

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 14/1, FA - L33	18/209

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
38/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

GBNR 14/1 - Søknad om dispensasjon for deling av grunneigedom med overflatedyrka jord - Erstad

Vedlegg:

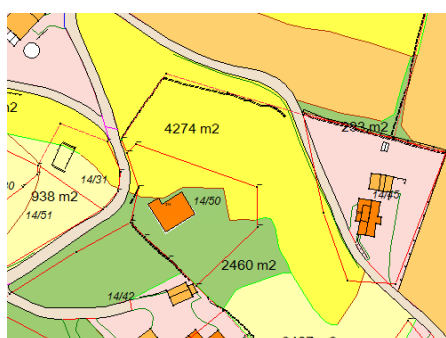
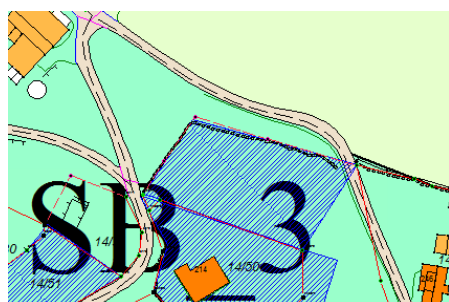
Kart

Saksopplysningar:

Tiltak:

Vegard Meland har søkt om løyve til frådelling av ein parsell på om lag 1300 m² frå gbnr. 14/1. Område er sett av til spreidd byggeområde, SB_3, i kommuneplanen sin arealdel (KPA). I følge tabell 7 til føresegn § 3.2.3 til KPA kan det byggjast fire bueingar i området i planperioden.

Ettersom føresegn § 3.2 til KPA legg til grunn at det ikkje kan byggjast på dyrka eller dyrkbar mark, og arealet er registrert med overflatedyrka jord i Nibio sitt gardskart, er det i tillegg søkt om dispensasjon frå føresegn § 3.2 til KPA.



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 25.1.2018 og 13.2.2018.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje kome inn merknadar til tiltaket.

Høyring:

Søknad om dispensasjon har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

Eit eventuelt vedtak om dispensasjon må likevel sendast til sektormynde for klagevurdering. Eit vedtak om dispensasjon vil difor ikkje vere endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl §§ 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom, (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold i strid mot denne lov, forskrift eller plan.»

Det omsøkte arealet er sett av til spreidd byggeområde, SB_3, i kommuneplanen sin arealdel (KPA). I følgje tabell 7 til føresegn § 3.2.3 til KPA kan det byggjast fire bueiningar i området i planperioden.

Føresegn § 3.2 til KPA legg til grunn at det må opprettast ein ny grunneigedom per einebustad før det kan gis byggjeløyve. I tillegg legg føresegna til grunn at det ikkje kan byggjast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet.

Ettersom det omsøkte arealet er registrert med overflatedyrka jord i Nibio sitt gardskart, er frådeling som omsøkt i strid med føresegn § 3.2 til KPA. Skal det gis løyve til omsøkt frådeling må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå føresegn § 3.2 til KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

I tillegg krev tiltaket samtykke etter jordlova §§ 9 og 12, samt rundskriv M-1/2013.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Søkjjar har grunngeve dispensasjonssøknaden slik:

Arealet er grunnlendt, og har knausar og berg som vises i dagen. Bruket har steingard på to sider mot nabobruket. Dei skal stå slik dei står i dag.

Eigar av bruket eig tre gardar i Melandsbygda, og er ein av tre bruk som blir drive pr i dag.

Tomta det er søkt om skal overtakast av brukar si søster. Det vil vere ein fordel for brukar å ha

famelie i nærleiken i tilknytning til drifta.

Melandsbygda treng og fleire unge innbyggjarar.

Omsynet bak føresegn § 3.2 til KPA er å hindre bygging på areal som er eigna til landbruksdrift. Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen og ser at arealet ikkje oppfyller krava for å vere overflatedyrka jord fordi det har ujamn overflate og er steinete. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at formålet bak føresegn § 3.2 til KPA vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Vidare er arealet satt av til LNF-spreidd bustadbygging i KPA, og frådelling som omsøkt er dermed i samsvar med gjeldande arealformål. I tillegg er arealet eigna til fortetting då det ligg plassert mellom eksisterande bustadar og er avgrensa av veg mot nordaust og steingard i nord. På grunn av terrenget vil ikkje frådelling som omsøkt redusere gardsbruket. At arealet er registrert med overflatedyrka mark er i seg sjølv ei ulempe. Til tross for dette finn rådmannen at det ligg føre fordelar som er «klart» større enn denne ulempa.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå føresegn § 3.2 til KPA er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 11-6 første ledd.

