

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
137/19	Plan- og miljøutvalet	PS	09.12.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	19/2185

Dispensasjon og løyve til frådelling av tomt med våningshus - gbnr213/15 og 213/58 Eikanger nedre

Vedlegg :

Søknad om dispensasjon Søknad om endring 1 Søknad om endring 2 Skisse-bilde Oppl om nabov. Nabov. Løyve etter jordlova til frådelling av våningshus på gbnr 213/15 Eikanger

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 om lag 1.300,- m² tomt med bustadhus frå gbnr. 213/15 på følgjande vilkår:

- Bustadeigedommen gbnr 213/58 skal slåast saman med gbnr 213/15 og bli våningshus på bruket.

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 om lag 1.300,- m² frå gbnr. 213/15 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast i samsvar med situasjonsplan mottatt 30.07.2019 (Nibio gardskart)

jf. pbl. § 29-4.
2. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
3. Før deling kan gjennomførast må gbnr 213/58 skal slåast saman med gbnr 213/15.
4. I samband med gjennomføring av oppmålingsforretning og tinglysing av den nye parsellen skal det ligga føre:

Avtale som sikrar den nye parsellen vegrett og 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 - 137/19

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 om lag 1.300,- m² tomt med bustadhus frå gbnr. 213/15 på følgjande vilkår:

- Bustadeigedommen gbnr 213/58 skal slåast saman med gbnr 213/15 og bli våningshus på bruket.

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 om lag 1.300,- m² frå gbnr. 213/15 på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast i samsvar med situasjonsplan mottatt 30.07.2019 (Nibio gardskart)

jf. pbl. § 29-4.
2. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
3. Før deling kan gjennomførast må gbnr 213/58 skal slåast saman med gbnr 213/15.
4. I samband med gjennomføring av oppmålingsforretning og tinglysing av den nye parsellen skal det ligga føre:
Avtale som sikrar den nye parsellen vegrett og 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:

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 213/15 og 213/58 Eikanger nedre

Adresse: Sandvikavegen 1176

Tiltakshavar/eigar: Tone Gøril og Arne Haaland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådeling av bustadtomt på ca. 1.300 m² med våningshus og garasje, og overføring av areala slik at bustaden på bnr 58 vert det nye våningshuset til landbrukseigedommen på bnr 15.

I praksis må det gjennomførast ved at bnr 58 først vert slått saman med hovudbruket. Etterpå.

kan den nye tomte med bustad delast frå og få eit nytt matrikkelnummer.

Samanslåing av bnr. 58 vert sett som vilkår før frådeling av våningshus på bnr. 15 kan skje, for å unngå at brukset vert utan våningshus. Det må dokumenterast at samanslåing kan gjennomførast, når det gjeld pant og hefte på eigedommane. Dette må gjerast ved at søkar skaffar skriftlege erklæringar frå pant- og rettshavarar, om at dei godtek dei eigedomsendingane som samanslåing og deling medfører.

Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

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

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedommane er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Planstatus

Arealføremålet i kommuneplan for Lindås 2019 – 2031 er LNF.

Dispensasjon

Arealoverføringa må ha dispensasjon frå kommuneplanen. Dispensasjonssøknaden:

Dispensasjon til delingssøknad

Jeg var tidligere i sommer i kontakt med Kjartan Nyhammer på landbrukskontoret i kommunen. Han hjalp meg med å utforme denne søknaden om endring / bytte av tomte inndeling.

Søker derfor om dispensasjon til å bytte tomtegrense mellom hovedhust på 213/15 og huset på 213/58. Det nye arealet til «gamle huset» vil da utgjøre 1256m² og inneholde hus, garasje og stor fin opparbeidet hage. Resten av arealet i 213/15 vil da inngå i huset/arealet til 213/58.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til plan- og landbruksstyresmakter regionalt og lokalt. Det er ikkje motteke uttale i saka.

