

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
012/16	Plan- og miljøutvalet	PS	17.02.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	15/3715

**Gbnr 233/1 Eide Indre. Avslag på søknad om deling av grunneigedom.**

## Vedlegg:

Søknad om deling - gbnr 233/1 Eide indre - tilleggsareal2 stk. kart

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

### VEDTAK:

- Med heimel i pbl §19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i arealdelen til kommuneplanen, for å dele frå 250m2 jorddekt fastmark til parkeringsføremål, slik det er søkt om.
- Med heimel i pbl §20-1 vert det ikkje gjeve løyve til deling av gbnr233/1 slik det er søkt om.
- Med heimel i Jordlova §12 vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå 250m2 jorddekt fastmark frå gnr.233 bnr.1 slik det er søkt om.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga nedanfor.

.....

### Plan- og miljøutvalet - 012/16

#### PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### PM - vedtak:

- Med heimel i pbl §19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i arealdelen til kommuneplanen, for å dele frå 250m2 jorddekt fastmark til

- parkeringsføremål, slik det er søkt om.
- Med heimel i pbl §20-1 vert det ikkje gjeve løyve til deling av gbnr233/1 slik det er søkt om.
- Med heimel i Jordlova §12 vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå 250m2 jorddekt fastmark frå gnr.233 bnr.1 slik det er søkt om.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga nedanfor.

### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

#### **Bakgrunn**

Eigedom:	Gnr.233 bnr.1 Eide indre
Adresse for eiged.:	Eidavegen 501, 5953 Ostereidet
Type tiltak:	Søknad om deling av grunneigedom
Heimelshavar:	Herleif Dalland
Søker:	Eivind Mariussen

#### **Saka gjeld:**

Søker eig gnr.233 bnr.93 på Ostereidet. Dette er ein bustadeigedom med eit areal på 2,4da. På eigedommen står det bustadhus og garasje. Garasjen står på separat parsell skilt frå bustadhuset med areal som høyrer til landbrukseigedommen 233/1.

Utanfor garasjen på areal som høyrer til gbnr233/1 har eigaren av bustadeigedommen teke i bruk om lag 150m2 til å sette frå seg reiskapar og anna. Plassen er planert. På førespurnad går det fram at det er overskotsmasse som er planert ut. Tiltaket er ikkje søkt om. Det vert no søkt om å få dele frå 280m2 areal inkludert det planerte arealet, for overføring til bustadeigedommen.

#### **Planstatus/dispensasjonar:**

Området der tiltaket ligg er LNF. Det er såleis naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan for gjennomføring av tiltaket.

Gbnr233/1 er landbruk, og det er også naudsynt å vurdere tiltaket i høvet til jordlova §12.

#### **Nabovarsling:**

Tiltaket er ikkje varsla til naboar. Dette skuldast at det ikkje er andre naboar enn

landbrukseigedommen, som vert råka av tiltaket.

#### **Tilkomst/vassforsyning/avløp:**

Det gjeld frådeling av tilleggsparcell. Tiltaket fører ikkje til endra bruk av eksisterande avkøyring. Det vert heller ikkje trong for ny vassforsyning eller nytt avløpsanlegg.

#### **Vurdering**

##### **Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:**

###### Om gnr.233 bnr.12:

Eigedommen har eit samla areal på 228da. Av dette er 10,5da fulldyrka jord og 16,5da overflatedyrka jord. Eigedommen har 24,3da innmarksbeite og 170da god skog.

Eigedommen er i drift med sauehald og det er eigaren sjølv som driv. Tunet og innmarka ligg i Osteridebygda om lag 1km unna det tiltaket som det her er søkt om.

Det gjeld frådeling av om lag 280m<sup>2</sup> jorddekt fastmark. Arealet er utfylt/planert og teke i bruk av ein bustadeigedom til å setje bort ymse slag reiskap. Denne villaeigedommen har få før eit areal på 2400m<sup>2</sup>.

Over parsellen som er søkt delt frå går ein driftsveg som bruket nyttar mellom anna som tilkomst til god skog. Det kom inn avtale om flytting av driftsvegen datert 3/12-2015 og motteke i kommunen 7/12- 2015.

