

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 6/62, FA - L33	17/2427

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
11/2018	Utval for drift og utvikling	PS	23.01.2018

GBNR 6/62, Ytre Brakstad - Søknad om dispensasjon frå LNFR for deling av eigedom

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon GBNR 6/62
Vedlegg til søknad om dispensasjon
6-62 1_3000

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Jon Magne Vik (tiltakshavar) har søkt dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og løyve til frådelling og oppretting av ny matrikkeleining av om lag 560 m² frå gbnr 6/62, Ytre Brakstad i Meland kommune. På arealet er det oppført eit bygg som er matrikkelregistret som 'annen lagerbygning'. Bygningen er nytta til lagring av traktor og reiskaper.

I følgjeskriv til søknaden datert 05.10.17 har tiltakshavar grunngitt søknaden slik:

- Bruken av bygget (garasjen) blir ikkje endra.
- Bygget skal nyttast som før til lagring av traktor og reiskap som stilas og verktøy som den nye eigaren disponerer.
- Arealet er for lite til bustadbygging.
- Arealet er ueigna for landbruk då det er fjellknausar som stikk opp i dagen.
- I dag er garasjen i dårleg forfatning. Ny eigar ønskjer å sette bygget i betre stand til sitt bruk. Det blir ingen fasadeendringar.

VURDERING:

Nabovarsling:

Naboar er varsla i samsvar med pbl § 21-3 og har samtykka i tiltaket.

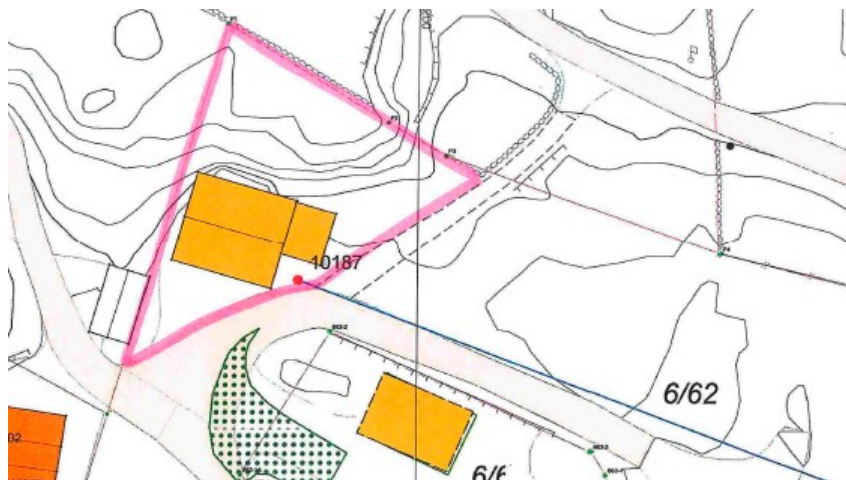
Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune. Det er ikkje motteke merknader.

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 6/62 er ein uregulert eigedom som i kommuneplanen sin arealdel er vist som LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift). Eigedomen er på om lag 3890 m². Det er oppført ein matrikelregistrert einebustad (Vestbygdsvegen 108) på eigedomen.

I LNFR-områda gjeld eit generelt forbod mot søknadspliktige tiltak som ikkje har direkte tilknytning til stadbunden næring (landbrukstiltak). Utsnitt frå situasjonsplan viser tiltaket:



Omsøkt frådeling inneber ikkje endra bruk av arealet. Deling er likevel eit søknadspliktig tiltak som ikkje er eit landbrukstiltak. Dette fordi parsellen ikkje blir lagt til ein landbrukseigedom i drift, men blir oppretta som sjølvstendig matrikkeleining. Rådmannen vurderer difor at søknaden krev dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel som omsøkt.

Gbnr 6/62 er ikkje er ein landbrukseigedom (ikkje grunnlag for lønnsam drift) og arealet er i markslagskart AR5 registrert som 'åpen fastmark'. Difor er det heller ikkje krav til delingssamtykke etter jordlova § 12 eller løyve til omdisponering etter jordlova § 9.

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap. 1 og § 19-2:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

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

Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå «planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gi dispensasjon.

Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det er søkt om dispensasjon frå. Sentralt i rådmannen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 1 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Kommuneplanen sin arealdel, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge:

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

Rådmannen vurderer at deling som omsøkt ikkje vil sette omsyna bak LNFR-formålet i KPA vesentleg til side. Bruken av arealet vil vere uendra, og frådeling vil opnar ikkje for nybygging av noko slag. Kommunen finn at dispensasjonssøknaden ikkje inneber tiltak som har negativ verknad på natur-, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap. Det blir vurdert som ein relevant fordel ved søknaden at den legg til rette for at bygget på eigedomen vil bli sett i betre stand og at arealet kan nyttast på ein hensiktsmessig måte. Rådmannen vurderer at tiltaket ikkje vil vere eigna til å etablere presedens eller uheldig praksis.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Det er ikkje registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden.

Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

Frådeling som omsøkt endrar ikkje desse forholda. Dersom UDU gir dispensasjon, vil rådmannen i samband med etterfølgjande behandling av delingssøknaden etter pbl kap 20 stille som vilkår for frådeling at det blir tinglyst naudsynt vegrett til den nye parsellen.

Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større en ulempene etter ei samla vurdering.

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 gir dispensasjon.

Dersom kommunen gir dispensasjon og dette vedtaket ikkje blir klaga på av sektorstyresmaktene (rettskraftig), vil rådmannen behandle søknaden om delingsløyve etter pbl. kap. 20. Nøyaktige eigedomsgrenser og storleik på overført areal blir fastlagd gjennom oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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 forbodet mot tiltak i LNFR-område i kommuneplanen sin arealdel, for deling av gbnr 6/62 i samsvar med søknad motteke 10.10.2017, supplert 24.10.2017.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom dei ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Utval for drift og utvikling - 11/2018**UDU - behandling:****UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNFR-område i kommuneplanen sin arealdel, for deling av gbnr 6/62 i samsvar med søknad motteke 10.10.2017, supplert 24.10.2017.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom dei ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»