Landbrukssjefen

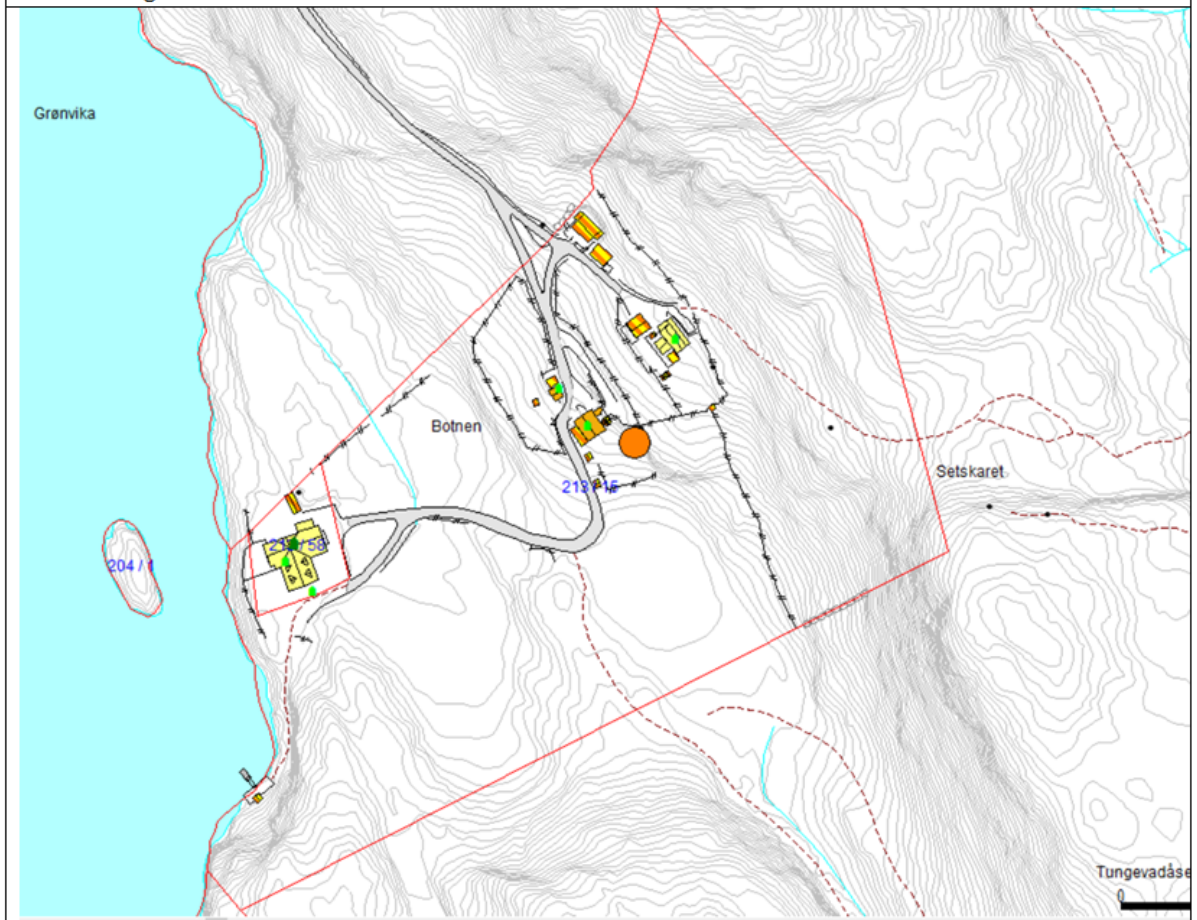
har gjort vedtak om deling jordlova § 12 i vedtak den 04.09.2019 ut frå følgjande vurdering:

For landbrukseigedom er det ein klar fordel med det makebyttet det vert søkt om. Då vil ein unngå at det er andre enn gardens folk som nyttar vegen gjennom tunet ved driftsbygningen og ned til bustaden. Dersom eigedomen gbnr 213/58 hadde vorte seld til andre enn eigarane av garden ville vedkomande køyrd gjennom heile eigedomen for å komme fram til bustadeigedomen. No unngår ein dette når ein i staden gjer det gamle våningshuset om til ein fritt omsetteleg bustadeigedom. Tomta vert liggande ovanfor tunet på garden med eigen vegtilskomst. Det er 35-40 meter i luftlinje mellom det gamle våningshuset på gbnr 213/15 og løa. I tillegg er det ein god del høgdemeter i forskjell. Med den småskala landbruksdrift som eventuelt kan vere aktuelt på eigedomen er det ikkje pårekeleg at det vil oppstå driftsulemper for landbruket knytta til den nye fritt omsettelege bustadtomten. Men ein vil tilrå at den nye tomta får gjerdeplikt mot landbrukseigedomen. Dette er viktig å ha med i skøyte for å unngå framtidige konflikstar knytta til gjerdehaldet.

