

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 32/2, FA - L33	17/3039

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
22/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

GBNR 32/2 - Dispensasjon frå LNF- føremål i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av parsell med påståande bustad, Myrtveit

Vedlegg:

Situasjonskart

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet i LNF - GBNR 32/2

Søknad om frådelling av tomt med våningshus GBNR 32/2

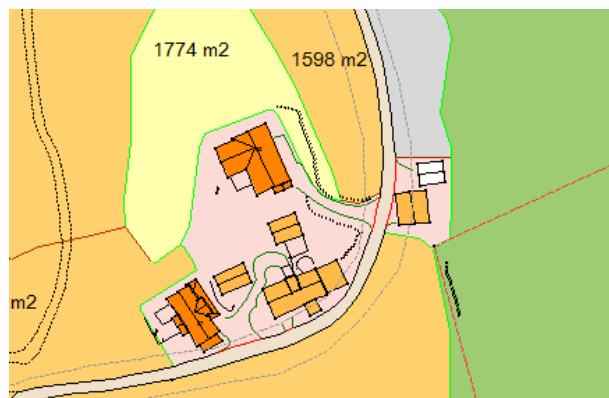
Uttale - Meland - GBNR 32/2 - Myrtveit - Frådelling - Dispensasjon

Kulturminnefagleg fråsegn - søknad om dispensasjon frå arealføremålet i LNF - gnr 32 bnr 2 Myrtveit
søknad om frådelling

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Anni og Svein Hågøy har i søknad journalført motteke 15.12.2017 søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for frådelling av bustadhus med tilhøyrande hageareal og veg på gbnr 32/2 på Myrtveit. Parsellen er opplyst til å vera om lag 1300 m².



Tunet.



Omsøkt deling.

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 landbrukseigedomen på gbnr 32/2 og har status landbruk, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. I slike områder er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Garden er i matrikkelen opplyst til omlag 292 daa. Bruket er registrert med to våningshus, to garasjar, ein driftsbygning og ein landbruksbygning. Søkjar vil frådela bustadhuset frå 1979 med tilhøyrande hageareal og tilkomstveg frå landbrukseigedomen 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 eigedomen. Søknaden er grunngjeven slik:

Gnr. 32, bnr 2 i Meland kommune har to våningshus. Begge er gode hus å bu i. Ein søker om at huset som var ferdig bygd i 1979 vert frådelt fordi:

1. Me har to born, me ynskjer at dei skal få kvar sitt bustadhus.
2. Bustadmønsteret har endra seg, generasjonane bur ikkje i lag slik som før. Heller ikkje i vår familie vert det bruk for kårhus når neste generasjon overtek.
3. På garden er det i dag 8 hus å halda ved like. Ein del av desse er kulturminne. Det vil vera ein fordel for ny bonde med eitt hus mindre å ta vare på.
4. Huset me søker om å skilja frå har eigen veg opp til inngangsdøra og kommunal vassforsyning.
5. Dyrka mark vil ikkje fylgja med den nye tomta.

Nabovarsling:

Naboar er varsla, det er motteke merknad frå eigar av gbnr 32/1, han skriv:

Det må lagast vegavtale i samband med frådelinga.

Kommunen viser til at Veglova § 54 vil gjelde for bruk av den private vegen.

Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ved brev dagsett 5.1.2018. Fylkesmannen i Hordaland har i skriv dagsett 31.1.2018 komen med merknad til søknaden:

Uttale til dispensasjon til frådeling på gnr. 32 bnr. 2, Myrtveit, Meland.

Vi viser til brev frå kommunen datert 05.01.2018. Saka gjeld søknad om frådeling og søknad om dispensasjon frå LNF-formål i arealdelen av kommuneplanen for frådeling areal med eksisterande bustad til bustadføremål på gnr. 32 bnr. 2, Myrtveit.

Fylkesmannen si vurdering

Garden har etter det vi kan sjå 24,5 dekar fulldyrka jord og 22,9 dekar innmarksbeite. Fylkesmannen si vurdering er at det for drifta si del ikkje er naudsynt med to hus på garden.

Slik vi ser det er det uheldig å ha eit frådelt bustadhus så nært opp mot tunet på landbrukseigedomen. Vi meiner likevel at det er liten risiko for driftsulemper når bustaden har egen tilkomstveg og det står ein bygning mellom bustaden og driftsbygninga, som er om lag 15 meter frå huset.

