

MELAND KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Utval for drift og utvikling	19.01.2010	TIB	007/10

Avgjerd av: Utval for drift og utvikling Saksbeh.: Tore-Inge Bratteteig	Ansv. ANB	Arkiv: GBNR-24/12, N- 506	Arkivsaknr 09/2289
--	---------------------	--	------------------------------

SØKNAD OM DISPENSASJON OG FRÅDELING AV PARSELL MED PÅSTÅANDE VÅNINGSHUS OG LÅVE PÅ LANGELAND, GNR 24 BNR 12.

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	25.06.2009	Helge Langeland m.fl.	SØKNAD OM DISPENSASJON OG FRÅDELING AV PARSELL MED PÅSTÅANDE VÅNINGSHUS OG LÅVE PÅ LANGELAND, GNR 24 BNR 12.
3	I	25.06.2009	Helge Langeland m.fl.	SØKNAD OM DISPENSASJON OG FRÅDELING AV PARSELL MED PÅSTÅANDE VÅNINGSHUS OG LÅVE PÅ LANGELAND, GNR 24 BNR 12.
2	U	15.07.2009	Helge Langeland m.fl.	SØKNAD OM DISPENSASJON OG FRÅDELING AV PARSELL MED PÅSTÅANDE VÅNINGSHUS OG LÅVE PÅ LANGELAND, GNR 24 BNR 12.
4	I	11.08.2009	Nils Jakob Langeland	FULLMAKT.
5	I	31.08.2009	Statens vegvesen Region vest	LØYVE TIL Å NYTTE EKSISTERANDE AVKØYRING FRÅ FV. 244 PÅ LANGELAND.
7	U	23.10.2009	Hordaland fylkeskommune Kommunesamarbeid; Fylkesmannen i Hordaland Miljøvernavdelinga	SØKNAD OM DISPENSASJON - FRÅDELING AV PARSELL MED PÅSTÅANDE VÅNINGSHUS OG LÅVE PÅ LANGELAND, GNR 24 BNR 12. HØYRING.
9	I	16.11.2009	Hordaland Fylkeskommune Kultur og idrettsavd.	KULTTURMINNEFAGLEG INNSPEL
8	I	23.11.2009	Fylkesmannen si	UTTALE TIL

Vedlegg

Saksutgreiing:

Søknaden vert handsama av etter reglar i plan- og bygningslova og jordlova som gjaldt før 01.juli 2009.

Omsøkt tiltak

Det er søkt om frådeling av våningshus, låve og hage frå gnr. 24 bnr.12, Langeland. Arealet er oppgjeve til ca.3,5 daa. Kartet syner 3,9 daa.

Søkjjarane er tre brør som overtok bnr. 12 frå foreldra deira i 2006. Sidan har våningshuset vorte nytta som feriebustad. Jordbruksareala har vore nytta til produksjon av juletre og pyntegrønt. Det er son til den eine broren som ynskjer å overta eksisterande hus og brørne ynskjer fortsetje med juletre og pyntegrøntproduksjon på restareala.

Fakta om bruket, storleik, drift m.m

Gnr. 24 bnr. 12 har eit samla areal på 15, 8 daa. Fordelt på 3, 9 daa våningshus, driftsbygning og hage, 6.1 sør for fylkesveg tilplanta med juletre og bartre til pyntegrønt, 4 daa nord for fylkesveg tidligare beite og juletreplantasje og 1,8 daa ved Sagstad skule. Dette er anna areal. Store delar av bnr. 12 har tidligare vorte ekspropriert til senterområde, trafikkføremål og bussterminal.

Planstatus

Den omsøkte parsellen ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut til LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde).

Fakta frå temakart t.d. naturtypekartlegging, vilt, arealdifferensieringsplanen

I arealdifferensieringsplanen (vedlegg til kommuneplanen) ligg det omsøkte området i A-område, middels til gode landbruksareal. Det er ikkje registrert spesielle naturtypar eller vilt i området.

Nabomerknader

Det er ikkje kome nabomerknader.

