

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 1/12, FA - L33	17/1528

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
80/2017	Utval for drift og utvikling	PS	12.09.2017

GBNR 1/12 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur- og friluftsområde for deling av grunneigedom - Flatøy

Vedlegg:

Søknad om deling - dispensasjon
kart

1_12oversiktskart_3000

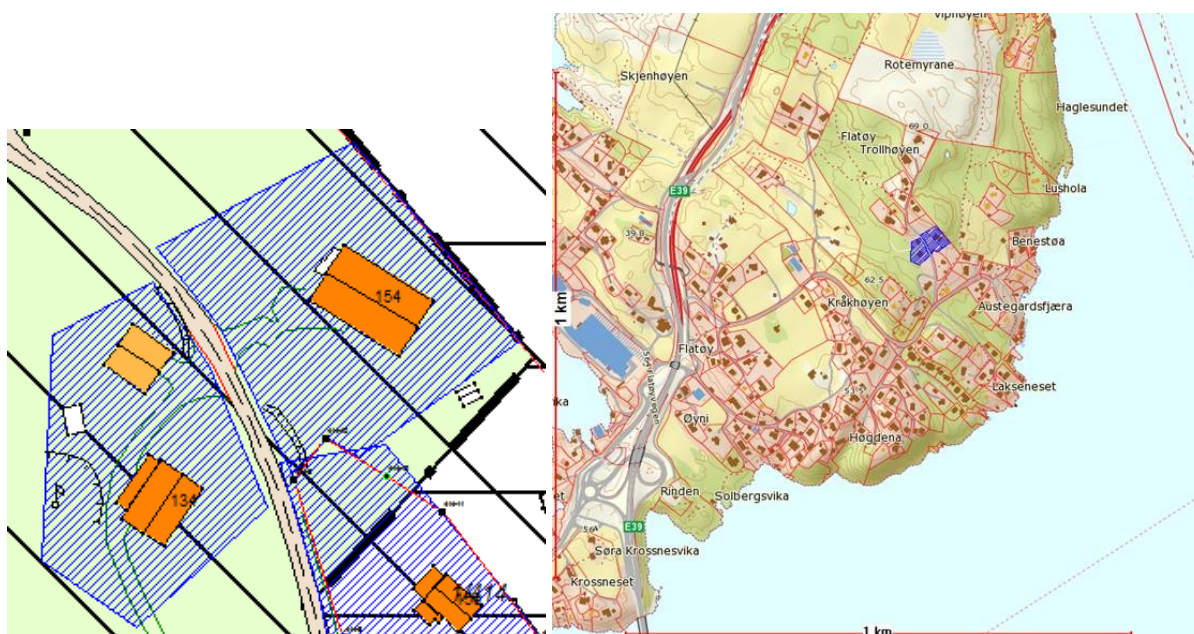
1_12oversiktskart_5000

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om frådelling av to parsellar med påståande bustadar frå gbnr. 1/12, Flatøy. Saman med søknad om delingsløyve vart det òg søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA), ettersom arealet som er søkt frådelt er sett av til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF).

Dei omsøkte areala er på om lag 1,3 daa og 1,6 daa, som vist på karta markert med blå skravur:



Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaka er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje kome inn merknadar til tiltaka.

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen er sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale i brev av 19.6.2017. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider med denne lov, forskrift eller plan.»

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. Frådeling som omsøkt er dermed i strid med KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Tiltaket krev vidare samtykke etter jordlova § 12 for deling av landbrukseigedom.

Vidare ligg arealet innanfor omsynssone H810_6 Flatøy aust i arealdelen til kommuneplanen, med krav om utarbeiding av områdereguleringsplan, jf. pbl § 11-8 tredje ledd. Før slik plan ligg føre kan det ikkje gjerast tiltak på området, jf. føresegn 1.2.2 og 4.5 til KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. 11-8 tredje ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Søkjjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

Området ligger i Kommuneplanen 2015-2026, område H810_6. Det fremkommer av bestemmelsene at i dette området, Flatøy Aust, skal «utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy.» Det er vidare henvist til pbl. § 11-8, nr. 3, bokstav e). Ut frå dette, er det nærliggende å anta at området på et senere tidspunkt vil bli regulert til boligområde. Man søker dispensasjon for krav om reguleringsplan. Det må vektlegges at eiendommene er allereie bebygd, og eiendommene får tilsvarende størrelse som

øvrige bebyggelse i området.

Eiendommen ligger i henhold til kommunedelplanen i LNFR-område, med spredt bebyggelse. En fradeling krever dispensasjon fra krav om regulering i kommunedelplanen, jf. pbl § 19-2.

