

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Merethe Tvedt	Gbnr - 51/9, FA - L33	17/2562

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
10/2018	Utval for drift og utvikling	PS	23.01.2018

## GBNR 51/9 - Dispensasjon frå LNF- føremål i kommuneplanen sin arealdel for frådeling av parsell med påståande bustad, Landsvik

### Vedlegg:

Søknad om oppretting av grunneigedom GBNR 51/9

Situasjonskart

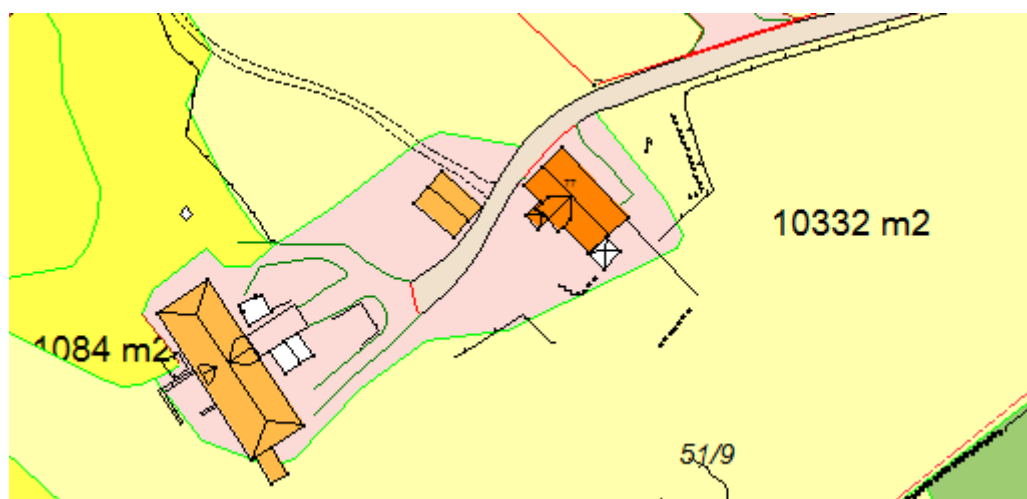
1\_3000 51-9

1\_1000 51-9

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Anne Marie Skurtveit har i søknad journalført motteke 16.10.2017 søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for frådeling av bustadhus med tilhøyrande hageareal på gbnr 51/9 på Skurtveit. Parsellen er opplyst til å vera om lag 1200 m<sup>2</sup>.



### VURDERING:

#### Plan- og lovgrunnlag:

Det følger av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vera i strid med kommuneplanen. Omsøkt tiltak er del av landbrukseigedommen på gbnr 51/9 og har status landbruk, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. I slike område er det berre tiltak knytt til

stadbunden næring som er lovleg. Garden består av to bruksnummer då den var knytt til gbnr 51/4 i 1995. Bruket har to bustadhus, to løer og fleire uthus. Søkjar vil frådela huset frå gbnr 51/9 med tilhøyrande hageareal frå landbrukseigedommen og tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl § 19-2, då det er i strid med kommuneplanen sin arealdel. Sidan eigedomen er ein landbrukseigedom, er tiltaket også avhengig av godkjenning etter jordlova §§ 12 og 9.

#### Grunngjeving for søknaden:

Søkjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt og at det er grunnlag for samtykke til deling av eigedommen. Søknaden er grunngjeve slik:

«Garden består av to to gards- og bruksnr 51/4 og 51/9 og det er då to hus, to løer og fleire uthus på garden. Det vil difor ikkje ha noko negativ påverknad for vidare drift om dette huset blir frådelt i og med at det fortsatt blir eit hus på bruket. Huset vil få rett til bruk av eksisterande veg slik som no og er allereie knytt opp til kommunalt vatn og kloakk og vil ikkje endra tilhøve til dette. Veggen går tett opp i huset men vil på sikt bli utvida. Tomta rundt huset blir omtrent slik som den er i dag og vil ikkje gå over jordbruksarealet. Eg ser frådellinga som positiv for å oppretthalde busetnaden i området.

Bruket blir p.d.d ikkje drevet av eigar men blir nytta som beite».

#### Nabovarsling:

Naboar er varsla og det er ikkje motteke merknader til varselet.

#### Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordland fylkeskommune ved brev dagsett 31.10.2017. Fylkesmannen i Hordaland har i skriv dagsett 1.12.2017 komen med merknad til søknaden:

**«Uttale til søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av bustad på gnr. 51 bnr. 9 på Landsvik, Meland**

Vi viser til kommunen si oversending i saka.

