

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 28/1	14/1351

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
76/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Søknad om dispensasjon for frådelling av tomt med eksisterande bustad - Gbnr 28/1, Grasdal Dispensasjon frå LNF

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon fra LNF område i kommuneplanen for fradeling av gårdshus nr 2
Markslagkart - gnr 28 bnr 1

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Rolf Bjarne Mjåtvedt har ved søknad motteke 21.3.2014 søkt om dispensasjon for frådelling av parsell med eksisterande bustad frå gbnr 28/1 på Grasdal (bustad nr 2). Det er søkt om frådelling av parsell på om lag 1850 m², jf situasjonskart vedlagt søknaden. Dispensasjonssøknaden gjeld frå forbod mot frådelling av eigedom i LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel.

Av opplysningar i matrikkelen går det fram at gbnr 28/1 er ein landbrukseigedom som består av 5 teigar med eit samla areal på om lag 175 mål. I Skog og landskap, Markslagkart AR5 framgår at arealet utgjør 10,2 dekar fulldyrka jord, 6,6 dekar innmarksbeite og 135 dekar skog av særst høg, høg eller middels høg bonitet.

Det er to bustadhus på eigedomen, som begge står på hovudteigen. Det gamle våningshuset har eit bruksareal på 116 m². Dispensasjonssøknaden gjeld løyve til frådelling av våningshus nr 2 på eigedomen, som har eit bruksareal på 205 m². Bustaden vart oppført i 1996. Frådelling vil ikkje innebere endra eller utvida bruk av bustaden.

Eigedomen (hovudteigen) grenser mot FV 246. Utvida bruk av avkjørsle vart godkjent av Statens vegvesen i 1996.

Tilkomst, vassforsyning, avlaup:

Frådelling som omsøkt inneber ikkje endring av etablert situasjon eller auka bruk av tilkomstveg. Omsøkt parsell må sikrast tinglyst vegrett over bnr 1. I samband med handsaming av frådellingssøknaden er det eit vilkår at naudsynte rettare til veg og vass- og avlaupsnett over framand grunn vert tinglyst, jf kap 27.

Plan- og lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Området er sett av til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen. I slike område er det i utgangspunktet berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Omsøkte tiltak er i strid med føremålet i kommuneplanens sin arealdel, jf ovanfor, og tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2. Tiltaket krev vidare samtykke etter jordlova §

12 for deling av landbrukseigedom.

Søkjær meiner at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova er oppfylt og at det er grunnlag for samtykke til deling av eigedomen. Søknaden er grunngeve slik:

«Huset er bygget i 1996 på en utmarks tomt, slik at frådeling ikke vil redusere det dyrka arealet på bruket

Grunnen til søknaden er at det er 2 hus på bruket, noe som vil gjøre at verdien på bruket vil bli svært høy og vanskelig å overta for arvinger i tillegg så er eiendommen liten ca 170 mål og der av ca 12 mål dyrka areal. Det er ikke driftsbygning på bruket

Vi har barnebarn som er interessert i å overta bruket og hus nr 2 hver for seg

Det gamle huset er pusset opp og er tilkoblet offentlig vann. Huset holder en bra standard som gårdshus, slik at det er gode bo forhold på bruket med det gamle huset. Vi har en leieboer som har bodd i huset i 9 år.

Vi kan tenke oss en tomt på i underkant av 2 mål.

Tomten må få veirett over Gnr 28 Bnr 1 til fylkesvei.»

Nabovarsling:

Naboer er ikkje varsla om frådeling/dispensasjonssøknaden. I søknadsskjema er vedlagt søknaden er det opplyst at slik varsling ikkje er relevant. Kommunen er samd i dette då tiltaket ikkje inneber endring av dagens situasjon for naboar. Kommunen fritek for nabovarsling i medhald av plan- og bygningslova § 21-3.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga ved høyringsbrev datert 4.4.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå høyringsinstansane.

Vurdering

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, samfunnet og framtidige generasjonar». Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken «hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større etter en samlet vurdering». I utgangspunktet er det fordeler og ulemper for dei allmenne interessene som skal vektast ved denne vurderinga. Det vil derfor først og fremst vere samfunnsmessige omsyn av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt når det er snakk om fordelar og ulemper. 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 vert vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det er søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- 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)

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

Omsyna bak LNF- føremålet 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 ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjøen. Utbygging skal som hovudregel skje i planlagde område der infrastruktur og heilskaplege løysingar vert ivareteke.

I denne saka inneber dispensasjon som omsøkt ingen endring i dagens situasjon, slik at omsynet til kommuneplanen sin arealdel ikkje vert vesentleg sett til side ved frådeling som omsøkt. Tilsvarande gjeld òg omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Våningshus nr 2 på eigedomen vart godkjent og oppført i 1996. Sidan den gong er praksis i kommunen for løyve til oppføring av våningshus nr 2 på landbrukseigedomar vore innskjerpa. Det er i dag ikkje kurant å få løyve til dette, men det må i utgangspunktet dokumenterast at dette er naudsynt for landbruksdrifta eigedomen. Dersom frådeling og oppføring hadde vore omsøkt på denne tomta i dag, ville ein slik søknad truleg verte avslått. Situasjonen i dag vert under noko tvil vurdert annleis. Bygningen er allereie oppført og omsynet til landbruksdrifta av eigedomen tilseier ikkje at det er trong for to våningshus. I og med at arealet allereie er tatt i bruk som bustadtomt, vil ei frådeling i dag soleis ikkje vere vesentleg i strid med LNF-føremålet. Administrasjonen understrekar at ein i framtida ikkje kan pårekna at det vert gjeve løyve til nytt våningshus nr 2 på gbnr 28/1.

