

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
140/14	Plan- og miljøutvalet	PS	10.12.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	14/7015

Avslag på deling av tomt til bustad - gbnr 121/1 Knarvik nord

Vedlegg:

Uttale til dispensasjonssak - Lindås - gnr 121 bnr 1 - Knarvik - Frådeling av tomt til bustad på gardsbruk

Søknad om deling - GBNR 121/1 Knarvik nord (Lauvåssjøen) - areal til bustad

Kart

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune ikkje løyve til å dele frå 1100m2 grunnlendt fastmark frå gnr.121 bnr.1, slik det er søkt om.

Med heimel i pbl §19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå gjeldande plan, eller frå forbodet mot tiltak i strandsona.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga nedanfor.

Plan- og miljøutvalet - 140/14

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune ikkje løyve til å dele frå 1100m2 grunnlendt fastmark frå gnr.121 bnr.1, slik det er søkt om.

Med heimel i pbl §19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå gjeldande plan, eller frå forbodet mot tiltak i strandsona.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga nedanfor.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Eigedom: Gnr.121 bnr.1 Knarvik (Nord)

Adresse for eigedom.: Knarvikgarden 69, 5559 Lindås

Type tiltak: Deling av grunneigedom

Heimelshavar: Ingrid Lilly Knarvik

Søker: Ingrid Lilly Knarvik

Saka gjeld:

Det vert søkt om å dele frå ein tomt på om lag 1100m² frå denne eigedommen. Tomta skal nyttast til bustad for eigaren sitt barnebarn.

Planstatus/dispensasjonar:

Eigedommen ligg i Knarvik Nord. Området er del av kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. I denne planen er området sett av til Landbruk, omsynssone med særleg vekt på kulturlandskapet.

Tiltaket ligg akkurat på grensa for funksjonell strandsone. Eigedommen 121/1 er landbruk. Det er naudsynt med dispensasjon frå gjeldande arealplan, og mogleg frå forbodet mot tiltak i strandsona. Søknaden må og vurderast i høve til jordlova §12.

Tilkomst:

Tilkomst til tomta vert på gardsvegen som høyrer til bruket.

Med søknaden føl stadfesting av at ny bustad får løyve til å nytte gardsvegen.

Det er og søkt om rett til utvida bruk av utkøyring på kommunal veg. Lindås kommunen har gjeve løyve i brev datert 15.10.2014.

Vassforsyning og avløp:

Det er offentleg vassverk og avløpsanlegg på staden. Ny eigedom vil knyte seg på. Det ligg føre stadfesting av at ny parsell får løyve til å føre fram leidning for vatn og avløp over hovudbruket sin grunn.

Nabovarsel:

Naboane har fått varsel om tiltaket. Det har ikkje komme merknad.

Uttale frå andre mynde:

Tiltaket krev dispensasjon frå gjeldande plan og frå §1-8 i pbl. Det er naudsynt å sende saka på høyring til overordna mynde.

Sakshandsamar har vore på synfaring. Både den tomta som her er søkt om og eventuelle andre plasseringar var vurdert og diskutert.

Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:

Om gnr.121 bnr.1:

Eigedommen har eit samla areal på vel 360da. Av dette er 26da slåttemark og 24da innmarksbeite. Det er 87da skogsmark av høg bonitet. Det står ein del planteskog på desse areala. Elles er areala myr og ope jorddekt fastmark.

Areala er i drift, men i augneblinken er det nabo som nyttar desse. Det er driftsbygning av eldre standard, men bruket høver best til hald av sau, og til det er bygningen i grei nok stand.

Eigedommen har to bustadhus, eit eldre der heimelshavar bur og eit nyare der neste generasjon bur.

Det vert no søkt om å få dele frå 1100m² i hovudsak ope grunnlendt fastmark. Arealet skal nyttast til å føre opp bustad for enno den neste generasjonen. Den ynskte tomta ligg nær til bustadhus nr.2 på bruket og må sjåast som å høyre til tunet. Dei ynskjer å busetje seg på staden.

Dei bur alt i dag i leilegheit i det nyaste bustadhuset, men etter kvart som det kjem barn, vert dette husværet for lite.

Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jord- eller skogbruk må godkjennast av departementet. Skal dyrka jord takast i bruk til anna føremål enn jordbruk, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje lenger vert eigna til jordbruk i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Mellom anna skal omsynet til vern av arealressursane, omsynet til gode driftsmessige løysingar, omsynet til eventuelle ulemper for landbruket i området, omsynet til busetting vurderast.

Arealet som skal delast frå er grunnlendt fastmark. Om lag 0,2da er fulldyrka jord, og krev løyve til omdisponering. Det er likevel slik at dette utgjør ein mindre del av tomta. Dette arealet skal heller ikkje byggast ned, men vil vere del av hage rundt huset. Såleis er det ikkje naudsynt å handsame tiltaket i høve til §9, då arealet framleis vil kunne nyttast til hagebruk og jordbruk sjølv om det ligg i ein hage.

