik det er søkt om. Grunngeving for vedtaket går fram av vurderingane nedanfor.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

- Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Eigedom: Gnr.238 bnr.4 Eknes
Adresse for eiged.: Eknes 48, 5913 Eikangervåg
Type tiltak: Deling av grunneigedom
Heimelshavar: Gunnar Knudsen
Søker: Gunnar Knudsen

Saka gjeld:

Det vert søkt om løyve til å dele frå ein parsell på 1030m2 som skal nyttast til bustadtomt. Det er eigaren sjølv som skal eige den frådelt tomte. Arealet er klassifisert som beite i gardskartet for eigdommen.

Planstatus/dispensasjonar:

Arealet som er søkt delt frå ligg i eit område som i arealplanen er sett av til LNF spreidd bustadbygging. For planperioden kan det ikkje byggast nye einingar i området. Det er såleis naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan for å gjennomføre tiltaket.

Gnr.238 bnr.4 er landbruk og det er naudsynt å handsame delinga i høve til jordlova §12.

Nabovarsling:

Det er gjennomført nabovarsling, og det er ikkje komme inn merknadar

Tilkomst:

Den frådelt parsellen får utkøyring til kommunal veg frå eigen grunn. Det er ikkje søkt om løyve til utkøyring.

Vassforsyning og avlaup:

Det offentleg vassverk på staden, medan avløp skal løysast med privat enkeltanlegg.

Vurdering:**Landbruksfagleg vurdering:**Om gnr.238 bnr.4:

Dette er ein mindre landbrukseigedom. Fulldyrka jord er 9,5da og overflatedyrka jord 0.9da. Det er 2,5da innmarksbeitet og 159da skog av særskilt høg bonitet. Totalt areal er vel 200da.

Eigedommen er ikkje i sjølvstendig drift. Eigaren bur i Åsane. Nabo haustar dei beste areala.

Det er søkt om å få dele frå vel eit da. Søker skriv: «Det omsøkte område som ønskes utskilt ligger i NLF område men er ikkje dyrkbart. Tomten er forholdsvis bratt og består av knauser som ikke fremkommer på kartet.

Tomta vil grense opp til jordbruksland som blir slått pr, i dag, men vil ikke berøre dette.»

Gardskartet for eigedommen syner det omsøkte arealet som innmarksbeite. På flyfoto som føl søknaden, er det synt at den vestre grensa for den aktuelle parsellen vil gå over areal som vert hausta med forhaustar.

Parsellen ligg i område som er sett av til spreidd busetnad. Dette gjeld all innmark som høyrer til eigedommen. Området for spreidd busetnad grenser til regulert bustadfelt.

Parsellen ligg inntil ei stripe med tomter som er frådelt før. I alt er det frådelt 7 tomter i dette beltet. Tre er ikkje bygget på.

Jordlova §12:

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Dersom dyrka eller dyrkbar jord skal takast i bruk til anna formål enn landbruk, må omdisponering godkjennast i høve til §9 i jordlova.

Ved avgjerd av om samtykke skal gjevast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur, om arealressursane vert verna, om deling fører til driftsmessige gode løysingar og om delinga kan føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Den omsøkte parsellen er innmarksbeite som ligg knytt til fulldyrka jord. Heile beitearealet på eigedommen er i alt 2,5da. Dette er ein storleik på beite som uansett er så liten at det ikkje har nemnde funksjon for landbruksdrifta. Eigedommen har mykje skog, og ein kan tenkje at noko av dette kunne utviklast til beite. Då kunne dei 2,5da som finst i dag ha funksjon saman med nytt beite. På grunn av den rekkja med frådelt tomter vil det likevel ikkje vere kontakt mellom eventuelt nytt beite i skogen og det eksisterande beitet. Det må såleis konkluderast med at beitet som er søkt delt frå er uvesentleg som ressurs for landbruket.

Heile området der parsellen ligg er disponert til bustadbygging. Føresegnene for LNF spreidd slår fast at det ikkje skal byggast på dyrka eller dyrkbar jord, eller på samanhengande innmarksbeite.

Det beitet det er snakk om her er ikkje del av eit samanhengande større område og kan heller ikkje verte det grunna tidlegare disponeringar i området. Omdisponering til anna føremål må såleis kunne godkjennast.

Delinga det er søkt om får ikkje verknad for bruksstrukturen, eller for dei driftsmessige løysingane på staden. Det er eit spørsmål om ikkje grensa for tomta bør trekkast attende frå det som i dag framleis er slåtteland. Tomta vil då noko mindre enn det er søkt om. Dette for å hindre konflikt mellom eit eventuelt bustadhus og landbruksdrift – t.d. spreiring av gylle, eller hausting av gras på ukurante tider av døgnet. Administrasjonen har vurdert dette spørsmålet, men finn at jordressursane på staden uansett er strekt pressa. Konklusjon er såleis at deling kan godkjennast i høve jordlova §12 slik det er søkt om, utan at det reduserer tilhøva for landbruk på staden nemneverdig sett i høve til slik dei alt er på staden.

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 gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane med 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 dersom overordna mynde har rådd frå tiltaket.

Tiltaket ligg i eit område som i planen er sett av til fortetting av bustadar. Grunnen til at det møtjast dispensasjon er at det ikkje er opna for bygging av nye einingar i perioden. Dette er grunngeve med at «utbygging no er blitt så stor at det ikkje er ønskjeleg med meir spreidd busetnad.» Dette igjen tyder at det er ønskjeleg med meir felles løysingar for veg, vatten og kloakk føre det vert bygd ut meir i området.

Tomta det er søkt om her ligg knytt til eit knippe alt eksisterande tomtar. Det ligg ikkje føre løyve til veg eller utslepp i søknaden. Ein kan såleis sjå det slik at ei oppretting av ei ny eining som ikkje er del av ein større plan, kan bidra til at det i framtida vert enno vanskelegare å «rydde opp» i konglomeratet av bustadar, fritidseigedommar og landbruk enn det alt er i dag.

Ut frå ein slik vurdering er det truleg at tilhøva for tilgjenge, tryggleik, miljø og helse vil verte meir uavklarte om ein gjev løyve til deling slik det er søkt om.

På den andre si kan ein vurdere det slik at ei tomt til ikkje vil gjere nokon forskjell i høve til slik det er i dag. Tilhøva for tilgjenge, tryggleik, helse og miljø vert ikkje endra.

Det er eit krav for å gje dispensasjon at fordelane med å gjennomføre tiltaket, må vere klart større enn ulempene. Dette kan administrasjonen ikkje sjå er tilfellet.

Det er grunneigaren sjølv som skal ha tomta. Han har alt i dag bustad i tunet på eigedommen. Han har ingen konkrete planar med delinga. Det vert då urimeleg å dispensere frå gjeldande plan.

Omsyna bak planen vert etter ei samla vurdering sett vesentleg til side.

Vurdering av deling – pbl. §§20-1 og 26-1:

Då drøftinga i høve til spørsmålet om dispensasjon frå gjeldande plan, syner at tilhøva ikkje ligg til rette for å gje dispensasjon frå forbodet mot å opprette nye einingar i perioden, er det ikkje aktuelt å gje løyve til deling etter plan- og bygningslova.

Søknad om løyve til deling vert avslått.

Konklusjon:

Ut frå vurderingane synt ovanfor vert det ikkje gjeve dispensasjon eller løyve til deling.

