

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-49/26, FA-L42, Gbnr-49/27, Gbnr-49/100, Gbnr-49/129, FA-L30	19/987

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
91/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for arealoverføring frå GBNR 49/26 til GBNR 49/129

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon frå arealformålet

Situasjonskart

Bilder av området

Mellombels fråsegn, varsel om synfaring - GBNR 49/26 arealoverføring - lo - Meland

Uttale til søknad om arealoverføring - Gnr. 49 bnr. 26

Vedlegg til innsendt søknad om arealoverføring fra Gnr. 49 Bnr. 26, 27, 100 til Gnr. 49 Bnr.129

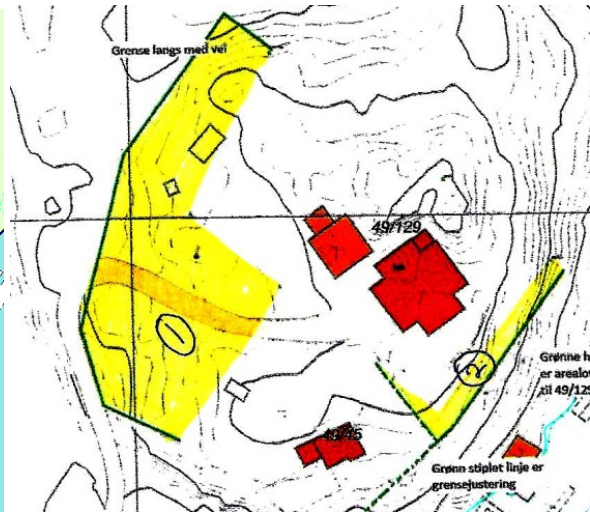
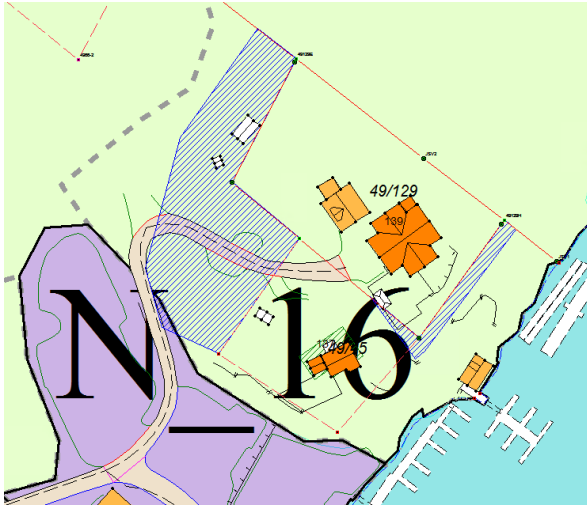
Kulturminnefagleg fråsegn - Søknad om dispensasjon frå arealformålet gnr 49 bnr 26, 27 og 100 - lo - arealoverføring

Saksopplysningar:

Tiltak:

Irene og Ronny Ryland Iden har søkt om overføring av to areal frå gbnr. 49/26 til gbnr. 49/129. Areal 1, som vist på kartet under er oppgjeve med eit areal på om lag 100 m2. Areal 2 er vist med om lag 1400 m2.

Ettersom overføring av arealet er i strid med landbruks-, natur- og friluftformålet (LNF-formålet) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), er det søkt om dispensasjon.



Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen, jf. pbl § 19-1.

Hordaland fylkeskommune varsla synfaring i brev datert 4.6.2019. Etter synfaring har fylkeskommunen ingen merknadar til tiltaket, jf. brev datert 18.9.2019.

Statens vegvesen har i brev datert 5.6.2019 oppgjeve at dei ikkje har merknadar til tiltaket.

Nabovarsling:

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

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag:

- Plan- og bygningslova:

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). Tiltaket må vere i samsvar med pbl med tilhøyrande forskrifter, kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan for å kunne iverksetjast, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Eigedom som arealet skal overførast frå, gbnr. 49/26 er ein landbrukseigedom.