Vurdering etter jordlova § 9:

Det omsøkte arealet er i Nibio sitt gardskart registrert som overflatedyrka jord. Det følgjer av jordlova § 9 første ledd at dyrka jord, medrekna overflatedyrka jord, ikkje må brukast til føremål som tek sikte på jordbruksproduksjon, og ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Viss vilkåra er oppfylt kan kommunen med heimel i tredje ledd gje samtykke til omdisponering.

Arealet som er omsøkt er eit mindre areal som ikkje har vore i bruk på 15 år, truleg fordi det ligg inneklemt mellom frådelt tomte og vegar. Arronderinga på arealet gjer at det eignar seg dårleg til jordbruksdrift og vart teken inn i kommuneplanen sin arealdel til LNF-spreidd bustadbygging fordi det er eigna til fortetting og fordi det i lita grad vil påverke jordbruksdrifta.

Omdisponering av 1,3 daa vil ikkje medføre at drift av restarealet vert vanskelegare enn i dag eller redusere arealressursane på bruket i særleg grad. Heile driftseininga er på over 487 daa, så det er ein svært liten del av bruket som vert frådelt. Tomta vert liggjande i tilknytning til ein anna frådelt tomte, og er avgrensa av veg mot nordaust og steingard i nord.

Området er allereie bebygd med fleire bustadhus, og arealet, som ikkje har vore i drift på lang tid, har ingen særlege kulturlandskapskvalitetar som vil gå tapt. Det går ein steingard i nabogrensa mot nord og denne bør ein ta vare på. Rådmannen kan ikkje sjå at omdisponering vil gje drifts- eller miljømessige ulemper då arealet allereie for 15 år sidan vart teken ut av bruk som jordbruksareal.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer rådmannen det slik at det ligg føre særlege høve som skal til for å kunne gje samtykke til omdisponering av 1,3 daa jordbruksareal til bustadtomte. Det er lagt avgjerande vekt på at arealet er eit restareal med dårleg arrondering som ligg inneklemt mellom eksisterande bustadar og vegar.

Vurdering etter jordlova § 12 og rundskriv M-1/2013:

Det følger av jordlova § 12 og rundskriv M-1/2013 at «[d]eling av eigeedom 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 tili 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.»

Omsøkt frådeling vil ikkje påverke bruksstrukturen. Dette er eit stort bruk med gode arealressursar, og frådelinga påverkar ikkje det jordbruksarealet som er i drift. Sidan tomtearealet er eit inneklemt restareal vil ikkje deling føre til dårlegare arrondering eller driftsforhold for resten av jordbruksarealet på bruket. Rådmannen kan ikkje sjå at deling som omsøkt vil gje drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Vidare er busetjing eit omsyn som det kan leggjast vekt på. Sjølv om Meland er ein vekstkommune har det vore lite tilflytting til bygdene Meland og Erstad. Det vil kunne ha positiv verknad på bygdemiljøet om ein får tilflytting til området.

Rådmannen vurderer det slik at ei frådeling som omsøkt ikkje vil svekke bruksstrukturen eller gje dårlegare driftsforhold for bruket. Vilkåra for å kunne gje samtykke til deling etter jordlova § 12 er etter dette oppfylt.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Innsendt søknad blir handsama på vanleg måte av rådmannen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå føresegn § 3.2 til kommuneplanen sin arealdel, for frådeling av areal som er registrert som overflatedyrka jord.

Vidare gir Utval for drift og utvikling samtykke til omdisponering og deling som omsøkt, jf. jordlova §§ 9 og 12.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter plan- og bygningslova kap. 20.»

Utval for drift og utvikling - 38/2018

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå føresegn § 3.2 til kommuneplanen sin arealdel, for frådelling av areal som er registrert som overflatedyrka jord.

Vidare gir Utval for drift og utvikling samtykke til omdisponering og deling som omsøkt, jf. jordlova §§ 9 og 12.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter plan- og bygningslova kap. 20.