Vurdering:

Kommuneplanen og lovgrunnlaget:

Etter plan- og bygningslova sin § 7 skal det liggje føre særlege grunnar for kunna få dispensasjon, og ingen har krav på å få dispensasjon. Ved vurdering om det er grunnlag for å gje dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel, skal kommunen vurdere om tiltaket er i strid med dei omsyn kommunen, som planstyresmakt er sett til å ivareta. Dersom tiltaket er i strid med slike omsyn, er ikkje grunnlaget for å gje dispensasjon til stades, jamfør plan- og bygningslova § 7. *Dispensasjon.*

I LNF- sona av arealdelen i kommuneplanen, skal tiltak særskilt vurderast opp mot landbruks-, natur- og friluftsiinteresser. Ein må vidare vurderer om det er forsvarleg å gje dispensasjon ut frå omsynet til kommuneplanen som styringsverktøy og konsekvent praksis i området.

Etter lovverket er det først og fremst omsyn til knytt til areal- og ressursdisponering som kan grunnleggje dispensasjon. Berre i heilt spesielle høve kan personlege tilhøve reknast som særleg grunn. Ligg det føre ei overvekt av omsyn som taler for å gje dispensasjon, vil lova sitt krav vere tilstades. Det kan og setjast vilkår for gje dispensasjon

Bnr. 12 som er eit sameige, har som nemnt i saksutgreiinga i dei seinare åra vorte sterkt redusert i areal på grunn av at det har måtte avstå grunn til offentleg føremål. I utgangspunktet bør det ikkje delast frå våningshus og driftsbygning på eit bruk. Men her er bruket vorte så redusert at drift på ca. 10 daa kan gjennomførast utan våningshus og driftsbygning på bruket. Dette gjeld spesielt juletre/pyntegrønt drift som i dag.

Ved ei deling vil det verte fast busetnad i våningshuset og ikkje berre verta nytta til feriebusad som i dag. Dette vil kunne medføre at husa vert teken betre vare på og samstundes vert jordbruksarealet halde i drift.

Den omsøkte frådellinga vil i liten grad koma i konflikt med dei omsyn kommunen skal ivareta spesielt vedkomande friluftsliv og miljøverdiar. Det vil ikkje verta endra arealbruk eller infrastruktur ved å gje løyve til dispensasjon. Delinga kan likevel i noko grad koma i konflikt med landbruket i område i og med at tomte er fritt omsetteleg. Framtidige eigarar kan skapa konfliktar med landbruket dersom dei blir plaga av til dømes lukt, støy eller fare i samband med landbruksdrift rundt tomte. Erfaringsmessig er det ofte landbruket som taper i slike konfliktar.

Tilkomst, parkering, vatn og avlaup m.m.:

Den omsøkte delinga vil ikkje medføre utvida eller endra bruk av avkøyrsla frå Fv. 244 hp 1 ved km 0,736. Det vert ikkje endringar i høve vatn og avlaup som er i dag.

Miljø (natur- og friluftsiinteresser):

Ingen spesielle miljøinteresser i området.

Landbruk:

Administrasjonen har vurdert saka etter § 12 i jordlova, Arealstrategi, Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga, april 2009 og rundskriv M-4-2003 frå landbruksdepartementet. § 12 i jordlova inneheld eit forbod mot deling av eigedomar som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk.

Det kan gjevast samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller ei deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gje. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til

- om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.
- omsynet til godkjende planar som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova
- omsynet til kulturlandskapet.

Med samfunnsinteresser forstås ein vanlegvis tiltak som kjem mange til gode, som til dømes skular, vegar og liknande. Det er difor ikkje snakk om samfunnsinteresser i denne saka.

Reglane i jordlova § 12 må tolkast i ljøs av føremålet i jordlova. Føremålet med jordlova er å leggje høva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Arealressursane bør disponerast på ein slik måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Administrasjonen vurderer det slik at det ikkje er knytt samfunnsinteresser av stor vekt til denne omsøkte frådelinga.

Forbodet mot deling er mellom anna eit naturleg motstykke til føremålet i jordlova om å styrkje driftseininga. I vurderinga er det eigedomen vurdert i eit langsiktig perspektiv som er det sentrale.