Den nye tomta går dels inn i eit området som er klassifisert som innmarksbeite i gardskart. På flyfoto ser området ut til å vere gjengrodd/skog. Vi gjer kommunen merksam på at det må vurderast om det er naudsynt med samtykke etter jordlova § 9 i tillegg til § 12.

Hordaland fylkeskommune avdeling/ kultur og idrettsavdelinga har i skriv dagsett 29.1.2018 kome med attendemelding om at tiltaket ikkje vil koma i konflikt med automatisk freda kulturminne, og har difor ingen merknader i saka.

Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

Omsøkt tiltak vil ikkje endra infrastrukturen då bustadhuset vil nytte same tilkomst, vassforsyning og avlaup som før. Avkjøring/tilkomst går frå privatveg.

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 vesentleg sett 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 vera 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).

Omsynet til kommuneplanen sin arealdel

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 grøn struktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Dispensasjon som omsøkt inneber at hus nr 2 med hagetun blir frådelt frå landbrukseigedomen og får eige bruksnummer som for framtida vil vera ein fritt omsetteleg einbustad. Situasjonen blir i all hovudsak uendra, då hus og hagetun er avgrensa frå driftsenteret/gardstunet og har eigen avkjøring og tilkomstveg.

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.

Arealet på om lag 1,3 daa som er søkt frådelt består hovudsakleg av bebygd areal og veg, samt ein

mindre del med innmarksbeite på om lag 0,4 daa. Eigedommen består har 24,5 daa fulldyrka jord, 5,9 daa overflatedyrka jord, 22,9 daa innmarksbeite, 178,1 daa skog og 220,4 daa anna areal. Det er ikkje eiga drift på eigedommen men areala vert leigd vekk. Heile eigedomen ligg innanfor LNF-område, og ein søknad om deling krev løyve etter lov om jord (jordlova) § 12, og løyve til omdisponering etter jordlovas § 9, sidan arealet fell inn under dyrka eller dyrkbar jord.

Jordlova § 9; 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. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.

Formålet med forbodet mot omdisponering er å verna dei produktive areala og jordsmonnet. Det grunnleggande formålet med jordlova § 9 er jordvern. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Samtykke til omdisponering kan gis på slike vilkår som er naudsynte av omsyn til dei føremåla lova skal fremja. Jf. jordlova § 9.

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 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 delinga 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 i jordlova.

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

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Det omsøkte parsellen ligg mellom bustadhuset som har slåttemark på begge sider. Arealet er kupert og smalt på enkelte parti, det er truleg vanskeleg å nytta som beite då det vil vera utfordrande å gjerde inn. Omdisponering vil gjere den smale stripa mellom parsellen og slåttemarka smalare på eine sida, omdisponeringen vil gjere det vanskeleg å drive dette restarealet av innmarksbeite på eine sida av bustaden. Men det vil framleis vere mogleg å nytte størsteparten av beitet, sjølv om det vert mindre. Omdisponering av 0,4 daa vil ikkje medføra at slåttemarka vert vanskelegare å drifte eller forringa arealressursane på bruket i større grad. Bruket er på meir enn 53 daa innmark og det vil vere ein svært liten del som vert omdisponert.

Kulturlandskapet:

Med kulturlandskapet meinast både landskapet, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. Rådmannen meiner at omdisponeringa ikkje vil endra kulturlandskapet i større grad. Omdisponeringa skjer på eit avgrensa areal, og området rundt vil framleis ha dei landskapsmessige trekk som er der i dag.

Samfunnsgagnet:

Omdisponering av arealet i samband med frådelinga vil kunne vere til nytte for samfunnet med tanke på busetting i området. Myrtveit er ein mindre grend, kor det er lite utbygging av nye bustader. Ein kan difor kunne vektlegge busettingsomsynet ved vurdering av løyve etter jordlova til omdisponering og deling.

Tenleg og variert bruksstruktur:

Etter jordlova er det eit mål at driftseiningane bør styrkast. Rådmannen meiner at ei frådeling av kårhus ikkje vil vere i konflikt med dette målet. Dersom det vert gitt løyve til frådeling vil det framleis vere eit bustadhus på eigedommen. Det vil vere eit driftsapparat med våningshus og driftsbygning på bruket etter frådeling. Arealet som vert frådelt er 1,3 daa tomt med bustadhus, kor 0,4 daa er innmarksbeite som vert omdisponert.

