

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr-47/12, FA-L42	19/445

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
36/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019

GBNR 47/12 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for frådeling av parsell med bustad - Rossland

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Søknad om oppretting av grunneigedom GBNR 47/12

Kart

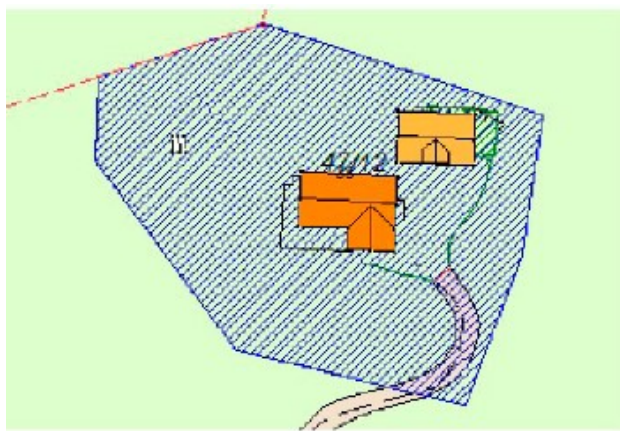
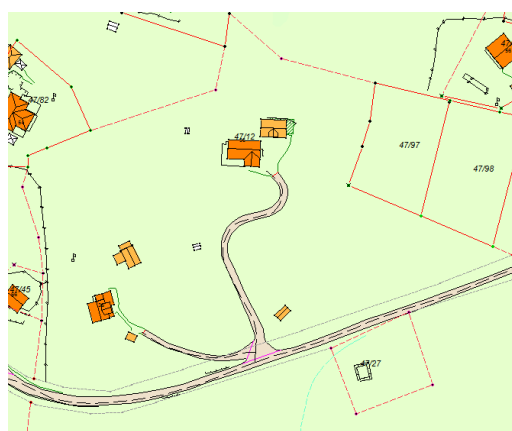
Gardskart 47/12

Saksopplysningar:

Tiltak:

Jan Olav Bratshaug har søkt om løyve til frådeling av ein parsell frå gbnr. 47/12 med påståande våningshus og garasje. I tillegg er det eit til bustadhus, driftsbygning og nokre mindre bygningar på eigedomen. Ettersom eigedomen er satt av til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF-formål) i kommuneplanen, vart det samstundes med søknad om frådeling søkt om dispensasjon frå LNF-formålet.

Det omsøkte arealet er på om lag 2,5 daa, som vist på karta markert med blå skravur:



Det vert elles vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 13.02.2019, søknaden vart komplett

04.03.2019.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

Høyring:

Omsøkt dispensasjon er sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev 20.03.2019.

Fylkesmannen i Vestland skriv i brev til kommunen følgjande:

«Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting av landbrukseigedomen. Ei frådeling til bustadsføre mål inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil tilkomstvegen gå igjennom delar av landbrukseigedomen og det omsøkte området vil grense til dyrka mark. Begge delar kan potensielt føre til konflikhtar mellom eigar og bustadeigedomen og landbrukseigedomen.

Fylkesmannen viser også til at vi mottar mange tilsvarende dispensasjonar både frå Meland og frå Nordhordland generelt. Vi meiner difor at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling av hus nr 2 på gnr. 47 bnr. 12».

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag:

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

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men vist som landbruks-, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Frådeling som omsøkt er dermed i strid med arealformålet i KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Tiltaket krev vidare samtykke etter jordlova § 12 for deling av landbrukseigedom.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresenga i kommuneplanen sin arealdel 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 formålsføreseigna i pbl § 1-1 som sier at «[I]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 offentlegheita, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp.nr.32 (2007-08) s. 242.

Søklar skriv i søknaden om dispensasjon at dei bygde det nye huset i 1984 etter at dei overtok bruket. Det ble avtalt at mor til søklar skulle ha burett i det gamle våningshuset frem til nå. Nå står våningshuset tomt, og søklar synes det vert for mykje arbeid å halde vedlike garden og bygningane, og ønsker difor å overdra bruken til son og svigerdatter. Dei har eit sterkt ønske om å flytte tilbake til familiegarden, og har planar om å starte opp med sauehald og setja i stand landskap og bygningar. Son og svigerdatter ønskjer ikkje å eiga huset som no er søkt frådelt.

