

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
131/15	Plan- og miljøutvalet	PS	23.09.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	15/2643

Gbnr 29/5 Hauge. Avslag. Deling av grunneigedom, areal til småbåthamn og bustad.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon og frådelling - gbnr 29/5 HaugeNabovarsel med kvitteringKart og situasjonskartKart og situasjonskartSøknad om dispensasjonMerknad til nabovarsel

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i pbl §19-2 gjev Lindås kommune ikkje dispensasjon frå pkt.1.1 i dei generelle føresegnene til kommuneplanen, slik det er søkt om.

- Med heimel i pbl §20-1 gjev Lindås kommune Ikkje løyve til deling av parsell til bustadføre mål og parsell til småbåthamn frå gbnr 29/5 slik det er søkt om.
- Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

.....

Plan- og miljøutvalet - 131/15

PM - behandling:

Framlegg frå I.Hindenes-Uavh:

Plan- og miljøutvalet finn å gje søkjar dispensasjon jfr Pbl. §19-2 og gjev dispensasjon. PMU gjev løyve til deling av parseller til bustadføre mål og parsell til småbåthavn frå gbnr 29/5 slik det er søkt om, deles slik pkt. 1.1 i føresegnene krev.

Begrunnelse:

- Områdene som blir frådelt er ikkje knytt fysisk til garden. Forringer ikkje for gardsdrift.
- Deling vil sikre vidare god/positiv drift av lokal båthavn.
- Frådelling vil truleg kunne framskynde reguleringsplan.
- Fordelene ved deling blir vurdert som vesentleg større enn ulempene.

Framlegget frå I. Hindenes-Uavh vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet finn å gje søkjar dispensasjon jfr Pbl. §19-2 og gjev dispensasjon. PMU gjev løyve til deling av parseller til bustadføre mål og parsell til småbåthavn frå gbnr 29/5 slik det er søkt om, deles slik pkt. 1.1 i føresegnene krev.

Begrunnelse:

- Områdene som blir frådelt er ikkje knytt fysisk til garden. Forringer ikkje for gardsdrift.
- Deling vil sikre vidare god/positiv drift av lokal båthavn.
- Frådeling vil truleg kunne framskynde reguleringsplan.
- Fordelene ved deling blir vurdert som vesentleg større enn ulempene.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Eigedom: Gnr.29 bnr.5 Hauge
Adresse for eiged.: Mykingvegen 773, 5913 Eikangervåg
Type tiltak: Deling av grunneigedom
Heimelshavar: Hilde Strøm Hauge
Søker: Hilde Strøm Hauge

Saka gjeld:

Søker eig landbrukseigedommen 29/5. Det er no planar om å selje denne eigedommen. I gjeldande arealplan for kommunen er det sett av areal til småbåthamn og til bustad på denne eigedommen. Desse areala ligg heilt søraust på eigedommen ved Tveitestø. Eigaren søkjer om løyve til å dele frå 3372m² sett av til bustadføre mål og 5343m² sett av til småbåthamn. Grunngeving for søknaden er at eigar ynskjer å «behalde litt av areala av garden i familien, når vi no har bestemt oss for sal».

Planstatus/dispensasjonar:

Det aller meste av gbnr 29/5 ligg i LNF område, men i gjeldande arealplan for kommunen er det i området ved Tveitestø sett av areal til bustad. 3372m² av dette arealet ligg på 29/5. Det

er og sett av eit område til småbåthamn SHe og S11. Av dette arealet ligg 5343m² på 29/5.

Deling er såleis i samsvar med føremålet i arealplanen.

For området S11 heiter det i føresegnene til planen pkt.1.3 at arealet skal inngå i felles reguleringsplan. For områder der det er krav om regulering kan tiltak etter §20-1 ikkje finne stad før regulering er gjennomført. Dette gjeld også for bustadområdet og småbåthamna. Tiltaket det er søkt om krev såleis dispensasjon frå føresegnene i arealplanen før deling kan finne stad.

Disponering av areala til anna føremål enn landbruk er godkjend av styresmaktene i samband med at arealplanen er godkjend. Delingssøknaden vil likevel verte drøfta i høve til jordlova, då det kan ha mykje å seie for dei som skal overtake landbrukseigedommen om areala vert delt frå. Dette har med økonomien til nye eigarar å gjere og høvet til setje pengane frå småbåthamna og bustadområdet inn i ei vidare utvikling av landbrukseigedommen.

Nabovarsling:

Naboane har fått varsel. Det har komme merknad frå eigaren av gnr.29 bnr.7 «Ved eventuell frådeling ber eg om at det vert teke omsyn til vegrett som gnr.29 bnr.7 har i området der tomt regulert til bustad ligg».

Vegretten er ikkje nærare gjort greie for, og sakshandsamar har bede om klargjering, slik at det eventuelt vert mogeleg å ta omsyn til desse rettane.

Tilkomst:

I søknaden er det ikkje gjort greie for korleis veg til småbåthamn og bustadområde er tenkt løyst. Det går veg i området, men eventuelle bruksrettar til desse vegane er ikkje løyst.

