

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
093/15	Plan- og miljøutvalet	PS	10.06.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	15/1431

## Gbnr 214/3 Fyllingsnes. Deling av grunneigedom, tomt til bustad. Avslag.

### Vedlegg:

Søknad om deling gbnr 214/3 Fyllingsnes - areal til bustad2 stk. kartVedk søknad om frådeling av tomt - gbnr 214/3 Fyllingsnes

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i §20-1 bokstav m), vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå eit areal på 1000m2 skogsmark frå gnr.214 bnr.3, slik det er søkt om.

Med heimel i pbl §19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LN- føremålet i arealdelen av kommuneplanen, eller frå §1-8 i plan- og bygningslova, slik det er søkt om.

Grunngjeving for vedtaket føl av saksutgreiinga nedanfor.

.....

### Plan- og miljøutvalet - 093/15

#### PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### PM - vedtak:

Med heimel i §20-1 bokstav m), vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå eit areal på 1000m2 skogsmark frå gnr.214 bnr.3, slik det er søkt om.

Med heimel i pbl §19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LN- føremålet i arealdelen av kommuneplanen, eller frå §1-8 i plan- og bygningslova, slik det er søkt om.

Grunngjeving for vedtaket føl av saksutgreiinga nedanfor.

**Saksopplysningar:****Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

**Bakgrunn**

Eigedom: Gnr.214 bnr.3 Fyllingsnes  
Adresse for eiged.: Fyllingsnesv. 67, 5913 Eikangervåg  
Type tiltak: Deling av grunneigedom  
Heimelshavar: Renate Riska Waldow og Knut Fyllingsnes  
Søker: Stig Arve Fyllingsnes

**Saka gjeld:**

Det vert søkt om løyve til å dele frå om lag 1000m<sup>2</sup> skogsmark av høg bonitet, for å nytte arealet til bygging av bustadhus.

**Planstatus:**

Område der tomta skal delast frå er LNF område. Det meste av gbnr.214/3 ligg i slikt område. Men om lag 5,0 da fulldyrka jord frå eigedommen er sett av til parkeringsplass for nytt næringsområde N5/P3, noko utmarks og skog er sett av til bustadføre mål.

Tomta er plassert innanfor funksjonell strandsone.

Det er naudsynt med dispensasjon frå gjeldande arealplan og frå §1-8 i plan- og bygningslova om tiltak i strandsona.

Gnr.214/3 er landbruk og det er naudsynt å vurdere deling i høve til jordlova §12.

**Nabovarsling:**

Det er levert varsel til naboane, og dei har ikkje komme med merknad.

**Tilkomst:**

Sidan det er planlagt tilkomst til tomta over areal som er eigd av 214/3, ligg det føre førebels løyve til å opparbeide vegen: «I forbindelse med søknad om frådelling av tomt frå 214/3 gjev eg med dette rett til å føre fram veg frå tomten over min grunn og inn på privat veg som går ut mot kommunevegen. Vegen vert opparbeida og vedlikeholdt av kjøper av tomt, men hovedbruket (214/3) har bruksrett og eig arealet vegen ligg på.»

Utkøyting vert til privat veg og vidare til kommunal veg (Fyllingsnesvegen). Det er truleg ikkje naudsynt å søkje om utvida bruk av denne utkøytinga, då det skjer via stort kryss som er opparbeidd i trå med gjeldande reglar for slike kryss.

Det kan likevel vere grunn til ta kontakt med kommunal vegstyresmakt i saka, då utkøyting til privat veg er markert å skulle skje på det som i dag er busstopp knytt til kommunal veg.

**Vassforsyning og avløp:**

Tomta skal knytast til offentleg vassverk. Det er gjeve løyve til å føre leidningsnett fram over hovudbruket.

Det er planlagt privat enkeltanlegg for løysing av avløp. Det er gjeve løyve til å føre «avløpsvatn frå kloakktank til sjø i slange som vert gravd ned i dalen nord for tomten.»

Saka har vore på høyring hjå overordna mynde, og fylkesmannen leverte fråsegn datert

07.05.2015,

med slik tilråding: «Vilkåra i pbl §19-2 for å gje dispensasjon er derfor ikkje innfridd og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon til frådelling av grunneigedom.»

## Vurdering

### Landbruksfaglig vurdering – jordlova §12:

#### Om gnr.214 bnr.3:

I følgje gardkartet for eigedommen er samla areal 354da. Av dette syner kartet 5,3da fulldyrka areal, 8,2da overflatedyrka areal og 11,6da innmarksbeite, dessutan vel 290da god skogsmark.