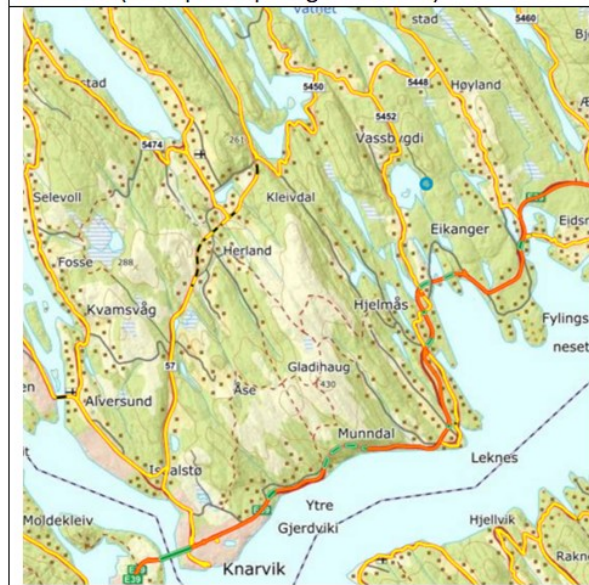
Konklusjon :

Det vert gjeve løyve til delinga på vilkår av at restarealet på gbnr 213/15 vert slått saman med gbnr 213/58. Ein tilrår å avklare gjerdeplikta mellom landbrukseigedomen og den nye tomta i skøyte.

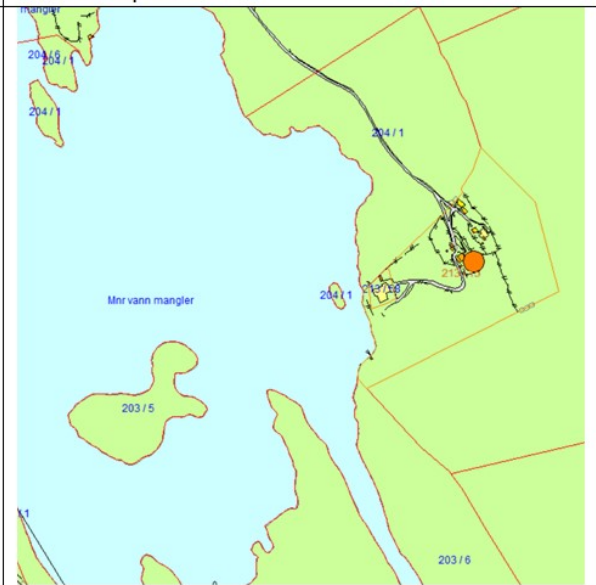
Kart over eigedommane



Oversikt (blått punkt på eigdommen)



Kommuneplan



Situasjonsplan/ortofoto	Gbnr 213/15 sin driftsbygning, kan så vidt skimta våningshuset bakom	Gbnr 213/58 ved vatnet
		

VURDERING

Plassering, storleik

Tilkomstvegen til den nye bustadparsellen går ikkje forbi driftsbygningen. Arealet på 1.300 m² er akseptabel storleik på ei bustadtomt og er ei naturleg avgrensing av eigdommen som vert søkt frådelt.

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 skal dispenserast 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 samanheng 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, berre statusen på dei to bustadane iforhold til landbrukseigedommen. Omsyna til landbruket vert vurdert ivaretatt ved at bruket får eit nyare våningshus enn det har i dag, og at frådelling av det eksisterande våningshuset som fritt omsetteleg bustadeigedom ikkje vil vera til ulempe for vidare landbruksdrift på eigedommen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen som plan- og bygningsstyresmakt særleg lagt vekt på landbrukssjefen 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 kommuneplanen skal ivareta, blir vesentleg sett til side som følgje av dette tiltaket.

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=2019002185&