Saka gjeld frådelling av ein bustad på gnr. 51 bnr. 9 på Landsvik. I dag er det to bustader på landbrukseigedommen, og nå ønskjer søkar å dele i frå den eine. Landbrukseigedommen er på 160 dekar, og av dette er ca. 25 dekar fulldyrka og 95 dekar innmarksbeite. Søknad om frådelling krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen.

Huset som er søkt frådelt ligger midt inne på eigedommen, og det har også skjedd nokre frådellingar tidlegare. Nok ei frådelling vil føre til enda større fragmentering av landbrukseigedommen, med dei ulemper dette kan medføre.

Ein fritt omsetteleg bustad sentralt plassert på eigedommen vil kunne skape konflikhtar mellom bebuarar og landbrukseigedommen, noko som medfører restriksjonar knytt til drift. Ei frådelling her vil kunne skape presedens for andre frådelingssaker. Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er lagt fram tungtvegande argument i oversendinga som oppfyller vilkåra for dispensasjon etter §

19-2 i plan- og bygningslova.

Det vil gå med noko innmarksbeite. Det må difor ligge føre samtykke til omdisponering og frådeling etter jordlova § 9 og § 12. Eigedommen har relativt mykje dyrka mark samla sett, og behovet for hus nr. 2 vil kunne vere til stades i framtida.

Med grunnlag i vurderinga over vil Fylkesmannen **rå i frå** at dispensasjon til frådeling av bustad på gnr. 51 bnr. 9 blir gitt».

#### Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

Omsøkt tiltak vil ikkje endre infrastrukturen då bustadhuset vil nytte same tilkomst, vassforsyning og avlaup som før. Avkjøringa/tilkomsten går via privat veg og er felles tilkomstveg som løe nr. 2 har.

#### Dispensasjon – vilkår og vurdering.

Dispensasjon med heimel i pbl. Kapittel 19 føreset at korkje omsyna bak føresegna det vert dispensert frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn ikkje vert sett vesentleg til side, jf. høvevis Pbl §§ 1-1 og 19-2. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera «*klart større enn ulempene*» etter ei samla vurdering.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 9 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var).

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grøntstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Tiltaket vil stykke opp landbrukseigedommen då bustad med omsøkt parsell ligg midt i landbrukseigedommen, og er tilgrensande landbruksareal på alle sider. Tiltaket krev løyve etter jordlova §§ 9 og 12.

#### Landbruksomsyn- deling, jordlova §§9 og 12.

Søknaden er vurdert etter jordlova §§ 9 og 12 og rundskriv M-1/2013 Omdisponering og deling frå landbruks- og matdepartementet.

#### *Omdisponering:*

*Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige*

*ulempor for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi.*

*Jordlovas § 12; Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast 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 delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.*

Omsyna som skal ivaretakast etter § 12 å sjåast i samanheng med jordlovas formål. Jordlova har som mål er 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 løysningar Jf. rundskriv M-1/2013.

Eigedomen gbnr 51/9 vart knytt til gbnr 51/4 i 1995 og har sidan den gang blitt rekna som ei driftseining. Gardskart syner at areala fordeler seg slik: 13,2 daa fulldyrka jord, 12 daa overflatedyrka jord, 94,5 daa innmarksbeite, 249,2 daa produktiv skog og 433,7 daa anna areal. Totalt har eigedomen eit areal på 802,6 daa.

Bustaden som er omsøkt frådelt ligg på bruksnummer 9, før samanslåinga var dette einaste bustadhuset på denne landbrukseigedomen. Etter samanslåinga fekk driftseininga to bustadhus, men det er i dag våningshuset som ligg på bruksnummer 4, der noverande eigar bur, som i praksis er våningshuset på driftseininga. Dette huset ligg nærast driftsbygningen som har husdyrdrift, og er det faktiske driftssenteret av eigedomen. Driftssenter på eigedomen er frå før registrert i kartet på 51/9, men kunne vore flytta til der det faktisk er produksjon i dag.

I omsøkt bustadhus bur dotter til eigar, og driftsbygningen som ligg sør aust frå dette huset vert i dag nytta som lager. Bustaden skal nytte same infrastruktur som før. Frådelinga kan føre med seg ulemper for drifta med tanke på at tilkomstvegen til løa ligg så tett på bustadhuset. Eit vilkår for frådelinga må vera at vegen blir utvida slik at det blir betre passering forbi bustadhuset, samt må vegrett til bustadhuset tinglysast .

Søkjær skriv at ei frådeling ikkje vil gje negative konsekvensar for vidare drift. Tomta rundt huset vert omtrent det som er etablert som hage i dag, men for å få ei fornuftig arrondering på tomten vil det gå med om lag 0,2 daa med innmarksbeite. Gardskartet viser i dag noko av hageareal som beite, men dette skulle vore retta til bebyggd areal/tunareal. Frådelinga kan bidra til å oppretthalda busetnaden i området.