I gjeldande arealplan for kommunen er alt fulldyrka areal sett av til parkeringsplass (P3) i samband med areal lagd ut til næring. Dessutan er om lag 13 da av areal klassifisert som skogsmark og myr, sett av til bustadføremaal med krav om regulering.

Reelt produksjonsareal er såleis redusert til 8,2da overflatedyrka jord og 11.6da innmarksbeite.

Eigaren har nokre sauer av gammalnorsk rase av omsyn til kulturlandskapet.

#### Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Skal dyrka eller dyrkbar jord takast i bruk til føremål som gjer at ho ikkje vert eigna til landbruk i framtida, må tiltaket vurderast i høve til spørsmålet om omdisponering (§9), før samtykke til deling kan givast.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast vekt på om deling legg til rette for tenleg bruksstruktur, om det vert teke omsyn til vern av arealressursane, gode driftsmessige løysingar, og eventuelle drift- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Omsynet til busetjing i området, er sjølvstendig grunnlag for samtykke til deling.»

Delinga det er søkt om tek ikkje i bruk dyrka eller dyrkbart areal. Arealet er skogsmark av høg bonitet. Det er grunnlendt og ikkje eigna til dyrking. Vurdering av omdisponering etter lova si §9, er ikkje naudsynt.

Ved deling slik det er søkt om, vert ikkje bruksstrukturen i jordbruket endra. Men for kvar tomt som vert delt frå i dette området, vil staden meir og meir endre karakter frå jordbruksområde til bustadliknande område. Såleis endrast likevel bruksstrukturen frå landbrukseigedommar til bustadtomter.

Ny tomt tek ikkje i bruk dyrka mark, men likevel kan ein seie at tiltaket legg beslag på areal på ein slik måte at det etter kvart også vert urealistisk å hevde dei areala som er att. Dette har med tilgjenge til areala og gjere.

Kommuneplanen har lagt ut mykje areal av denne eigedommen og av eigedommane på Fyllingsnes i det heile, til bustadbygging og andre føremål. Førebels held ein vestsida av neset som LNF område. Dette har mellom anna med omsynet til kulturlandskapet å gjere. Kulturlandskapet er ein viktig del av landbruket si yting til samfunnet. Å take vare på areal av omsyn til kulturlandskapet må kunne seiast å vere ein del av omsynet til arealressursane.

Busetjing er ikkje eit tema i dette høvet.

Konklusjonen må då vere at det er usikkert om det innanfor ramma av dei omsyna som jordlova skal take i vare, er høve til å dele frå den tomta det her er søkt om.

## Vurdering av dispensasjon – plan- og bygningslova §19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dispensasjon kan ikkje givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå, eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gi dispensasjon må etter ei samla vurdering, vere klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dersom overordna mynde har uttalt seg negativt om tiltaket, bør kommunen ikkje dispensere.»

Dispensasjonen gjeld løyve til dele frå tomt for bustad i eit LNF-område. Tiltaket ligg i funksjonell strandsone og krev dispensasjon også frå §1-8 i lova.

§1-8: «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»

Tomta det er søkt om ligg i funksjonell strandsone. Ut frå vurderingane gjort i samband med kartlegging av denne sona, ser det ut for at det er omsynet til kulturlandskapet som har vore viktig for kvar ein har trekt linja. På vestsida av neset går landbruksareala i strandsona. Kystlina på den staden der tomta skal ligge er bratt, men kultivert. Det er eit landskap som består av beita areal, gamle nausttomter og nokre eldre fritidsbustadar.

Rett nedafor den omsøkte tomta ligg ein eksisterande fritidsbustad på stor tomt, medan rett ved sida av og litt bak ligg eit nyare hus på frådelt tomt. Såleis er kulturlandskapet på staden ikkje «jomfrueleg».

Tomta vert liggande på kanten av eit brot. Skogen må takast bort for å plassere huset. Tiltaket vert særleg synleg frå sjøsida, men vil ikkje råke ålmenta sitt tilgjenge til sjøen.

Konklusjonen vert truleg at nett i området der tiltaket ligg, er funksjonell strandsone trekt for å sikre «den sona som står innbyrdes i direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig.» Bygging på den staden tomta er plassert, vil bryte særleg med dei topografiske omsyna.