Når det gjeld spørsmålet om frådeling av bygningar, tek delingsforbodet sikte på hindre frådeling av bygningar som er naudsynt for drifta av eigedomen. Våningshus er etter § 12 i jordlova ein bygning som er naudsynt for drifta av eigedomen. Men også for våningshus må ein ta omsyn til samfunnsutviklinga, jf. jordlovas §1.

Her er bruket så lite at det ligg i grenseland for å verta rekna som landbrukseigedom og til drift av juletre/pyntegrønt på 10 daa vil det, etter administrasjonen si vurdering, ikkje vera naudsynt med våningshus/driftsbygning på bruket for å få til ei tilfredstillande drift på desse areala.

Den omsøkte delinga vil difor vere forsvarleg ut frå omsynet til den avkastninga bruket kan gi.

Den omsøkte delinga vil heller ikkje medføre drifts- og miljøproblem for landbruket i området då arealbruken ikkje vert endra.

Etter gjeldande sakshandsamingsreglar har søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen vore sendt Fylkesmannen i Hordaland v/Miljøvernaveidinga og Hordaland fylkeskommune v/Kommunesamarbeidet til uttale, før saka vert lagt fram i UDU for endeleg avgjerd.

Hordaland fylkeskommune, Kultur og idrettsavdeilinga, dagsett den 16.novemer 2009, og Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdeilinga har i brev til kommunen kome med uttale i saka.

Hordaland Fylkeskommune skriv:

”Langeland gnr 24 - 12 - Frådeling av parsell med påståande våningshus og låve - Meland kommune - Kulturminnefagleg innspel

Vi viser til Dykkar brev av 23.10.09 med ovanfor nemnde sak til fråsegn. Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern. Vi gjer merksam på at Hordaland fylkeskommune for tida handsamar dispensasjonssaker berre med omsyn til interesser innan kulturminnevernet, og føreset at kommunen sjølv vurderer andre sider av saka.

Saka gjeld frådeling av parsell med våningshus og låve. Både låa (SEFRAK ID-nr 12560205134) og våningshuset (SEFRAK-nr 12560205133) er verneverdige. Dei er baa frå første kvartal av 1 900-talet, og er historieforteljande element som bør takast vare på.

Ut frå våre arkiv kan vi ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil koma i konflikt med automatisk freda kulturminne. Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein tek vare på dei to verneverdige bygningane, og søker å unngå inngrep i/skade på eventuelt andre kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. Elles gjer vi merksam på at tiltakshavar har plikt til å visa aktsemd, og til straks å melda frå til Hordaland fylkeskommune dersom det i samband med tiltaket skulle koma fram automatisk freda kulturminne, jf. kulturminneloven § 8, 2.ledd.”

Fylkesmannen skriv:

”Uttale til dispensasjonssøknad - Meland - Gnr. 24 bnr. 12 - Langeland - Søkjar: Nils, Torkild og Helge Langeland

Me viser til dykkar brev motteke 26.10.09 med høyring av søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel. Søknaden gjeld frådeling av parsell med påståande våningshus og låve frå gnr. 24 bnr. 12. Eigedomen har i følge gardskart frå skog og landskap 6,1 daa fulldyrka mark, 4,8 daa produktiv skog og 1,1 daa anna areal. Store delar av den opphavlege eigedomen har tidlegare blitt ekspropriert til senterområde og trafikkføremål.

Sentrumsområdet Frekhaug ligg søraust for riksvegen, medan den omsøkte tomte ligg nordvest for riksvegen i eit område med spreidd busetnad langs vegar gjennom eit landbruksområde. Kommuneplanføremålet er LNF-område. Huset blir i dag brukt til fritidsbustad, føremålet etter ei eventuell frådeling skal vera heilårsbustad. Tomta grensar på den eine av tre sider til mindre lettbrukt fulldyrka jord der det i dag blir produsert pyntegrønt og juletre. På den andre sida grensar tomte til innmarksbeite på nabobruket. Den tredje sida grensar til frådelte tomter. Fylkesmannens landbruksavdeling meiner dette er ei uheldig plassering for ei fritt omsetteleg bustadomt. Framtidige eigarar kan skapa konflikter med landbruket dersom dei blir plaga av til dømes lukt, støy eller fare i samband med landbruksdrift rundt tomte. Erfaringsmessig er det ofte landbruket som taper i slike konflikter.

