

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
133/15	Plan- og miljøutvalet	PS	23.09.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	15/2285

Gbnr217/3 Romarheim. Avslag på søknad om løyve til deling av grunneigedom.

Vedlegg:

Søknad om deling - gbnr 217/3 Romarheim - areal til bustadVedlegg til sakaKart

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 finn Lindås kommune at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon frå gjeldande plan for å dele frå ein parsell frå gnr.217 bnr.3 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 vert det ikkje gjeve løyve til deling slik det er søkt om.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga nedanfor.

.....

Plan- og miljøutvalet - 133/15

PM - behandling:

Fellesframlegg:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 gir plan- og miljøutvalet medhald på søknad om løyve til deling av grunneigedom gnr. 217 bnr. 3.

Tomta ligg på ei uproduktiv skogsmark og er såleis ikkje eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Tiltaket endrar ikkje bruksstrukturen på staden og det vil heller ikkje skape miljømessige eller driftsmessige ulemper for landbruket generelt.

Plan- og miljøutvalet ser det som positivt at nokon ynskjer å busetje seg i grenda, jfr §12 i jordlova. Fordelane ved å gje dispensasjon er etter ei samla vurdering klart større enn ulempene.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 gir plan- og miljøutvalet medhald på søknad om løyve til deling av grunneigedom gnr. 217 bnr. 3.

Tomta ligg på ei uproduktiv skogsmark og er såleis ikkje eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Tiltaket endrar ikkje bruksstrukturen på staden og det vil heller ikkje skape miljømessige eller driftsmessige ulemper for landbruket generelt.

Plan- og miljøutvalet ser det som positivt at nokon ynskjer å busetje seg i grenda, jfr §12 i jordlova. Fordelane ved å gje dispensasjon er etter ei samla vurdering klart større enn ulempene.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Eigedom:	Gnr.217 bnr.3 Romarheim
Adresse for eiged.:	Modalsvegen 44, 5994 Vikanes
Type tiltak:	Deling av grunneigedom, tomt til bustad
Heimelshavar:	Johannes Romarheim
Søker:	Johannes Romarheim

Saka gjeld:

Søker eig ein landbrukseigedom i Romarheim. Det vert søkt om løyve til å dele frå om lag 1500m² grunnlendt fastmark. Tomta skal nyttast til oppføring av heilårsbustad.

Planstatus/dispensasjonar:

Arealet som er søkt delt frå ligg i LNF område. Men utanfor 100-metersbeltet og funksjonell strandsone. Gnr.217 bnr.3 er landbruk. Det er såleis naudsynt med dispensasjon frå arealføremålet, og deling må vurderast i høve til Jordlova §12.

Nabovarsel:

Tiltaket er varsla til naboane, og dei har ikkje komme med merknad.

Tilkomst:

Veg fram til tomta vert frå privat veg over grunn som høyrer til 217/3. Det ligg føre avtale mellom partane om at ny tomt skal få rett til å nytte eksisterande veg, samt å føre ny veg fram til tomtegrense over 217/3.

Vassforsyning og avløp

Planen er at tomta skal knyte seg til privat felles vassverk og privat felles avløp. Det ligg føre avtale om at ny tomt får løyve til å føre naudsynte leidningar fram over 217/3. Men det er ikkje synt i avtale at det er gjeve løyve til å knyte seg på dei felles private anlegga for vatn og avløp. Slik avtale må ligge føre før saka kan handsamast i PMU.

Administrasjonen har vore på synfaring.

Saka har vore på høyring hjå overordna mynde, og innan fristen har det ikkje kommemerknad.

Vurderingar

Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:

Om gnr.217 bnr.3:

Eigedommen har eit totalt areal på vel 1200da. Fulldyrka jord er 29da og overflatedyrka jord er 5,5da. Skog av høg og middels bonitet er 434da. Resten av areala er grunnlendt fastmark og skogsmark av låg og uproduktiv bonitet. Eigedommen er i drift.

Det vert søkt om løyve til å dele frå 1500m² uproduktiv skogsmark. Arealet ligg på eit bratt brot i utmarka lengst sør på bruket. Det er ikkje jordbruksareal i drift i nærleiken og det er heller ikkje produktiv skog i nærleiken. Det går veg til eit lite byggefelt som ligg på staden, men den aktuelle tomta ligg utanfor dette feltet og det må førast fram veg vidare til tomta i om lag 150 meter. I traseen for vegen går merka tursti.

Administrasjonen har vore på synfaring.

Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av

departementet. Skal dyrka og dyrkbar jord takast i bruk til anna føremål enn landbruk på ein slik måte at jorda ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om deling legg til rette for tenleg og variert bruksstruktur i landbruket, vidare omsynet til vern av arealressursane, om delinga vil gje driftsmessige gode løysingar, og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Omsynet til busetting i området er sjølvstendig argument for deling.»

Tomta ein vil dele frå er uproduktiv skogsmark. Det er ikkje naudsynt å vurdere tiltaket etter §9 i jordlova.

Tiltaket endrar ikkje bruksstrukturen på staden, det gjeld deling av ein enkelt tomt til bustadføremål.

Romarheim er ei bygd heilt aust i kommunen, og ein ny bustadtomt endrar ikkje på tilhøva for å drive

landbruk. Deling på den staden det gjeld vil heller ikkje skape miljømessige eller driftsmessige ulemper for landbruket generelt.