Eiendommen har ikke vært benyttet til landbruksformål på en årrekke. Det ble plantet en del juletrær på eiendommen, fra 1990 til 2009. De siste årganger ble ødelagt av hjort. Det er så å si ingen brukende juletrær igjen, og det er heller ikke planer om videre drift, da kostnadene vil bli høyere enn forventet inntekt. Det er for lite areal til at eiendommen kan drives lønnsomt.

Arealet kan ikke benyttes til jordbruksformål, verken selvstendig eller som tilleggsareal til annet bruk. Det er ikke bruk i nærheten som naturlig kan benytte seg av bnr. 12 som tilleggsjord. Det er, slik denne side ser det, ikke behov for at det skal være boligeiendom knyttet til bnr. 12.

Bnr. 12 vil i fremtiden bli benyttet som naturområde, og videre utbygging og fortetting. Dette er forutsatt i kommunedelplanen. Det vil være en fordel at begge eiendommene blir skilt ut.

Nåværende eier ønsker å fortsette å bo i sin bolig, men har ikke ønske om å videreutvikle tomten, verken på nåværende tidspunkt eller senere.

De eiendommer som søkes fradelt, er allerede bebygde, og har den infrastruktur som er påkrevet. Nødvendige tinglyste rettigheter til vei, vann og avløp vil bli gitt fra bnr. 12, så snart de omsøkte fradelte eiendommer har fått egne bruksnumre.

Det vises også til at det er en rekke bruk på Flatøy som har fått fraskilt bolighus, slik at grunneiendommen står uten våningshus, blant annet bnr. 2, 7, 11, 13, 15 og 18.

· Dispensasjonsvurdering – krav til områderegulering:

Formålet med å krevje områderegulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil i tillegg «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter,» jf. pbl § 1-1.

Ei fradeling som omsøkt vil i seg sjølv ikkje vere til hinder for ein planprosess. Rådmannen kan difor ikkje sjå at plankravet vert «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Vi har i den samanheng òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast i vare gjennom ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Fordelane ved å gi dispensasjon er at bustadane får eige gards- og bruksnummer med eit hensiktsmessig og naturleg avgrensa areal rundt. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at fradeling ikkje kan gjennomførast før det ligg føre ei områderegulering. Fordelane ved å gi dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene, og rådmannen finn at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå områdeplankravet er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. føresegn 1.2.2 og 4.5 til KPA.

· Dispensasjonsvurdering – LNF-området:

Omsynet bak LNF-området er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene

som fell inn under formåla.

Rådmannen si vurdering er at ingen landbruksinteresser vert berørt om det gis løyve til frådeling av eine parsellen som omsøkt i dette tilfellet. Vi viser i den samanheng til at drift på eigedomen ikkje krev to bustadhus, og at frådeling av eine bustaden ikkje vil svekke gardens ressursgrunnlag. Frådeling av begge parsellane vil svekke eigedomens ressursgrunnlag og objektivt sett medføre ei dårlegare driftsmessig løysing for landbruket. At eigedomen reint faktisk ikkje har vore nytta til landbruksformål på ei årrekkje, slik søkjar skriv, kan vi ikkje sjå er relevant. Om eigedomen i framtida vil bli nytta til naturområde og vidare utbygging/fortetting er uvisst, men gjeldande kommuneplan legg ikkje til rette for vidare utbygging på denne eigedomen.

På bakgrunn av dette finn rådmannen at formålet bak LNF-området vil bli «vesentlig» sett til side ved frådeling av begge parsellane som omsøkt, men ikkje med frådeling av eine parsellen. Fordelane ved å gi dispensasjon til frådeling av eine parsellen er at bustaden får eige gards- og bruksnummer med eit hensiktsmessig og naturleg avgrensa areal rundt. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon til frådeling av eine parsellen. Fordelane ved å gi dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene, og rådmannen finn at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet for frådeling av eine parsellen er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Vi har i den samanheng vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at frådeling av ein parsell kjem i konflikt med desse.

Vurdering etter jordlova § 12 og rundskriv M-1/2013:

Det følgjer av jordlova § 12 at «[d]eling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Vidare seier lovas § 12 at ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet med lova.

Omsyna som skal ivaretakast etter § 12 ved vurderinga av løyve til deling må sjåast i samanheng med jordlova sine formål. Jordlova § 1 har som mål å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området. Det med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysingar, jf. Rundskriv M-1/2013; Omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet. Delingsregelen har som formål å sikra og samla ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Det omsøkte arealet er lite, men det er begge bustadhusa på eigedommen. Det er ikkje jordbruksareal på eigedommen, men den har ein del skogareal med sær s høg bonitet som gjer eit grunnlag for skogproduksjon. Vidare har eigedomen tidlegare vore nytta til produksjon av juletre. Skogproduksjon krev mindre tilsyn enn jordbruksproduksjon, men skal ein produsera virke av god kvalitet krev det god skjøtsel på riktig tidspunkt. Det vil betre høva for dette om det er ein bustad på eigedomen. Dersom areala igjen skal nyttast til produksjon av juletre, krev dette meir skjøtsel og tilsyn og ein bustad kan vere viktig. Rådmannen meiner at ei frådeling av begge bustadane vil svekkje omsynet til arealressursane på lang sikt. Det er viktig at garden har eit våningshus dersom det vert aktiv drift på bruket i framtida.