Den omsøkte frådelinga blir del av ei bit-for-bit-utbygging som skaper uklåre grenser mellom utbyggingsområde og grøne landbruksområde. Kulturlandskap er ein viktig trivselsfaktor og kommuneplanen tek omsyn til slike faktorar ved å avgrensa framtidig utbygging til områda på sjøsida av riksvegen. Me gjer merksame på at det er ledige tomter i byggjeområde for bustad på sentrumssida av riksvegen, 300-500 meter unna. Der er også ledige tomter i bustadområde 600 meter nordaust for den omsøkte parsellen. Me kan ikkje sjå at der er andre frådelte tomter i området som skaper presedens. Derimot vil ei frådeling i denne saka skapa presedens for å gje dispensasjon i liknande framtidige saker.

Fylkesmannen rår i frå å gje dispensasjon til frådeling. Me minnar om at eit eventuelt dispensasjonsvedtak vil bli vurdert påklaga.”

Konklusjon:

Administrasjonen har vurdert søknaden etter at dei regionale styringsmaktene har kome med uttale i saka. Spesielt Fylkesmannen meiner at plasseringa er uheldig for eit fritt omsetteleg bustad. Framtidige eigarar kan skapa konflikt med landbruket i området. Den omsøkte frådelinga vil også skapa uklåre grenser mellom utbyggingsområde og grøne landbruksområde og dei gjer merksam på at det er ledige tomter i byggjeområde for bustad 300-500 meter unna. Denne frådelinga vil skapa presedens for å gi dispensasjon i liknande saker.

Administrasjonen vil spesielt syne til det som Fylkesmannen uttaler og seier seg samd med denne vurderinga og vil tilrå at det ikkje vert gjeve dispensasjon som omsøkt.

ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

” Utval for drift og utvikling avslår i medhald av plan- og bygningslova (PBL) § 7 å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til frådelling av inntil 3,5 daa med påståande våningshus og driftsbygning frå gnr. 24, bnr. 12.
Grunngjevinga går fram av saksutgreiing og vurdering.”

19.01.2010 UTVAL FOR DRIFT OG UTVIKLING

Framlegg til vedtak frå Atle Håtuft, FrP:

”Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling etter § 12 i jordlova for frådelling av parsell med påståande våningshus og låve på Langeland, gnr 24 bnr 12.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av PBL § 7 dispensasjon frå føresegnene til Kommuneplanen sin arealdel for frådelling av parsell med påståande våningshus og låve på Langeland, gnr 24 bnr 12, som omsøkt.

Som særlege grunnar for frådelling og dispensasjon vert rekna:

Det offentlege har teke mesteparten av arealet til veg/senter. Det resterande arealet er ikkje drivverdig.”

Ved røysting fekk administrasjonen sitt framlegg til vedtak 4 røyster for, 5 i mot (FrP, H 1, AP, SP) og fall.

Framlegg til vedtak frå Atle Håtuft, FrP, fekk 5 røyster for, 4 i mot (SAM, V, KrF, H 1) og er såleis vedteke.

UDU-007/10 VEDTAK – MOT 4 RØYSTER (SAM, V, KFR, H 1):

”Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling etter § 12 i jordlova for frådelling av parsell med påståande våningshus og låve på Langeland, gnr 24 bnr 12.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av PBL § 7 dispensasjon frå føresegnene til Kommuneplanen sin arealdel for frådelling av parsell med påståande våningshus og låve på Langeland, gnr 24 bnr 12, som omsøkt.

Som særlege grunnar for frådelling og dispensasjon vert rekna:

Det offentlege har teke mesteparten av arealet til veg/senter. Det resterande arealet er ikkje drivverdig.”

Rett utskrift

Dato:

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland Miljøvernavdelinga
Helge Langeland m.fl.
Hordaland fylkeskommune Kommunesamarbeid