Gjeldande plan: Området der tiltaket ligg er sett av til føremål knytt til landbruk, natur og friluftsføremål. I desse områda er det som hovudregel berre naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd som er ynskjeleg. Tiltaket det her er søkt om gjeld bustadbygging utan tilknytning til landbruket. Samstundes er det sett av store områder til bustadføremål berre kort stykke unna. Noko av dette bustadarealet høyrer til 214/3.

Helse – tiltaket fører ikkje til endring i tilhøva for helse. Sjølv om tiltaket er innanfor funksjonell strandsone, vil det ikkje råke ålmenta sitt høve til å ferdast i strandsona. Tomta ligg på eit brot og er på den måten trekt tilbake frå dei stadene der folk vil gå, bade eller gjere strandhogg.

Miljø – miljø i denne samanhengen handlar både om ureining og om t.d. kulturlandskapet. Tiltaket fører til nytt utslepp av kloakk i strandsona, og til inngrep i kulturlandskapet. Særleg ligg omsynet til kulturlandskapet til grunn for korleis ein har fastsett den funksjonelle strandsona på staden. Dette har med m.a. eksponering mot sjøsida å gjere.

Tryggleik – kan vere knytt til at ny veg slik den er teikna inn, vil komme ut i anna vegbane like ved busstopp og nesten midt i eit større kryss. Det er truleg at vegstyresmaktene vil krevje at tomta vert sikra tilgjenge via ei anna løysing for utkøyring på eksisterande veg, sjølv om

vegen er privat. Andre element som kan redusere tryggleiken som følgje av tiltaket kan ein ikkje sjå.

Tilgjenge – tilgjenge til tomta er diskutert ovanfor, folk flest sitt tilgjenge til strandsona vert ikkje endra av tiltaket. Mykje av det arealet som ligg i den funksjonelle strandsona er innmarksareal der det likevel ikkje er fritt tilgjenge.

Samla vurdering er at det først og fremst er omsynet til strandsona og kulturlandskapet med eksponering mot sjø, som gjer at det høver dårleg å gje dispensasjon til det tiltaket det her er søkt om. Samstundes er det kort veg til område som er sett av til bygging. På den andre sida er det alt fleire bustadhus og fritidseigedommar på staden. Dette tyder at landskapet og omsynet til den funksjonelle strandsona alt er delvis øydelagd. Eit hus til vil ikkje gjere nokon vesentleg forskjell.

### **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 eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld løyve til å dele frå om lag 1000m<sup>2</sup> skogsmark for å nytte parsellen til bygging av bustad.

Søker skriv:

- Deling er ikkje til hinder for drift på 214/3 då arealet er ulendt og grunt. Ikkje hinder for tilkomst til arealet bak tomta.
- Ingen hinder for bruk av strandsona. Arealet ligg om lag 25m over havet og eigedom 214/9 ligg mellom tomta og sjøen.
- Tomta ligg naturleg i terrenget, og det er lett tilkomst og kort veg til offentleg vatn, privat vegtilkomst.

Desse momenta er drøfta i saksutgreiinga. Det er moment som talar mot deling, og moment som talar for.

Viktigaste momentet mot er omsynet til funksjonell strandsona og heilskapleg kulturlandskap, samt at det er kort veg til areal sett av til bustadbygging.

Moment for er dei momenta som søker nemner, samt at det alt er fleire bustadhus på staden. Dette gjer at kulturlandskapet og strandsona likevel ikkje står fram som urørd. Landbruket har mindre å seie, då eigedommen er liten og mykje areal er alt teke til anna føremål.

### **Fylkesmannen si vurdering:**

Fylkesmannen har vurdert spørsmålet om dispensasjon. Tiltrådinga er negativ. Grunnane for dette er:

- Det er eit nasjonalt mål at strandsona skal bevarast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle. Regjeringa ynskjer ein strengare og meir langsiktig forvaltning av strandsona.
- Det er Fylkesmannen si vurdering at omsynet til strandsona og kulturlandskapet vert vesentleg sett til side ved frådeling av dette området. Det er heller ingen klar overvekt

av omsyn som talar for dispensasjon.

**Konklusjon:**

På bakgrunn av denne tilrådinga frå Fylkesmannen, og sett i høvet til at det er kort veg til andre areal sett av til bustadbygging, vil administrasjonen tilrå at søknaden om dispensasjon og løyvet til deling vert avslått.

.....