Eigedomen som arealet skal overførast til, gbnr. 49/126, er satt av til bygd bustadeigedom med status som LNF-spreidd bustad i tab. 9.1 til KPA si føresegn 3.2.3.

Areal på over 200 m² kan ikkje overførast mellom eigedomane utan dispensasjon frå LNF-formålet, jf. føresegn 3.1.2 og 3.2.1 til KPA, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 11-6 andre ledd.

Vidare ligg dei omsøkte parsellane i si heilheit innanfor byggjeforbodet i strandsona, som vist på arealplankartet til KPA. Arealoverføring som omsøkt krev difor dispensasjon frå byggjeforbodet i

strandsona, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 11-6 andre ledd, jf. 1-8 tredje ledd.

· Jordlova:

Søknaden krev vidare handsaming etter jordlova § 12 om frådelling.

Dispensasjonssøknad:

Tiltakshavar har grunngeve søknad om dispensasjon, journalført motteke 6.5.2019, slik:

Alt areal det søkes overføring for, ligger på en naturlig forhøyning i forhold til området rundt.

Dette arealet er i dag ikke benyttet til annet enn at litt ligger urørt og noe er opparbeidet til hage. Noe av arealet det søkes arealoverføring for, er altså i dag opparbeidet hage med gress, busker og gjerde, dette er opparbeidet og brukes av GBnr 49/129, som dette arealet søkes overført til. Grunnen til at vi har opparbeidet og benyttet dette arealet utenfor nåværende grenser for GBnr. 49/129, er en muntlig avtale med mine foreldre om benyttelse av dette. Det var da også planer om å søke arealoverføring for dette området, en gang i fremtiden.

Arealutvidelsene blir lagt med naturlige grenser mot bratt terreng. Det blir da et naturlig skille mellom allerede opparbeidet hage mot skogareal og mot bratt berg ned mot sjø. Arealet mot sjø ligger ca. 13 moh. Og benyttes ikke av eksisterende båthavn og det er heller ikke hensiktsmessig å benyttes av denne, da det er for bratt ved dette areal.

Med denne utvidelsen, vil heller ikke allemannsrett for ferdsel/tilgjengelighet langs strandsonen bli forhindret, da utvidelsen ligger i et bratt område og også ca. 13 moh.

Vi ønsker også med denne utvidelsen, å få et naturlig skille mellom båthavn og boligarealet.

I e-post den 9.9.2019 er det sendt inn supplerande grunngeving:

Grunnen til at arealet er av den størrelsen vi har tegnet inn, er at dette arealet ligger på en bakketopp, sammen med arealene til nåværende Gnr. 49 Bnr.129 og Gnr. 49 Bnr.45. Arealet det søkes overføring for, ligger altså oppe på haugen sammen med tomtene. Om en ser på norgeskart.no, vil en se at arealet det søkes overføring for, ligger høgere oppe i terrenget enn både båthavn og dyrka mark, 2-5 meter over.

Vi har tegnet grenselinje, slik at vei mot dyrka mark, ikke er med i arealet vi søker overføring for. Dette betyr at mellom grense vi søker og der dyrka mark starter, er det flere meters avstand. Ved nåværende og fremtidig gjødsling av dyrka mark, vil ikke dette komme i konflikt med arealet vi søker overføring for. Arealet med dyrka mark, er avgrenset fra dette areal ved vei og også ved grantrær på rekke mellom areal og dyrka mark. Det er også betydelig høgdeforskjell på, 2-5 meter mellom arealet det søkes overføring for og dyrka mark. På vedlagt bilde under, vil en se at for eksempel gjødsling av dyrka mark, ikke kommer i konflikt med arealet vi søker overføring av.

Arealet det søkes overføring for, tilhører naturlig Gnr. 49 Bnr.129 og Gnr. 49 Bnr.45, da alt dette arealet ligger på en forhøyning i forhold til allerede dyrka mark.