Bruket er ikkje i sjølvstendig drift, men løe og jordbruksareal er utleigd til ein ungdom som driv med sau og storfe.

#### Landbruksomsyn – vurdering

Rådmannen legg kartet som ligg ved søknaden til grunn og det som er søkt frådelt er huset, etablert hageareal og omlag 0,1 daa innmarksbeite tilsaman kring 900 m<sup>2</sup>. Arealet som er søkt omdisponert er ein trekant som ligg inntil hagearealet og har såleis ei arrondering som gjer det vanskeleg å nytta som jordbruksareal. Omdisponering av 0,1 daa vil ikkje medføre at drift av restarealet vert vanskelegare enn i dag eller at arealressursane på bruket blir forringa i særleg grad. Heile driftseininga er på over 800 daa, så det er ein svært liten del av bruket som vert frådelt. Tomta vert liggjande nær ei anna frådelt tomt og er avgrensa av veg mot nordvest.

Med kulturlandskapet meinast både landskapsbilete, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. Dette er ein bygning som har lagt lenge i kulturlandskapet og ei deling vil ikkje endra landskapet då arealbruken ikkje vert endra. Rådmannen kan ikkje sjå at omdisponering vil gje drifts- eller miljømessige ulemper av slik storleik eller styrke at dei kan gje grunnlag for avslag.

#### *Tenleg og variert bruksstruktur:*

Det er eit generelt mål i jordlova at driftseiningane bør styrkast. Administrasjonen meiner at ei frådelling av dette huset på dette bruket ikkje vil vere i konflikt med dette målet. Bruket vil framleis ha eit inntakt driftsapparat på GBNR 51/4 med våningshus og driftsbygning. Arealet som er søkt frådelt er eksisterande bustadhus med etablert hage/uteareal, og det er berre 0,1 daa med beite som vert omdisponert. Praksis i tilsvarande saker er at kommunen har godteke at ein har fått dela frå bygningsmasse som ikkje er til nytte for drifta ved samanslåing av bruk.

#### *Omsynet til vern av arealressursane:*

Vern om arealressursane handlar om at ein skal ta omsyn til at ei deling ikkje medfører oppstyking av areal til mindre einingar som er vanskeleg å driva rasjonelt. Det er huset med om lag 0,9 daa rundt som er søkt frådelt frå eigedommen. Søkjar opplyser at det er ei stor belastning for bruket å ha ansvar for vedlikehald av så mange bygningar. Dei fleste bygningane er det ikkje trong for, med tanke på framtidig drift. Pårekeleg drift i framtida kan vera sau eller storfeproduksjon. Trongen for å ha kårhus er størst på store husdyrbruk. Dette bruket har dei siste 20 åra hatt villsaudrift og dei seinaste åra har jorda vore leigd vekk.

Det kan vera uheldig å dela frå ei tomt som vert liggjande inne i eit område som er i bruk som beite, noko som kan vere med på å dela opp eit samanhengande jordbruksareal. Samstundes ligg det andre frådelt tomter der, og det går med berre 0,1 daa jordbruksareal. Rådmannen meiner at ei deling i liten grad vil svekke arealressursane då søknaden omfattar ein bygning som ikkje er naudsynt for å driva eigedomen.

#### *Driftsmessig god løysing:*

Bruket eig vegen som går forbi huset som no er søkt frådelt, og dette er ein privat fellesveg til fleire tomter. Denne vegen er òg tilkomstveg til løe nr. 2, som er i bruk som lager. Søkjar opplyser at dei vil utvida vegen forbi huset og at tilkomst til løa ikkje vert dårlegare enn i dag. Det er uheldig å ha tilkomst til driftsbygningar tett ved bustadhus, men sidan det er den andre løa som er i bruk til husdyrdrift og bruken av denne løa er svært begrensa, meiner rådmannen at det ikkje vil ha stor betydning for landbruksdrifta om huset vert frådelt. Utforming av tomta vil ikkje føre til dårlegare arrondering eller dårlegare driftsforhold, men tomta bør ikkje vere større enn 0,9 daa slik at minst mogleg jordbruksareal går tapt.

#### *Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:*

Areala rundt den omsøkte tomta er i bruk til beite, noko som kan ha i seg potensiale til konflikt. Oftast er det støv-, støy- og luktplager som kan vere til belastning for nærliggjande busetnad. Skal ein leggj avgjerande vekt på desse ulempene, må dei vera konkret pårekelege og ha ein viss styrke og omfang. Det er vanskeleg å argumentera for at ulempene har eit slik omfang og styrke at ein kan leggja avgjerande vekt på dette punktet. Jordbruksareala på Landsvik er kuperte med små teigar og såleis ikkje særleg eigna for på intensiv drift. Det er difor pårekeleg at framtidig drift av beiteområda vert omtrent som i dag. Rådmannen kjenner ikkje til at det er konflikter mellom busetnaden som allereie fins på Landsvik og eksisterande landbruksdrift.