På denne bakgrunn, og med tilvising til vurderingane etter jordlova nedanfor, vurderer Meland kommune at fordelane med dispensasjon er klart større enn ulempene og at vilkåra for å gje dispensasjon med heimel i pbl § 19-2 er tilstade. Det vert vidare vist til grunnngjevnaden i søknaden.

Det vert stilt som vilkår for frådeling at utskilt parsell stettar krava i kommuneplanen til parkeringsdekning og uteareal.

2. Landbruksomsyn – Jordlova § 12.

Jordlova vart endra med verknad frå 1.juli 2013. Dette fører til at spørsmålet om deling av landbrukseigedom skal underleggjast ei litt anna vurdering enn før:

”Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jord- eller skogbruk må godkjennast av departementet. Skal dyrka jord takast i bruk til anna føremål enn jordbruk, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova §9.

Ved avgjerd om samtykke til deling, 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 driftsmessig god løysing, og om delinga fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn

dersom dei fell inn under føremålet med jordlova.

Samtykke til deling kan gjevast av omsyn til busettinga i området, sjølv om det elles ikkje ligg til rette for deling.

Det kan settast vilkår som er naudsynte av omsyn til føremålet med lova.”

Føremålet med jordlova er å leggje til rette for at jordviddene i landet kan verte brukt på den måten som er gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Kravet om avkastningsvurdering er teke vekk. Jordvernet er styrka i den nye paragrafen.

Det som særleg må vurderast i saka er om omsynet til gardsdrifta vert påverka negativt ved frådeling av bustaden oppført i 1996, sjå nedanfor. Søkjar har opplyst at det er gode buforhold på bustadhus nr 1 på garden. Kommunen forstår med dette at det ikkje er naudsynt for gardsdrifta med to våningshus. Vidare har søkjar opplyst at frådeling ikkje vil redusere det dyrka areal på bruket.

På bakgrunn av desse opplysningane vurderer administrasjonen at frådeling av bustad nr 2 med eigen parsell ikkje vil kome i strid med omsyna bak jordlova § 12. Deling vil ikkje føre til endring av bruksstrukturen i landbruket. Gbnr 28/1 vert ikkje endra i høve til spørsmålet om landbruksdrift som følgje av deling, og deling inneber heller ikkje oppretting av ny driftseining. På bakgrunn av vurderingane ovanfor godkjenner kommunen deling som omsøkt etter jordlova § 12.

Tomta som er søkt frådelt er på om lag 1850 m², som er ei relativ stor bustadtomt. Av situasjonskart vedlagt søknaden kan det sjå ut til at deler av arealet som vert søkt frådelt er registrert som fulldyrka jord i Markslagskart AR5. I søknaden er det opplyst at dyrkbar jord ikkje er omfatta. Kommunen gjer merksam på at det er kartgrunnlaget som normalt er avgjerande for denne vurderinga. Før handsaming av søknad om deling vedlagt dispensasjonssøknaden kan handsamast, må det avklarast at omsøkt parsell ikkje omfattar fulldyrka jord. Dersom det er tilfellet må tomtearealet reduserast. Det vert på denne bakgrunn stilt som vilkår for dispensasjon at fulldyrka jord ikkje er omfatta av den parsellen som vert frådelt.

3. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9.

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

Samla vurdering:

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Søknaden inneber ikkje nokon endring av situasjonen slik den er i dag og er ikkje til ulempe for landbruksverksemda på staden. Med tilvising til grunngevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klar større enn 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 gjev dispensasjon.

Tiltak kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve til etter pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, for frådelling av parsell på gbnr 28/1, jf søknad og situasjonskart motteke 21.3.2014. Utval for drift og utvikling samtykker i frådelling i medhald av jordlova § 12. Tiltaket kan ikkje setjast i vert før det er godkjent etter pbl kap. 20. Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjon:

- (1): Ny parsell må ikkje omfatte fulldyrka jord, jf Markslagkart AR5.
- (2): Ny parsell må sikrast naudsynte rettar for framføring og bruk av veg, vass- og avlaupsnett over framand grunn.
- (3) Krav til utomhusareal og parkeringsdekning i kommuneplanen må stettast. 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 - 76/2014

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, for frådelling av parsell på gbnr 28/1, jf søknad og situasjonskart motteke 21.3.2014. Utval for drift og utvikling samtykker i frådelling i medhald av jordlova § 12. Tiltaket kan ikkje setjast i vert før det er godkjent etter pbl kap. 20. Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjon:

- (1): Ny parsell må ikkje omfatte fulldyrka jord, jf Markslagkart AR5.
- (2): Ny parsell må sikrast naudsynte rettar for framføring og bruk av veg, vass- og avlaupsnett over framand grunn.
- (3) Krav til utomhusareal og parkeringsdekning i kommuneplanen må stettast. 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.»