Arealet det søkes overføring for, vil gi oss en naturlig grense mellom både båthavn og også dyrka mark.

Arealet inne i sving av vei opp til tomter, overført til oss, vi gi oss mulighet å slippe få båthavn utstyr lagret oppe på haugen hos oss. Vi vil da også få mulighet til å slippe få kunder av båthavn opp «i hagen hos oss.» Vil skape et naturlig skille mellom industri/båthavn og privat bolig/hage. Ønsker båthavn og dyrka mark adskilt fra oss, så dette kun blir en forhøgning med naturlig spredt bolig område og ikke eventuell lagring for båtutstyr og lignende.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Pbl § 19-2 andre ledd stiller to grunnvilkår for dispensasjon: (1) Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak anten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegenene i pbl § 1-1 vert «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulemperne etter ei samla vurdering.

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

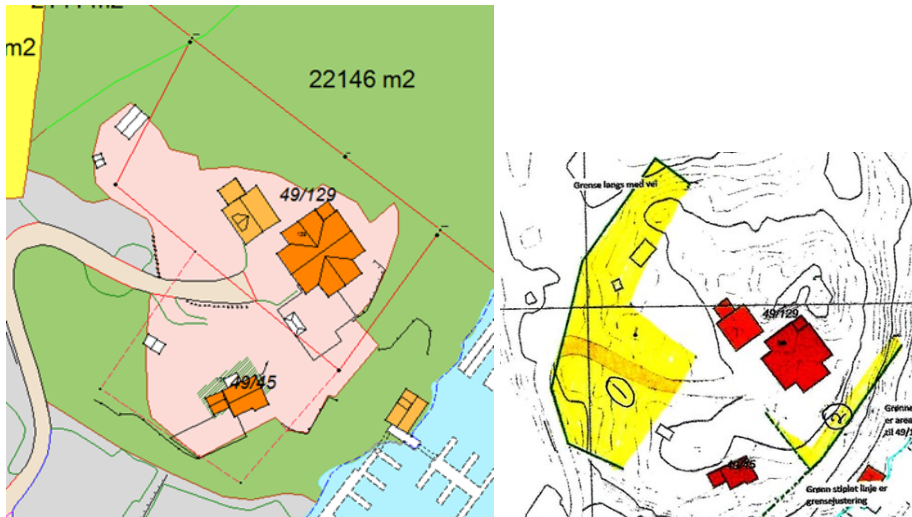
Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona har som formål å gi natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interessert eit særleg vern. Plan- og bygningsmynde har eit særskilt ansvar for å ivareta desse omsyna ved utøving av mynde etter lova.

Når det gjeld vilkår 2 er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfaglet og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggast i denne vurderinga.

Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som «skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.» Det skal i den samanheng «legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til vern av kulturminne og landskap
- Omsyna bak kravet om felles planlegging
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt



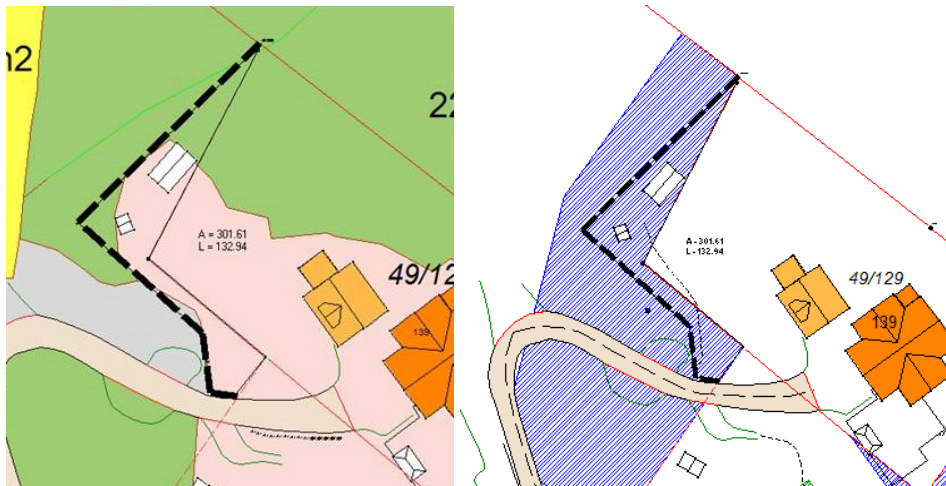
Rådmannen kan ikkje sjå at formålet bak LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side med overføring av parsell 2 som vist på kartet over. Arealet er opparbeida som hage i dag, og fordi terrenget ligg vesentleg høgare enn båthamna under får det ikkje verknad for strandsona.