Omsynet til vern av arealressursane:

Omsynet til arealressursane legg til grunn at frådeling ikkje skal føre til oppstykking av mindre teigar som vert vanskelegare å drive rasjonelt. Pårekeleg drift i framtida på bruket er husdyrhald, med sau eller storfe. Trongen for kårhus er størst på store husdyrbruk. Det kan vera uheldig å dela frå ein tomt som vert liggjande inntil eit område som er i bruk som beite, men her vil det framleis vere mogleg å nytta hovuddelen av beite. Rådmannen meiner at ei delinga i liten grad vil svekke arealressursane då det er ein bygning som ikkje er naudsynt for å driva eigedomen.

Driftsmessig god løysing:

Utforming av tomten vil gje dårlegare arrondering på ein mindre del av beitet, då delinga gjer at eit smalt parti mellom bustadtomten og slåttemarka vert smalare. Arealet her er lite og kupert og vil uansett vera eit vanskeleg område å nytte til beiting. Samla sett er det om lag 0,1 daa av beitet som får dårlegare arrondering, men vidare vil hovuddelen av beite framleis kunne nyttast. Vidare har kårhuset eigen veg fram. Rådmannen meiner det er lite sannsynlig at frådeling vil føre til dårlegare driftmessig løysing. Men det bør stillast vilkår om at tomten ikkje skal overstiga 1,3 daa for å sikre at ikkje meir jordbruksareal vert frådelt.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Arealet rundt det omsøkte huset er i hovudsak innmarksbeite og slåtteareal. Det kan som følge av landbruksdrift på desse areala oppstå støy, lukt og støv. Ein ser at det kan oppstå konflikt mellom frådelte hus og landbruksdrift. Dette kan gje ein miljøulempe for landbruket i området. Men for at ein skal leggje avgjerande vekt på dette må den vere konkret pårekeleg, og ha ein viss styrke og omfang. Sjølv om huset ligg nært beite og slåtte areal er det lite truleg at drifta på arealet vil vore så intensiv at dette kan leggast avgjerande vekt på. Frådelinga vil ikkje føra til driftsmessige ulemper for landbruket i området då det framleis vil vere god tilgang til dei, sidan huset har eigen veg fram.

Konklusjon, jordlova §§ 9 og 12

Rådmannen legg til grunn at det i denne saka er grunnlag for å gje samtykke til omdisponering av 0,4 daa innmarksbeite til bustadtomt. Arealet som skal omdisponerast er lite, og det vil ikkje gje større endringar kulturlandskapet. I tillegg talar omsynet til busetning for å omdisponere arealet.

Frådeling vil ikkje svekke eller styrke brukstrukturen, eller gje dårlegare driftsforhold for bruket. Det kan vere uheldig å etablere frådelte tomter i kulturlandskapet, men då dette er eit allereie eksisterande hus er ulempene mindre. Bruket vil framleis ha eit driftsapparat med våningshus og driftsbygning, slik at ein kan starte opp med pårekeleg drift i framtida om dette er ønskeleg.

Frådeling av tomtar i kulturlandskapet kan føra til miljømessige ulemper, men desse vil vere mindre når det er eksisterande hus. Omsynet til jordvernet og miljømessige ulemper kan tala mot å gje samtykke til deling, men rådmannen meiner at å sikre busetjing på Myrtveit er eit viktig moment. Rådmannen vil etter ein samla vurdering gje løyve til omdisponering og frådeling etter jordlovas §§ 9 og 12 på vilkår om at tomten ikkje vert større enn 1,3 daa. Dette for å redusera omdisponering av jordbruksareal i størst mogleg grad.

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.

Samla vurdering:

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Søknaden gjeld frådeling av eksisterande bustad, som har eigen tilkomstveg og tilgrensa hageareal uavhengig av gardstunet. Delinga vil ikkje svekka bruksstrukturen, gje dårlegare driftsforhold eller føre til store endringar i kulturlandskapet. Omsøkt deling legg til rette for vidare drift av garden og opprettheldt busetjinga på Myrtveit. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden og vurderinga ovanfor finn rådmannen at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene.

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 gjevast 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 frådeling av bustadhus med tomt 1,3 daa på gbnr 32/2, jf. søknad motteke 15.12.2017.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12 for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 32/2, jf søknad journalført motteke 15.12.2017.

-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.

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

For grunngjevinga av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.»

Utval for drift og utvikling - 22/2018

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

UDU - samrøystes 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 1,3 daa på gbnr 32/2, jf. søknad motteke 15.12.2017.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12 for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 32/2, jf søknad journalført motteke 15.12.2017.

-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.

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

For grunngjevinga av vedtaket vert det vist til saksutgreinga og vurderinga ovanfor.»