Deling slik det er søkt om endrar ikkje bruksstrukturen i området.

Omsynet til arealressursane er drøfta over. Tiltaket tek ikkje produktiv mark i bruk. Tiltaket ligg på ein liten haug omgitt av fulldyrka jord på tre kantar og veg til hus nr.2 på den fjerde kanten.

Det er såleis råd å sjå det slik at deling og bygging på den omsøkte staden kan gjere det meir sannsynleg med konflikt mellom landbruksdrifta og bustadføremålet. Så lenge det er familie som bur i huset er dette truleg ikkje noko problem, men dersom huset på frådelt tomt vert seld til andre, kan det ligge til rette for konflikt. Ein slik konflikt kan seiast å føre til at dei

driftsmessige tilhøva vert dårlegare, og at landbruket får ulemper.

Området er LNF, og det er særleg omsynet til kulturlandskapet det er lagd vekt på. Dette er den opne grønne dalen som grenser ned til sjø og gir fint innsyn når ein kjem både frå sjøsida og langs vegen. Området ligg i funksjonell strandsone. Rett i bakkant av Knarvik Nord ligg industriområdet på Mongstad med tilstøytande verksemder. Knarvikgarden er såleis utsett for press frå auka aktivitet i området.

Tiltaket det er søkt om ligg akkurat i grensa mellom funksjonell strandsone og arealet bak, slik at huset truleg vert plassert utanfor strandsona.

Tiltaket ligg og slik at det ikkje vil ruve i terrenget, men vert dempa av åsen bakanfor og det eksisterande bustadhuset. Det vert ikkje inngrep i terrenget i form av nye vegar eller andre anlegg.

Dersom plassering av huset og val av hustype tek omsyn til staden, landskapet og omgjevnadene elles, meiner administrasjonen at tomte bør kunne delast frå og at ulempene for landbruket vert minimale.

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 givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggest særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dersom overordna mynde har uttalt seg negativt til tiltaket, bør kommunen ikkje dispensere.

Det gjeld spørsmålet om å dele frå 1,1da byggetomt i LNF område. Særlege omsyn på staden er landskap og funksjonell strandsone. I området, om lag 400 meter unna, er det lagt ut eit område for spreidd busetnad – SB3 – med plass til tre bustader i perioden. Feltet ligg fint til med utsyn over Knarviksvika. Det er truleg plass til eit hus til her.

Knarvik Nord ligg nær Mongstad og tilgrensande verksemder. Dette påverkar m.a. landbruksaktiviteten i området, som etter kvart er noko på retur.

Fordelane ved å gje dispensasjon er av personleg art – eit ungt par får bygge på heimstaden. Dei kan då kanskje ta opp att drifta på garden og gi eit bidrag til å halde landskapet i hevd. På den måten kan dei kanskje vere med å halde oppe Knarvik Nord som buffer mot utviding av industriområdet og nedbygging av areala.

Ulempene er knytt til at gjeldande plan ikkje vert teke omsyn til, arealbruken vert endra på staden, kanskje kan bygging føre til ulempe for drifta av landbrukseigedommen. Sjølv om det no er nær familie som busett seg, har ein ikkje garanti for at ikkje bustaden vert seld og ukjende busett seg på staden. Dette kan legge til rette for meir konflikt.

Tilhøva for tryggleik, helse, miljø og tilgjenge vert i hovudsak ikkje endra av tiltaket.

Det finst areal sett av til bustadføremål like i nærleiken, og nye bustader i området bør visast dit, slik at arealføremålet slik det ligg i gjeldande plan, ikkje vert skipla.

Det er med andre ord argument både for og i mot. Det er ikkje klar overvekt i nokon retning. Drøfting i samband med jordlova, syner at ulempene for landbruk og landskap truleg vert minimale. Dispensasjon bør kunne gjevast. Dispensasjon gjeld både for arealføremålet og frå forbodet mot å føre opp bygg som ikkje er naudsynt for landbruket. Dispensasjon gjeld og frå §1-8 i pbl. Strandsona og aktivitetane der vert ikkje råka av tiltaket.

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

Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som er i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikkje må eigedom delast slik at det vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel skikka til bygging på grunn av storleik eller form.

Høyring hjå fylkesmannen:

Saka vart sendt på høyring til overordna mynde. I brev datert 10.11.2014 kom det svar frå fylkesmannen.

Fylkesmannen skriv:

«Etter vår vurdering kan ikkje kommunen gje dispensasjon i denne saka. Vi meiner omsyna bak det føremålet området er sett av til i gjeldande plan vert sett vesentleg til side. Vi kan heller ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.»

Grunngjevinga for denne konklusjonen er omsynet til landbruket og kulturlandskapet, og til strandsona.

Vurdering:

På bakgrunn av uttalen frå fylkesmannen, og det faktum at det ikkje er eintydig overvekt av fordelar i saka, vil administrasjonen rå til at det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon og deling.