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre området for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-formål er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Rådmannen si vurdering er at ingen landbruksinteresser vert berørt om det gis løyve til frådeling av den omsøkte parsellen i dette tilfellet. Vi viser i den samanheng til at drift på garden ikkje krev to bustadhus, og at frådeling av eine bustaden ikkje vil svekke gardens ressursgrunnlag. På bakgrunn av dette finn rådmannen at formålet bak LNF-formålet ikkje vil bli vesentleg sett til side ved frådeling som omsøkt.

Fordelane ved å gi dispensasjon er at parsellen rundt bustaden får eit eige gards- og bruksnummer med eit hensiktsmessig og naturleg avgrensa areal rundt. Sjølv om private fordelar ikkje skal takast særleg omsyn til i ei dispensasjonsvurdering, vil det vere positivt for landbruket på gbnr. 47/12 om omsøkt parsell kan frådelast ettersom son og svigerdatter ynskjer å starte opp drift på garden. Det er ei ulempe i dispensasjonsvurderinga at det omsøkte arealet er på om lag 2,5 daa. Rådmannen meiner at denne ulempe kan avhjelpast ved at arealet vert redusert til maksimalt 1,4 daa. Under føresetnad av at arealet vert redusert til maksimalt 1,4 daa finn rådmannen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet for frådeling av parsellen er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vi har i denne samanheng og vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at frådeling kjem i konflikt med desse.

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

Det følgjer av jordlova § 12 at «[d]eling av eigeendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet». Vidare legg føresegna til grunn at «[v]ed 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 lova».

Omsyna som skal ivaretakast etter § 12 ved vurderinga av løyve til deling må sjåast i samanheng med jordlova sine formål. Jordlova § 1 har som mål å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området. Det med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysingar, jf. Rundskriv M-1/2013; *Omdisponering av deling – jordlova*, frå landbruks- og matdepartementet. Delingsregelen har som formål å sikre og

samle ressursane som grunnlag for langbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Tenleg og variert bruksstruktur:

Det er eit mål etter jordlova at driftseiningane bør styrkast. Arealet som er søkt frådelt er eksisterande bustadhus med etablert hage/uteareal, og praksis i tilsvarande saker er at kommunen har godteke at ein har fått dela frå bygningsmasse som ikkje er til nytte for drifta.

Administrasjonen meiner at ei frådelling av den eine bustaden på dette bruket ikkje vil vere i konflikt med dette målet fordi eksisterande arealbruk er i dag bustad, og det går ikkje tapt noko jordbruksareal ved ei eventuell frådelling. Bruket vil framleis ha eit intakt driftsapparat med våningshus og driftsbygning om dette huset vert frådelt. Rådmannen meiner at ei rådeling ikkje vil ha særleg innverknad på bruksstrukturen.

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, eller reduserer ressursane på bruket. Det er hus og garasje med om lag 2,5 daa rundt som er søkt frådelt frå eigedommen.

Pårekleleg drift i framtida kan vera småskalaproduksjon med frukt, grønsaker, sau, høns, bier el. Trongen for å ha kårhus er størst på store husdyrbruk. Dette bruket har ikkje hatt sjølvstendig drift på mange år, og har små jordressursar.

Det kan vera uheldig å dela frå ein så stor tomt som vert liggjande inne i eit område som i framtida kan koma i bruk som beite, og dermed er med å stykka opp areala. Gardskartet syner arealet dette som anna areal, men det kan sjå ut som om at dette kunne vore klassifisert som beite. Det er vanskeleg å vurdere innmarksbeite før vekstsesongen er komen skikkeleg i gang og ein kan sjå kva artar som veks der. Samstundes ligg det fleire frådelte tomtar som grensar til bruket, arealbruken bustad er etablert og det vil ikkje gå med dyrka mark ved ei eventuell frådelling.

Bygningar er ein viktig ressurs på eit bruk, men samstundes er det kostnader knytt til vedlikehald og forsikring. Det er det nyaste huset som er søkt frådelt, og det vil redusere verdien av bruket. Samstundes er det konkludert med at bruket er for lite til å ha trong for to husvære, og det gamle huset ligg saman med driftsbygningen og jorda. Det er difor meir naturleg at det vert teke vare på dei gamle tunet.