Tilkomst og bruk av areala for landbruket sin del vil ikkje bli endra sjølv om huset vert frådelt.

#### *Andre omsyn:*

Busetjing er eit omsyn som det kan leggjast vekt på. Veksten i Meland er knytt til dei sørlege delane i kommunen, medan områda nord for Eldsfjellet har ikkje hatt auke i folketal dei siste åra. Kommunen har derfor vektlagt busetjingsomsyn i desse områda. Rådmannen meiner at det er viktig å sikra busetjing på Landsvik og vil i denne saka leggja vekt på det.

#### Naturmangfaldslova § 8 og 9

Tiltaket gjeld frådeling av eit eksisterande bustadhus med etablert bruk og same infrastruktur som blir nytta i dag. Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

#### Sefrak:

At bustadhuset er sefrak registrert blir lagt til orientering. Registreringen har ingen verknad for frådelinga.

#### **Samla vurdering**

Omsynet til jordvernet og drifts- og miljømessige ulemper kan tala mot å gje samtykke til deling, men rådmannen meiner det er viktig å styrka busetjinga på Landsvik, og vil leggja avgjerande vekt på dette punktet.

Delinga vil ikkje svekka bruksstrukturen eller gje dårlegare driftsforhold for bruket. Det kan vere uheldig å opprette bustadtomter i eit beitelandskap, men sidan det er tale om å dela frå eit allereie etablert bustadhus er ulempene små.

Etter ei samla vurdering vert det rådd til å gje samtykke til omdisponering og deling etter jordlova §§ 9 og 12 på vilkår av at tomten ikkje vert større enn 0,9 daa. Dette for å redusera omdisponering av jordbruksareal i størst mogleg grad.

#### **Konklusjon**

Rådmannen legg til grunn at det i denne saka ligg føre dei særlege høve som skal til for å gje samtykke til omdisponering av 0,1 daa innmarksbeite til bustadtomt.

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Med tilvisning til vurderingane ovanfor finn kommunen at det føreligg fleire fordelar enn ulemper ved tiltaket.

Å styrka busetjinga i bygdene er vektlagt i samfunnsdelen til kommuneplanen. Tiltaket er vurdert til å ikkje svekka bruksstrukturen eller gje dårlegare driftsforhold på bruket. Dagens drift er av ein slik karakter at det ikkje er naudsynt med to husvære for å sikre framtidig drifta. Frådeling som omsøkt legg tvert i mot til rette for vidare drift av garden.

#### Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar 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 dersom kommunen gjev dispensasjon.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl. Kap. 20.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6,

søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bustadhus med tomt på gbnr 51/9, jf søknad motteke 16.10.2017.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12 for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 51/9, jf søknad journalført motteke 16.10.2017.

- Det blir satt vilkår for godkjenninga at parsellen ikkje vert større enn 0,9 daa.
- Tilkomstvegen forbi huset må utvidast, slik at ein kan passere med landbruksutstyr utan at det blir til hinder for bustadføremålet eller landbruket. Eksakt løysing skal vurderast saman med løyve etter pbl. Kap. 20.
- Vegrett må tinglysast til den nye parsellen, seinast saman med oppmålingsforretninga.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl kap. 20.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

### **Utval for drift og utvikling - 10/2018**

#### **UDU - behandling:**

Tormod Skurtveit , AP, ba utvalet ta stilling til om han er ugild i saka då han er sønn til søkjar. Tormod Skurtveit fråtrådde møtet.

Røystinga viste at utvalet var enstemming i at Tormod Skurtveit var ugild i saka. Ingen vara for Tormod Skurtveit tiltrådde i saka.

Ved røysting fekk rådmannen sitt framlegg til vedtak 7 røyster for , 1 i mot (MDG) og er såleis vedteke.

#### **UDU - vedtak:**

mot 1 røyst (MDG):

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bustadhus med tomt på gbnr 51/9, jf søknad motteke 16.10.2017.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12 for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 51/9, jf søknad journalført motteke 16.10.2017.

- Det blir satt vilkår for godkjenninga at parsellen ikkje vert større enn 0,9 daa.
- Tilkomstvegen forbi huset må utvidast, slik at ein kan passere med landbruksutstyr utan at det blir til hinder for bustadføremålet eller landbruket. Eksakt løysing skal vurderast saman med løyve etter pbl. Kap. 20.
- Vegrett må tinglysast til den nye parsellen, seinast saman med oppmålingsforretninga.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl kap. 20.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»