

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
086/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	19/1469

Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av bustadtomt med etablert gardstun - gbnr 52/2 Berge

Vedlegg :

Stadfesting frå tiltakshavar på kjøpar av restareal - gbnr 52/2 Berge
Nabovarsel - gbnr 52/2 Berge
Søknad om oppretting av grunneigedom og dispensasjon til frådeling - gbnr 52/2 Berge
Landbruksfagleg uttale til søknad om dispensasjon på gbnr 522 Berge

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan), vert det gjeve dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

1. Resterande landbruksareal på gbnr 52/2 vert overført til naboeigedom i drift – gbnr 50/2.
2. Den nye grunneigedomen vert sett til ca. 2,639m². Eigedomen si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
3. Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
4. Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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.

Plan- og miljøutvalet - 086/19

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan), vert det gjeve dispensasjon for fradeling av eksisterande tun som eigen eigedom. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

1. Resterande landbruksareal på gbnr 52/2 vert overført til naboeigedom i drift – gbnr 50/2.
2. Den nye grunneigedomen vert sett til ca. 2,639m². Eigedomen si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikellova.
3. Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
4. Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

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

Før det kan gjevast løyve til deling etter plan- og bygningslova må det ligga føre løyve til deling etter jordlova. Endeleg avklaring frå vegavdelinga i høve avkøyringsløyve frå kommunal veg for den nye bustadtomta på gbnr 52/2, samt utvida avkøyringsløyve for gbnr 50/2 (i høve deira tilgang på restareala på gbnr 52/2) vert handsama i delingssaka.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 52/2

Adresse: Vikavegen 34, 5956 Vågseidet

Tiltakshavar/eigar: Sissel Marit Berge Amlie

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom til bruk for bustadføremål frå gbnr 52/2, der tunet på garden vert den nye grunneigedom. Tunet på garden består av bustad, garasje, et lite uthus og hage. Nabo Siril Wiik – gbnr 50/2, er kjøpar av resterande areal på gbnr 52/2. Resterande areal skal nyttast som tilleggsjord til nabobruket – gbnr 50/2 - som er i drift pr. 17.04.2018. I følgje vår oversikt pr. 17.04.2018 er ikkje garden gbnr 52/2 i drift.

Handsaming av søknad om oppretting av ny grunneigedom på gbnr 52/2 vert handsama i eige vedtak når dispensasjonssøknaden er avklart. Det er ikkje lagt fram avtale om kjøp av restareal frå gbnr 52/2 til gbnr 50/2.

Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

Det er inga endring med omsøkte tiltak.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tilkomst til eigedomane skjer via offentleg veg – kommunal veg for både gbnr 52/2 og 50/2.

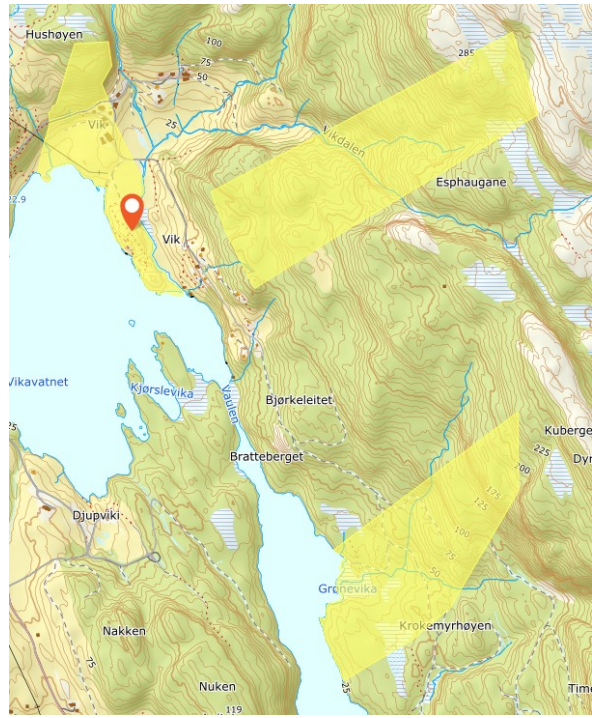
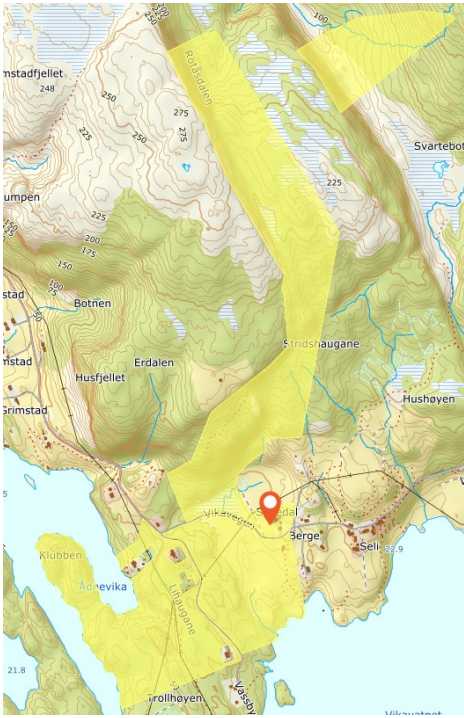
Planstatus

Eigedomene ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2023 er definert som LNF-føremål med særskilt omsynsone for Landbruk. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA.

