

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
051/19	Plan- og miljøutvalet	PS	15.05.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	19/185

Dispensasjon frå LNF og løyve til frådelling av tomt med eksisterande bustad - gbnr 34/3 Bjørnevoll

Vedlegg :

Søknad om oppretting av grunneigedom - gbnr 34/3 Bjørnevoll
Nabovarsel
Søknad om dispensasjon
Situasjonsplan 34/3 Bjørnevoll
Uttale - Lindås - 34/3 Bjørnevoll - frådelling av tomt med bustad - dispensasjon
Løyve til deling etter jordlova på gbnr 343 Bjørnevoll

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel jf. pbl § 11-6 for frådelling av tomt med bustadhus.

Grunngjevinga går fram av saksframlegget.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på opp til 1700 m² frå gbnr. 34/3 på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast i samsvar med Landbrukssjefen sitt vedtak etter jordlova, datert 04.04.2019, sjå vurderinga i landbrukssaka, jf. pbl. § 29-4.

Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

1. I samband med gjennomføring av oppmålingsforretning og tinglysing av den nye parsellen skal det ligga føre:
 - Avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på privat grunn.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom

matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Plan- og miljøutvalet - 051/19

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel jf. pbl § 11-6 for frådelling av tomt med bustadhus.

Grunngjevinga går fram av saksframlegget.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på opp til 1700 m² frå gbnr. 34/3 på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast i samsvar med Landbrukssjefen sitt vedtak etter jordlova, datert 04.04.2019, sjå vurderinga i landbrukssaka, jf. pbl. § 29-4.

Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

1. I samband med gjennomføring av oppmålingsforretning og tinglysing av den nye parsellen skal det ligga føre:
 - Avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på privat grunn.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 34/3 Bjørnevoll

Adresse: Bjørnevoll 94

Tiltakshavar/eigar: Øyvind Krossvoll

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og frådelling av bustad nr. 2 på bruket. Det er søkt om eit areal på ca 2 dekar, slik det går fram av situasjonsplan motteken 04.03.2019.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4. Tilkomstvegen går utanom tunet på bruket.

Planstatus

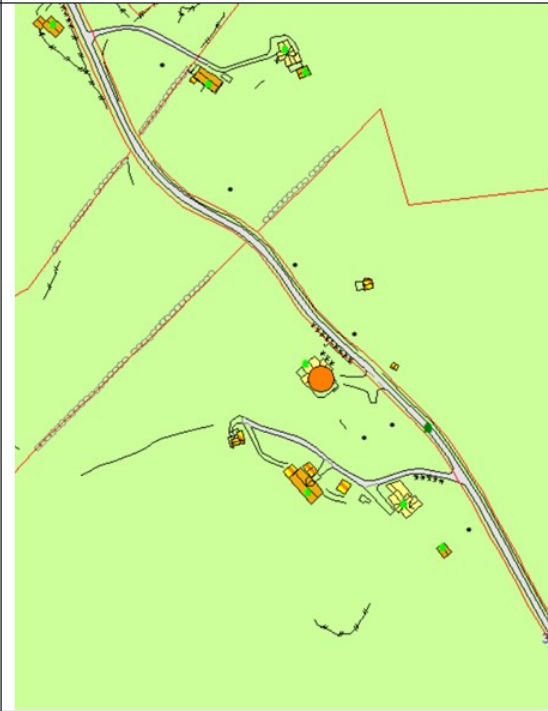
Arealet er uregulert og avsett til LNF-føremål i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA). Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet.

Kart/Foto

Situasjonsplan



Kommuneplan



Øversikt



Ortofoto



Dispensasjonssøknaden

Min datter Secilie Krossvoll skal overta gården 34. br. 3 på Bjørnevoll.
Ho bur idag på Bjørnevoll i huset som er merka med B, på kartet.
Eg Øyvind Krossvoll bur i hus A, på kartet vill skille frå hus A. (94) så Secilie kan overta Gården.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til plan- og landbruksstyresmakter regionalt og lokalt.

Fylkesmannen i Vestland

er kritisk til søknaden og skriv mellom anna:

I denne saka vil tomta liggje inntil overflatedyrka mark på fleire sider. Vi meiner at dette gjer at potensialet for konflikt i eit langtidsperspektiv er til stades. Fylkesmannen si vurdering er at frådellinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbrukseigedomen.

Den omsøkte tomte vil også føre til omdisponering av overflatedyrka jord. 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 tilsvarende dispensasjonar både frå Lindås og frå Nordhordland generelt. 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. 34 bnr. 3.

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 klagevurdering.

Vi vil også vise til at vi mottar mange tilsvarende dispensasjonar både frå Lindås og frå Nordhordland generelt. 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. 34 bnr. 3.

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 klagevurdering.

Jordlova

Det ligg føre samtykke til deling etter jordlova i vedtak datert 04.04.2019 .

Landbrukssjefen har ei litt anna vurdering enn Fylkesmannen:

Landbrukssjefen si vurdering etter § 12 i jordlova :

Det er to våningshus på eiegen. Utifrå driftsgrunnlaget på garden er det ikkje behov for to hus.

Huset med den omsøkte tomten grensar mot kommunevegen og har direkte avkøyrslø derifrå. Det gjer at trafikk til/frå den nye tomten ikkje kjem i konflikt med landbrukseiegen.

Den omsøkte tomten kjem inn på overflatedyrka jord. Sjølv om det ikkje er drift på garden no så er ein restriktiv med å gje løyve til frådelling av dyrka jord. 2000 m² tomt er ein stor tomt. Alternativt kan ein strekke tomten litt i søraustleg retning slik som forslaget under :



På bakgrunn av dette gjev ein løyve til frådelling av inntil 1700 m² stor tomt. Det er sett ei grense på nordsida for å begrense frådellinga av dyrka jord. Ein kan utvide tomten på sørsida dersom ein kortar den inn tilsvarande på nordsida.

Drifts- og miljømessige ulemper vil vere minimale i dette området med eit særskildt landbruk.

Det som er viktig er viktig for å unngå driftsmessige ulemper i framtida er at tomten får gjerdeplikt. Dette bør skrivast i skøyte og dermed verta tinglyst.

VURDERING

Plassering, storleik

2 000 m² er ei stor bustadtomt. Arealet bør reduserast til maksimalt 1 700 m², i samsvar med Landbrukssjefen sitt vedtak.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna 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, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og annan grønstruktur.

Arealet som vert søkt frådelt er bygd med bustad. Deling av arealet vil ikkje endra bruken. Tomten som vert søkt frådelt vert tilpassa i storleik og plassering i samsvar med delingsvedtaket etter jordlova. Omsyna til landbruket vert vurdert ivaretatt gjennom denne justeringa.

Arealet er justert ned til maksimalt 1 700 m². Tilkomsten til tomta har eiga avkjørsle frå kommuneveggen og går ikkje gjennom tunet på bruket.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen som plan- og bygningsstyresmakt særleg lagt vekt på landbruksavdelinga i kommunen si faglege vurdering, basert på kjennskap til lokale forhold. Denne vurderinga har resultert i eit positivt vedtak etter jordlova.

Ut frå ei konkret vurdering kjem administrasjonen til at fordelane er større enn ulempene. Administrasjonen kan ikkje sjå at dei omsyna som arealbruken i kommunedelplanen skal ivareta, blir vesentleg sett til side som følgje av dette tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i 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:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019000185&