På flyfoto frå 2003 viser det ikkje noko teikn på fylling/planering. På foto frå 2008 ser det ut til at tiltaket er i gang, men det er først på foto frå 2009 at tiltaket har det omfanget det har i dag. Det er ikkje søkt om løyve til å gjennomføre utfylling og planering.

###### Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til landbruk må godkjennast av departementet.

Skal dyrka eller dyrkbar jord takast i bruk til anna føremål enn landbruk eller på ein slik måte at det ikkje kan nyttast til landbruk i framtida, må omdisponering av arealet godkjennast i høve §9 i lova.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast skal ein legge vekt på om deling fører til tenleg bruksstruktur for landbruket, om deling tek omsyn til vern av arealressursane, om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Andre omsyn kan det og leggast vekt på.

Busetjing er sjølvstendig argument for deling.»

Deling slik det er søkt om gjeld jorddekt fastmark. Løyve til omdisponering etter §9 i jordlova er ikkje naudsynt.

Frådeling gjeld om lag 280m<sup>2</sup> areal. Slik deling vil ikkje endre bruksstrukturen i landbruket.

Arealressursen som vert delt frå er ikkje eigna til jordbruk eller skogbruk, og deling har såleis lite å seie for vern av arealressursane. Over det omsøkte arealet går ein veg som bruket nyttar. Denne vegen er truleg grunnen til at parsellen som garasjen tilhøyrande gbnr233/93 ikkje har felles grense med parsellen som bustadhuset står på. Mellom desse parsellane går driftsvegen.

Det er sagt av søker at vegen skal bli lagt om, slik at den vert vidareført mellom nytt frådelt areal og grense for bustadparsellen i vidareføringa av traseen mellom garasjen og bustadhuset.

Det ligg føre skriftleg avtale om dette.

Flytting av denne vegen slik det er gjort avtale om, kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, då det truleg er fleire som i dag nyttar vegen, men som ikkje vil gjere det når den vert lagd om? Arealet bakom bustdeigedommen er god skogsmark av særst høg bonitet. Når tilkomsten eventuelt står fram som meir privat, vil tilkomsten vere mindre aktuell å nytte for landbrukseigedommane.

Konklusjonen er at delinga det er søkt om ikkje utan problem, kan sameinast med dei føremåla som jordlova skal take i vare.

### **Vurdering av dispensasjon pbl §19-2:**

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegnar fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje gjevast 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 leggast særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere dersom overordna mynde har uttalt seg negativt til dispensasjon.»

Det gjeld dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande arealplan, for å få dele frå 280m<sup>2</sup> jorddekt fastmark som er teke i bruk til parkeringsplass for ein bustadeigedom.

Omsyna bak LNF føremålet er å sikre landbruket, friluftslivet og naturen sine interesser. Føremålsføresegnene i pbl syner at lova sitt omsyn for det første er å sikre berekraftig utvikling til beste for samfunnet, den einskilde og for framtidige generasjonar. Eit anna føremål er å sikre openheit, føreseielege prosedyrar og høve til deltaking for alle interesser og styresmakter som har ansvar i høve til lova.

I denne saka gjeld det spørsmålet om å få dele frå eit område som i planen har status som LNF, men som søker alt disponerer til anna føremål. Det er ikkje søkt om løyve til å endre bruken av areala frå landbruk til privat parkering.

I samband med at kommunen sende ei anna sak (sak 15/3129) i det same området på høyring, uttalte fylkesmannen at kommunen bør vere varsam med å dispensere i saker det det vert søkt om deling av areal der arealbruken er endra utan at det er gjeve løyve til endra bruk. Dette kan i følgje fylkesmannen, svekke plan verktøyet og opne for ein særst uheldig praksis.

Med dette meiner truleg fylkesmannen at dersom det vert klart for folk at dei «alltid» vil få løyve til dele frå areal der bruken er endra frå LNF til noko anna utan at tiltaket er godkjend, kan dette føre til at det vert spekulert i ein slik praksis.