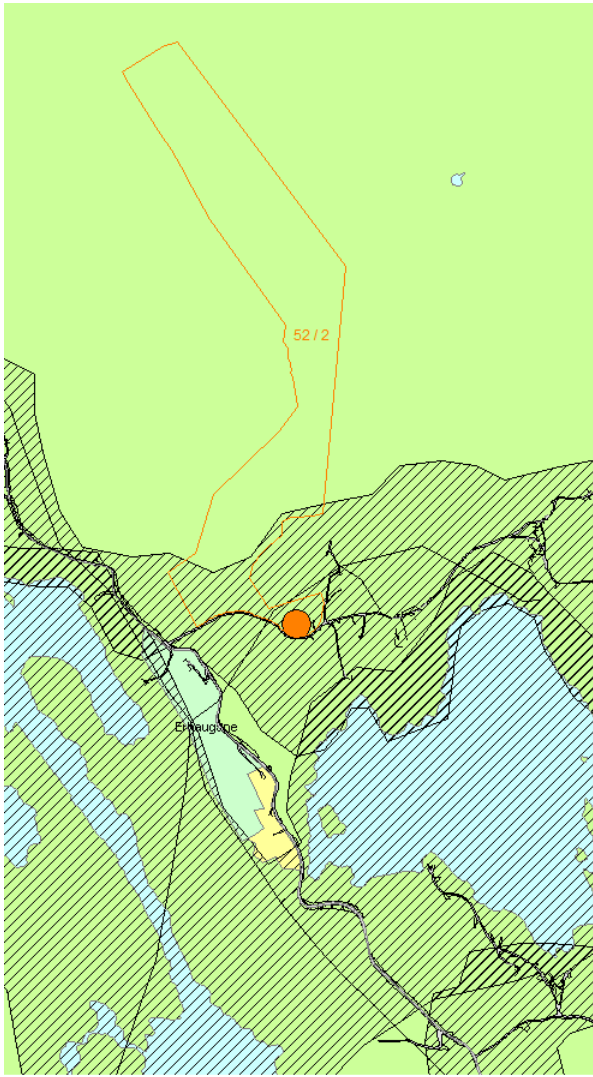
Kart/Foto

Se eiendom- gbnr 52/2

Se eiendom- gbnr 50/2



Oversikt KPA

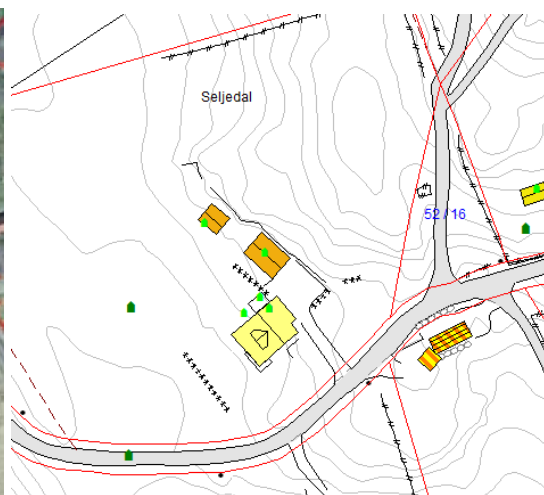


Utsnitt KPA



Utsnitt situasjonskart datert 13.05.19

Utsnitt grunnkart



Ortofoto 2018



Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom til bruk for bustadføremål frå gbnr 52/2, der tunet på garden vert den nye grunneigedom. Tunet på garden består av våningshuset, garasje, et lite uthus og hage.

Det er ønskeleg å dele frå eksisterande tun som eigen eigedom frå landbrukseigedom gbnr 52/2. Ved å dele frå tunet med etablert bygningsmasse til eigen eigedom, vert restareala på gbnr 52/2 overført til nabobruket gbnr 50/2. Gbnr 50/2 er landbrukseigedom i drift og driftar i dag landbruksareala på gbnr 52/2 som leiejord. Det skjer inga endring i bruken av tunet på gbnr 52/2 då bruken vert fortsatt til bustadføremål. Det skjer inga endring i bruken av landbruksareala/restareala på gbnr 52/2 då dei vert overført til naboeigdommen gbnr 50/2.