Eigedomen er i dag telt i to teigar, og arronderinga på eigedomen vil ikkje verte svekka ved frådeling, men frådelinga vil kunne gje driftsmessige dårlegare løysingar for bruket då eigedomen ikkje har

bustadhus. Uavhengig av produksjon vil det vere ein driftsmessig fordel at eigedomen har bustadhus. Pårekeleg drift på arealet er skogbruk, eventuelt produksjon av juletre og pyntegrønt. Ei driftsmessig god løysing vil vera at bruket har eit våningshus, sjølv om det er mange slike skogeigedomar i landet.

Rådmannen meiner at frådeling ikkje vil føre til driftsmessige ulemper i landbruket då deling ikkje gjer tilkomst og arrondering dårlegare. Rådmannen meiner at frådelinga truleg ikkje vil auke miljømessige ulemper for landbruket. Det er ein landbrukseigedom og det er ikkje søkt om endra bruk for arealet.

Rådmannen si samla vurdering er at arealet er lite, og at ei frådeling ikkje vil svekke eller styrke ein tenleg og variert bruksstruktur, men å dela i frå begge bustadane vil kunne svekke eigedomens ressursgrunnlag. Det vert lagt vekt på at arealet ikkje skal leggjast til som tilleggsareal, men at det vert ein landbrukseigedom utan bustadhus. Frådeling av begge bustadane vil gje ei dårlegare driftsmessig løysing for landbruket, men vil ikkje føra til miljømessige ulemper for landbruket. Vi finn at pårekeleg drift på eigedomen ikkje krev to bustadar, og at ei frådeling av eine bustaden vil kunne vere i samsvar med krava til frådeling i jordlova § 12. Vidare vil frådeling av eine bustaden ikkje svekke gardens ressursgrunnlag i same omfang som begge eller gje drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i område.

Usakleg forskjellsbehandling:

Søkjar har vist til fleire andre gardsbruk på Flatøy som har fått frådelt bustadhus, slik at eigedomen er utan våningshus. Blant anna bruksnr. 2, 7, 11, 13, 15 og 18.

Ettersom det er eit ulovfesta prinsipp for sakshandsaminga i forvaltninga om at like saker skal handsamast likt, finn rådmannen grunnlag for å samanlikne denne saka mot dei tilfella som søkjar viser til. Usaklig forskjellshandsaming kan føre til at eit vedtak er ugyldig.

Om vurderinga har Sivilombudsmannen sagt følgjande i si årsmelding for 2002, på side 321:

«Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.»

Etter dette er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker, både i faktisk og rettsleg forstand.

Gbnr. 1/2 har same eigar som 1/7 og er registrert med våningshus i kommunen sine kart. Det same gjeld for gbnr. 1/13 og 1/18, som er registrert med same eigar (i tillegg til gbnr. 1/4 og 1/148).

Store delar av gbnr. 1/11 er sett av til bustadområde i KPA. I tillegg består eigedomen av eksisterande vegar innanfor bustadområdet på Krossneset. Resterande landbruksareal er så lite at våningshuset vart delt i frå i 1962.

Gbnr. 1/15 er regulert til fritidsbustadar, bustadar og friluftsområde i Reguleringsplan for Flatøy sør/aust. Resterande areal er sett av til bustadformål i KPA.

Den omsøkte eigedomen, gbnr. 1/12, er i si heilheit sett av til landbrukseigedom i KPA. Dette inneber at det ikkje er grunnlag for å seie at denne saka er faktisk eller rettsleg lik frådeling som gjeld

ovannemnde eige-domar, slik som søkjar viser til. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at det ligg føre usakleg forskjellsbehandling.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Innsendt søknad blir handsama på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel, for deling av ein parsell med påståande bustadhus på gbnr. 1/12 i Meland kommune. Det gis ikkje dispensasjon for deling av begge parsellane, som omsøkt i søknad, journalført motteke 13.7.2017.

Utval for drift og utvikling samtykker til frådeling av eine parsellen med heimel i jordlova § 12.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter plan- og bygningslova kap. 20.»

Utval for drift og utvikling - 80/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

- samrøystes:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel, for deling av ein parsell med påståande bustadhus på gbnr. 1/12 i Meland kommune. Det gis ikkje dispensasjon for deling av begge parsellane, som omsøkt i søknad, journalført motteke 13.7.2017.

Utval for drift og utvikling samtykker til frådeling av eine parsellen med heimel i jordlova § 12.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter plan- og bygningslova kap. 20.»