Kommunen meiner at å dele frå areal der arealbruken er endra utan løyve, bidreg til å akseptere slik handlemåte. Dersom resultatet av ulovlege handlingar vert godteke som argument for tiltak som er i strid med gjeldande plan, fører det i sin tur til at føremålet om openheit, føreseielege prosedyrar og høve til deltaking for alle, vert sett til side. Dette gjeld som prinsipp sjølv om tiltaket det her gjeld er eit etter måten lite tiltak.

Helse, miljø, tilgjenge og tryggleik kan verte råka negativt av tiltaket. Ovanfor er det synt til tilgjenge for landbruket til areala som ligg bakanfor. Dette tilgjenge vert dårlegare når

jordvegen vert flytta. Truleg kan det og tenkast at denne vegen vert nytta av folk flest som turveg. Via denne vegen kan dei slutte seg til turveg til mellom anna Storseter og vidare til Veland over Velandseggene. Folk flest sin lyst til å nytte vegen vert redusert når dei må passere over frådelt tomt eller mellom tydeleg privatisert areal over ei lengre strekke?

Sjølv om miljø og tryggleik ikkje vert direkte råka av tiltaket, vert summen av dei negative effektane av tiltaket, større ein det positive som ligg i at gbnr233/93 får eigarskap til ein plass dei har teke i bruk på annan mann sin grunn.

Samla sett meiner administrasjonen at det ikkje ligg til rette for å gje dispensasjon til tiltaket. Viktigaste argumentet er at det ikkje er søkt om løyve til å ta arealet i bruk til føremålet det no vert nytta til. Medan nettopp denne bruken er eit viktig argument for å søke om deling.

I den før nemnde sak 15/3129 har administrasjonen gått inn for å dele frå eit areal til bustadføremål, i ein sak der fylkesmannen rådde frå dispensasjon. Grunngevinga for denne tilrådinga er at dei føremåla som lov og føresegner skal take i vare ikkje vert sett vesentleg til side i det høvet.

I den saka som ligg føre her, meiner administrasjonen det er viktig å slå fast at ulovleg utført tiltak ikkje utan vidare fører til løyve til å dele frå slike areal. Dei omsyna som ligg bak gjeldande plan på staden, vert sett vesentleg til side av tiltaket. Det gjeld areal til parkering på ein villatomt som i utgangspunktet har nok areal til parkering på eiga grunn.

#### **Vurdering av deling – pbl §20-1 og §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 spørsmålet om å dele frå ein parsell på 250m2 jorddekt fastmark frå gnr.233 bnr.1. Føremålet er at arealet skal overførast til gnr.233 bnr.93 som alt i dag har teke arealet i bruk til parkering av ymse reiskap.

Spørsmålet om dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande plan og deling i høve jordlova §12 er vurdert. Konklusjonen i samband med desse vurderingane er at det ikkje ligg til rette for å gje

Då det ikkje vert gjevne dispensasjon, vil deling vere i strid med §20-1 i lova.

Det vert ikkje gjevne løyve til deling slik det er søkt om.

#### **Konklusjon:**

Tiltaket det er søkt om er lite. Areal som vert råka er LNF i gjeldande plan, men har ikkje kvalitetar som er viktige for landbruket eller friluftslivet. Grunnen til at administrasjonen likevel meiner det ikkje bør gjevast løyve til deling, er for det første knytt til driftsvegen som går over parsellen som skal delast frå. Vegen kan flyttast, men det vert truleg ei dårlegare løysing for dei som skal nytte vegen.

For det andre meiner administrasjonen det ikkje bør gjevast løyve til deling så lenge tiltaket som er etablert på staden, ikkje er godkjend. Det framstår som om kommunen godkjenner ulovleg etablerte tiltak, dersom ein godkjenner å dele frå arealet. Dette vil vere ein uheldig praksis. Når tiltak er etablert utan løyve, vert vanlege demokratiske spelereglar ikkje følgd. Naboar og andre med interesser i ei sak får ikkje uttale seg, når tiltak vert etablert utan lovleg søknad.