Søknad om dispensasjon følgjer vedlagt i sin heilskap.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune, Landbruksavdelinga, vegavdelinga i kommunen og Geodata i kommunen.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga den 05.09.2019:

Omsøkt tiltak på gbnr 52/2 Berge er i tråd med gjeldande landbrukspolitikk. Det er eit uttalt mål at ein ynskjer færre og større landbrukseigedomar her i landet. Bruket som ynskjer å kjøpe arealet har nytta det aktuelle arealet som leigejord i mange år. Det er knytta risiko med å investere i vedlikehald og oppgradering av leigejord kontra eiga jord.

Landbrukskontoret tilrår tiltaket.

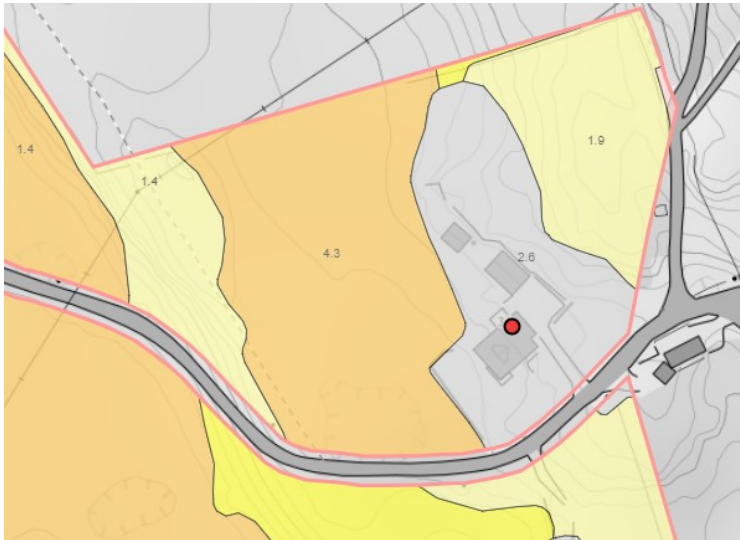
Uttalen følgjer vedlagt i sin heilskap.

Jordlova

Tunet med våningshuset, garasje, et lite uthus og hage som i NIBIO er definert som anna markslag (grå farge). Det er krav til delingsløyve etter jordlova § 12.

For søknad om dispensasjon føreligg det naudsynt uttale frå Landbruk den 05.09.2019. Landbruk tilrår tiltaket.

Utsnitt NIBIO, 13.06.18



VURDERING

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 ramar, 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 innanfor 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.

LNF-føremålet

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

Den omsøkte eigedomen har eit etablert tun med bustad som nyttast til bustadføremål. Med ny bustadtomt vert ikkje bruken av eigedommen endra. Framtidig bruk av arealet vil framleis vere knytt til bruk av etablert tun med bustad til bustadføremål. Restarealet er nytta som leigejord til gbnr 50/2 og skal fortsette med det etter frådellinga. Då restarealet vert nytta til landbruksføremål, vil dette styrka ressursgrunnlaget for landbrukseigedomen i aktiv drift. Framgangsmåten bygger opp under dei omsyn LNF-føremålet skal verne. I tillegg vil det vere mindre risiko for garden i drift – gbnr 50/2- å investere i vedlikehald og oppgradere eigen jord enn å leiga jord, sjå uttale frå Landbruk. Det bygger i monaleg grad opp under landbruksomsyn å legge til rette for ei meir føreseieleg framtid for gardsbruk i aktiv drift. Omsynet til LNF-føremålet vert ikkje vesentleg sett til side med omsøkte tiltak.

På bakgrunn av den uendra bruken oppretting av ny grunneigedom representerer, restarealet vert vidareført som landbruksareal samt Landbruk si tilråding til omsøkte tiltak, er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom, er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom samt samanføyning av resterande landbruksareal til gbnr 50/2 er oppfylt.

Vurdering av reduksjon av den nye bustadtomta sitt areal

Den nye bustadtomta samanfall med areal av sett til anna markslag (grå farge). Det går også tydeleg fram av ortofoto 2018 at arealet vert nytta til bustadføremål. Omkring bygningane er det etablert hageareal. Dette samanfall også med søknaden som gjeld etablert tun som inkluderer bustaden, garasje, et lite uthus og hage.

Utsnitt situasjonskart, datert 13.05.19

Utsnitt NIBIO, 13.06.18

Ortofoto 2018



I utgangspunktet er 1 mål tomt tilstrekkeleg for ein bustadtomt. Sett hen til eksisterande bygningsmasse og gunstig plassering av ny grunneigedom i høve etablert hageareal og definisjonen av areala i gardskart, vert hensiktsmessig storleik på omsøkte grunneigedom sett til omsøkt areal på ca. 2639m². Eigedomen si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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=2019001469&