Arealet som eventuelt vert teke i bruk har mest interesse som grunnlag for friluftsliv. Som grunnlag for produksjon har det ingen verdi.

Bustting kan vere eit argument for å seie ja til deling. Når nokon kjem og vil busetje seg i denne grenda må ein sjå på det som særst positivt.

Ein kan ikkje sjå at delinga det her gjeld, kjem i konflikt med dei omsyna som jordlova §12 skal take i vare.

Vurdering av dispensasjon – pbl §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 vesentleg sett til side.

Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klars større enn ulempene. Det skal leggest særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere om overordna mynde har uttalt seg negativt.»

Det gjeld frådeling av om lag 1500m² grunnlendt, uproduktiv skogsmark, for å nytta arealet til bustadtomt. I tillegg går det med om lag 500m² grunn av same kvalitet for å føre veg fram til tomta. Det er gjeve løyve frå grunneigar til å føre fram vegen, vatn og kloakk.

I gjeldande kommuneplan er det sett av eit område til bustadføremål ved enden av privat veg fram til

staden der veg må førast vidare til ny tomt. Avstanden mellom dette området for bustadbygging og omsøkt tomt er om lag 20meter i luftline. Ny tomt ligg på eit bratt brot rett oppom området som er sett av til bustadføremål.

I området sett av til bustadbygging er det pr. i dag bygget to hus. Det er delt frå ein tredje tomt og her er det plassert ei campingvogn. Det er att eit unytta areal på om lag 2500m² i området for bustadbygging. Administrasjonen har spurt han som skal bygge huset på den omsøkte tomta, kvifor han ikkje vil nytte tomta som er att i bustadområdet. Grunnen var at denne tomta ikkje har kvalitetar som kan samanliknast med omsøkt areal.

Synfaring viste at restarealet er aust- og nordvend. Det er tilnærma utan utsikt og eit hus på staden vil få innsyn rett i naboen sin hage. Dette er såleis ikkje tiltrekkande samanlikna med tomta oppå brotet der ingen ting vil hemma utsynet over fjorden og fjella bakanfor, og der ein ligg over eksisterande busetnad og samstundes tilbaketrekt.

Sett i høve til Romarheim som ei bygd der dei fleste fasilitetar som skule, barnehage, butikk og post for lengst er borte, vil ein særleg fin tomt vere eit av få element som kan trekkje unge folk til staden.

Frå plansynsstad kan det vere lite ynskjeleg at det vert gjeve dispensasjon for å opprette ein ny tomt i

utmarka. Ikkje av omsyn til areala eller særlege kvalitetar, men berre av omsyn til gjeldande plan. Ny tomt på omsøkt stad kan sjåast som eit tiltak som «tek hull på» området aust for vegen. Det vert opna for busetjing i eit område der det etterpå kan vere grunnlag for at langt fleire vil finne ein attraktiv tomt. Som planstyresmakt må ein vurdere om ein ynskjer å opne for denne utviklinga ved ein dispensasjon, eller om dette eventuelt bør vere del av prosessen med å rullere arealplanen på staden.

Tilhøva for tryggleik, miljø, helse og tilgjenge vert ikkje endra på staden om det vert gjeve dispensasjon. Eit lite stykke vil veg til tomta falle saman med ei merka turløype. Turfolket kan eventuelt i ettertid følgje vegen og ta av ut i terrenget om lag 150meter lenger framme enn i dag. Det vil ha lite å seie for kjensla av å gå tur i utmarka. Det er ikkje særleg biologisk mangfald på staden.

Terrenget på staden er særst bratt. Veg kan førast fram utan problem i ei lita skår. Vegen må sikrast slik at bilar ikkje kan gli utfor brotet om vinteren.

Tiltaket ligg utanfor registrert rasområde. Det kan truleg vere verhard på staden og val av bustadtype og konstruksjon må ta omsyn til dette.

Alt etter kva argument ein legg vekt på kan ein konkludere med at det er overvekt av positive argument for tiltaket: busetting, utsikt, flott tomt, ingen ulemper for tilgjenge, miljø eller tryggleik og helse. Men det er også rå å finne overvekt av negative argument dersom ein set fokus på gjeldande plan og uavklart verknad av å opne for bustadbygging i «jomfrueleg» terreng.

Vurdering av deling - pbl §20-1:

«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.»

Tiltaket vil vere i strid med lova, men dersom ein finn at det er grunnlag for dispensasjon, ligg det til rette for å godkjenne deling. Tomta er stor nok til å nyttast til bygging, og det ligg til rette for å finne løysing for veg, vatn og avløp.

Konklusjon og tilråding:

Saka har vore på høyring hjå overordna mynde, og dei har ikkje uttalt seg om saka.

Slik administrasjonen vurderer det er det berr omsynet til gjeldande plan som talar mot tiltaket. Dersom det vert opna for bygging i utmarka utan at dette er gjennomtenkt og vurdert i arealplan, er det kanskje ikkje ynskjeleg?

Tiltaket isolert sett kjem ikkje i konflikt med dei omsyna som ligg bak lova eller gjeldande plan.

Administrasjonen legg saka fram med negativ tilråding for at politikarane skal diskutere gjennom om dei ynskjer ein slik utvikling på staden som det omsøkte tiltaket kan utløyse.

.....