Når det gjeld parsell 1 er delar av denne opparbeida som hage, nord for tilkomstvegen, og det er bygd ein reiskapsbod der. Arealet er vist som bebyggt, open fastmark og skog i Nibio sitt gardskart, og har ikkje strandsoneverdiar. Når det gjeld parsell 1, arealet sør for tilkomstvegen, så er dette vist som skog i gardskartet. Rådmannen kan ikkje sjå at arealformålet LNF og byggeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon til overføring av dette arealet.

Fordelen ved å overføre parsell 2 er at eigedomen får lagt til areal som allereie er opparbeida som hage, og som dermed ikkje er eigna for landbruk. Det same gjeld for den delen av parsell 1 som er opparbeida som hage. Ulempa med å gi dispensasjon til å overføre resten av parsell 1 er at buffersona med skog mellom båthamna, landbruket og bustadeigedomane vert redusert. Overføring av dette arealet inneber at gbnr. 49/129 kan nytte arealet fullt ut som bustadeigedom. Vidare er gbnr. 49/129 i dag på om lag 2,1 daa. Med eit tillegg som omsøkt på om lag 1,5 daa, vil eigedomen samla ha eit areal på om lag 3,6 daa. Dette er over storleiken som kommunen praktiserer for bustadeigedomar, og legg objektivt til rette for uønska fortetting med fleire bueningar. Fordelene med å gi dispensasjon for resten av parsell 1 er dermed ikkje klart større enn ulempene.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer rådmannen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon for overføring av areal vist som parsell 2 og om lag 300 m2 av parsell 1 er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Då vil eigedomen ha eit samla areal på om lag 2,5 daa.

Rådmannen vil foreslå overføring av areal frå parsell 1 som vist på karta under, men dette må klarleggast endeleg før det kan gis delingsløyve etter pbl kapittel 20.



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

Jordlova § 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 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 jordlova.*

Det omsøkte arealet er tilleggsareal til eksisterande bustadtomt, og arealbruk bustad er etablert og godkjent. Det medfører at ikkje alle momenta som skal vurderast etter jordlova vil ha like stor betydning. Søkjjar har grunngeve søknaden, men i denne saka er berre argument som har betydning for jordlovshandsaminga drøfta.

Vern om arealressursane:

Vern om arealressursane handlar om at ein skal ta omsyn til at ei deling ikkje medfører oppstykking av areal til mindre einingar som er vanskeleg å driva rasjonelt. Sentrale føringar er at ein skal husholdera med LNF -områda (landbruk- natur og friluftsområde.) GBNR 49/129 har i dag eit areal på 2,1 daa, og eit tillegg på 1,5 daa vil gje ein tomt på 3,6 daa, dette ligg over den tomtestorleik som kommunen har praktisert dei seinaste åra for einebustader. Landbruk kan gje samtykke til deling dersom tilleggsarealet vert redusert.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Driftsmessige ulemper er utfordringar dei som driv jorda kan få dersom tilgrensade areal vert tatt i bruk til andre føremål. Det kan t.d vera vanskelegare å få spreidd husdyrgjødsel fordi ein må ta omsyn til bustader som ligg der. Miljømessige ulemper kan vera støv, støy og lukt som kjem av landbruksdrifta og som kan vera til ulempe for dei som bur rundt. For at ein skal leggja avgjerande vekt på desse ulempene må dei vera konkret pårekelege og ha ein viss styrke og omfang. Kva som er pårekeleg drift i framtida skal vektleggast, og i dag er det grasproduksjon og sauedrift som er vanlegaste driftsforma på lo. Jordbruksarealet på bruket er i drift, og kommunen har ikkje registrert noko konflikt mellom landbruk og bustadføremål. Det er difor vanskeleg å argumentera for at ulempene har slik omfang og styrke at ein kan leggja avgjerande vekt på dette punktet.