Vassforsyning og avløp:

Heller ikkje vassforsyning og avløp ser ut til å vere planlagd. Søknaden syner ingen løysingar for dette.

Vurderingar:

Landbrusfagleg vurdering:

Om gnr.29 bnr.5:

Eigedommen har eit samla areal på om lag 262da. Fulldyrka jord og beiter utgjer om lag 29da, medan det er 226da skogsmark for det meste av god bonitet. Innmarksareala er noko brattlendt. Eigedommen er ikkje i sjølvstendig drift.

Parsellane som er sett av til høvesvis bustadområde og småbåthamn har eit samla areal på 8715m². Omdisponering er godkjend.

Landbrukseigedommen skal seljast. For ein kjøper kan det vere godt å ha dei areala som ein no vil dele frå. Dei kan bringe inn kontante pengar som kan nyttast til å ruste opp landbrukseigedommen og sette den i drivverdig stand.

Frå ein slik synsstad kan deling slik det er søkt om, vere lite ynskjeleg. Det vil føre til at dagens eigar held att ein viktig verdi for eigedommen.

Kommunen kan ikkje sjå at argumentet om «å behalde litt av eigedommen i familien» er relevant her, då det berre er areal som ligg i tettstaden Kløve/Tveitestø som vert halde att. Dette har lite med eigedommen 29/5 å gjere.

Sett under ein synsvinkel, der det gjeld spørsmålet om å sjå heile landbruseigedommen

under eitt, er sakshandsamar i tvil om det er rett å dele frå det omsøkte arealet. Sjølv om arealet er omdisponert til anna føremål, er det ein viktig økonomisk ressurs for bruket.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

Det gjeld dispensasjon frå kravet om regulering før deling etter pbl §20-1 kan finne stad.

«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 med å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere dersom overordna mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonen.»

Søker skriv: «Slik eg ser det vert ikkje omsyna bak føresegnene i kommuneplanen sett vesentleg til side, då sjølve delinga ikkje er i strid med arealføremålet. Eg meiner det ligg føre grunnlag for å gje dispensasjon. Føremålet med plankravet er å ivareta at utbygging av området ikkje vert gjennomført utan å ha vore gjennom ein planprosess og dei vurderingane som følgjer der. Men eg søkjer om fradeling til uendra bruk. Bakgrunnen er sal av garden. Ved deling får vi mulighet til å behalde litt av garden i familien, når vi no har bestemt oss for sal. Det er ikkje aktuelt å bygge noko i denne omgang, kun ei avklaring av grunneigartilhøva.»

Søker meiner såleis at deling ikkje fører til endringar som er til hinder for å komme attende med krav om regulering ved det høvet at det vert konkrete planar om bygging.

Regulering er eit tiltak som vert sett i verk for å avklare alle sider ved eit prosjekt. Dette gjeld mellom anna korleis vassforsyning, avløp og tilkomst skal løysast. Særleg er dette viktig i område der det er fleire eigarar og der det alt finst eit mangfald av aktivitetar frå før. Grunnen til at ein ikkje vil dele frå areal før regulering er gjennomført heng saman med at ikkje noko areal skal seljast vidare (realiserast) før dei krava som ligg i gjeldande plan er komme i møte. Det er fleire døme på at kommunen har gått i mot deling før regulering – m.a. indistriområdet N5 i Sauvågen/Fyllingsnes og bustadområdet B9 på Eikanger, samt fleire saker på Alverneset.

Av søknaden går det fram at tilhøva knytt til veg, vatten og avløp ikkje er avklara. Av di dette ikkje er gjort, og søknaden gjeld dispensasjon frå kravet om regulering, er det vanskeleg å vurdere tilhøvet til tilgjenge, tryggleik, miljø og helse.

Tiltaka ligg i område der det er både industri, fleire andre bustadhus og landbruk. Det er såleis eit mangfald av aktivitet og ekstra viktig at løysingar eg gjennomtenkte.

Merknad til nabovarsel frå eigar av 29/7 tyder på det same.

Etter ei samla vurdering finn administrasjonen at det ikkje er grunnlag for å dispensere frå kravet om regulering. Det er fleire uavklara moment i saka. Momentet om at familien ynskjer å behalde litt av eigedommen har ikkje tyngde nok til at det veg opp for ulempene med å gje dispensasjon.

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.»

Delinga det er søkt om er i strid med gjeldande plan som krev regulering før deling. Administrasjonen har ikkje funne grunnlag for å dispensere frå dette kravet. Det er såleis ikkje grunnlag for å gje løyve til deling.

Konklusjon:

Det ligg ikkje til rette for å gje dispensasjon frå kravet om regulering. Dette skuldast at området der dei aktuelle areala ligg er del av større områder med fleire eigarar og mangfaldige aktivitetar. Tilhøve til vassforsyning, avløp og veg er ikkje avklara. Det er ikkje overvekt av positive argument som talar for deling.

Det einaste argumentet for dispensasjon er familien sitt ynskje om å halde att ein del av eigedommen til seg sjølv, når dei legg landbrukseigedommen ut for sal.

.....