Rådmannen er av den oppfatning at tomten er stor i høve til behovet, og tek unødvendig mykje av garden sine arealressursar som kan kom til nytte ved framtidig drift. Dersom tomtestorleiken vert redusert til opptil 1,4 daa vil ei deling i liten grad svekke arealressursane. Bygningen er ikkje ein føresetnad for å driva eigedommen, så lenge det er eit bustadhus att.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Det er eigen tilkomst fram til huset, som òg gjev tilkomst til arealene som ligg aust for den omsøkte tomten. Tomten vert liggjande mellom jordbruksarealet og er eit areal som har potensiale til å verta beite. Arronderingsmessig er det ikkje ei ideell løysing, men huset ligg der allereie og det vil vera fult mogleg å bruka arealet i aust t.d. som beite. Dette arealet heng saman med teigen som går sør til kommunevegen. Dersom det vert gitt dispensasjon og løyve til frådelling er det eit viktig prinsipp at hovudbruket eig veggen, men at det frådelte huset får vegrett. Veggen sikrar tilkomst til

landbruksareala på austsida.



Figur 1 Det vert liggjande att areal aust og nord for den omsøkte tomten, men dette heng saman med teigen som går heilt til kommunevegen

Miljømessige ulemper er til dømes støv, lukt og støy frå landbruksdrifta, og det er eit mål at ein skal førebyggja konfliktar mellom landbruk og busetnad. Ulempene må vera konkret pårekelege og ha ei viss styrke for at dei skal trekkast inn. Ut frå kva som er pårekeleg drift, storleiken på areal og dei topografiske tilhøve ser ikkje kommunen at det gjer seg gjeldande miljømessige ulemper av slik styrke at dei kan vektleggast.

Utforminga av tomten vil ha innverknad på arrondering og driftsforholda dersom det vert gitt samtykke til å dela frå 2,5 daa, då arealet mot aust og nord vert mykje smalare og får dårlegare arrondering. Det vert difor stilt vilkår om at tomten ikkje skal overstiga 1, 4 daa slik at minst mogleg landbruksareal går tapt.

Andre omsyn:

Delinga er ein del av generasjonsskifte på bruket. I samfunnsdelen av kommuneplanen er det å stimulera til nye tiltak i landbruk og etablera nye næringar med basis i jordbruket sine ressursar trekt fram som viktige tiltak for å nå målet om å verta ein av dei mest attraktive næringskommunane i Hordaland. Det er og eit mål om å leggja til rette for eit livs- og berekraftig landbruk gjennom å ta vare på både landskap og kulturminne. Det er viktig at nye generasjonar får høve til å overta medan dei enno har interesse for å ta i vare landskap og bygningar, og ei deling vil bidra til dette.

Konklusjon:

Området er landleg med ein del spreidd busetnad, og fleire mindre landbrukseigedomar. Landskapet er kupert og teigane er små, så arealmessig er det småskaladrift og busetjing som det ligg best til rette for. Arealgrunnlaget på bruket er ikkje stort nok til å tilsei ei drift med trong for to husvære, og frådeling vil ikkje ha særleg innverknad på bruksstrukturen. Tomten er vesentleg større enn det som er vanleg tomtestorleik i LNF-område, og det vert tilrådd at storleiken må reduserast.

Dersom storleiken på tomten vert redusert vil ei deling i mindre grad påverka driftsforholda sidan huset allereie ligg der. Ut frå kva som er pårekeleg drift, storleiken på areal og dei topografiske tilhøve ser ikkje kommunen at det gjer seg gjeldande miljømessige ulemper av slik styrke at dei kan vektleggast.

Etter ei samla vurdering vert det rådd til å gje samtykke til deling etter jordlova § 12 på vilkår av at tomten ikkje vert større enn 1,4 daa. Dette for å redusera tap av landbruksareal i størst mogleg grad.

Vidare saksgang:

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

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

Frådeling kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige delingsløyve, jf. pbl kap. 20. Innsendt søknad vil bli handsama på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet i kommuneplanen sin arealdel, for deling av parsell med påståande bustadhus frå gbnr. 47/12.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 1,4 daa med påståande bustadhus frå gbnr. 47/12.

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

Utval for drift og utvikling - 36/2019

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet i kommuneplanen sin arealdel, for deling av parsell med påståande bustadhus frå gbnr. 47/12.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 1,4 daa med påståande bustadhus frå gbnr. 47/12.

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