Arealet ligg i utkanten av eigedomen og vil soleis gje små ulemper for drift av jordbruksareala om det

vert frådelt. Den delen av arealet som er registrert som skog har ikkje ein storleik og utforming som kan gje grunnlag for økonomisk skogsdrift, men kantsoner er viktig i høve til biologisk mangfald t.d leveområde for insekt og fuglar. Slike kantsoner fungerer og som buffersone mellom dyrka mark og bustadtomter, og det er difor uheldig at den vert trekt så nært dyrka mark som 4-5 meter, sjølv om det er ein høgdeforskjell mellom tomten. Rådmannen meiner at ei delinga i liten grad vil svekke arealressursane dersom ein reduserer storleiken på tilleggsarealet. Arealet som er søkt frådelt ligg delvis innklemte med vegar og anne bebyggelse og har difor dårleg arrondering som er vanskeleg å utnytta til landbruksføremål. Ei frådelling av eit mindre tilleggsareal vil ikkje svekka målet om ein teneleg og variert bruksstruktur.

Driftsmessig god løysing:

Arealet som er søkt frådelt i nordvest strekkjer seg over felles tilkomstveg og mot arealet som i dag er nytta som lagerplass for båtar og parkering. Det er det vanlege at hovedbruket eig veggrunnen og at frådelt tomte har vegrett, og sjølv om det ikkje har særlege konsekvensar for landbruksdrifta kan det vera ting som talar for at tilleggsarealet til 49/129 ikkje bør trekkast lenger enn fram til felles tilkomstveg. Landbruk har ingen merknader til at det vert gitt samtykke til deling av arealet som ligg søraust for 49/129.

Samla vurdering:

Delinga vil ikkje svekka bruksstrukturen eller gje dårlegare driftsforhold for bruket, men det er uheldig å etablere så store einebustadtomtar i LNF-områda. Dyrka mark vert ikkje råka og det er ikkje drifts- og miljømessige ulemper som har eit slikt omfang at det kan tala mot å gje samtykke til deling vil.

Etter ei samla vurdering vert det rådd til å gje samtykke til deling etter jordlova § 12 på vilkår av at storleiken på tilleggsarealet vert redusert. Det bør vera om lag 10 meter buffersone mellom jordbruksarealet og dyrka mark, og tilleggsarealet bør ikkje gå lenger enn fram til felles tilkomstveg.

Vedtaket har heimel i § 12 i jordlova og grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) gir dispensasjon skal sektormyndene ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søklar har rett til å klage dersom søknad blir avslått eller delvis godkjent. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i UDU.

Frådelling kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige delingsvedtak etter pbl kapittel 20. Innsendt søknad vil bli handsama på vanleg måte av rådmannen 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 til overføring av parsell 2 på om lag 100 m² og parsell 1 på om lag 300 m² frå gbnr.

49/26 til gbnr. 49/129.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 0,75 daa frå gbnr. 49/26.

Frådeling kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kapittel 20.

For grunngjeving av vedtaket sjå saksutgreiing og vurdering over.»

Utval for drift og utvikling - 91/2019

UDU - behandling:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon til overføring av parsell 2 på om lag 100 m2 og parsell 1 på om lag 300 m2 frå gbnr. 49/26 til gbnr. 49/129.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 0,75 daa frå gbnr. 49/26.

Frådeling kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kapittel 20.

For grunngjeving av vedtaket sjå saksutgreiing og vurdering over.