

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-11/29, FA-L42, Gbnr-11/1	19/1879

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
103/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

## GBNR 11/1 og 11/29 - Søknad om dispensasjon for arealoverføring - Vestbygd

### Vedlegg:

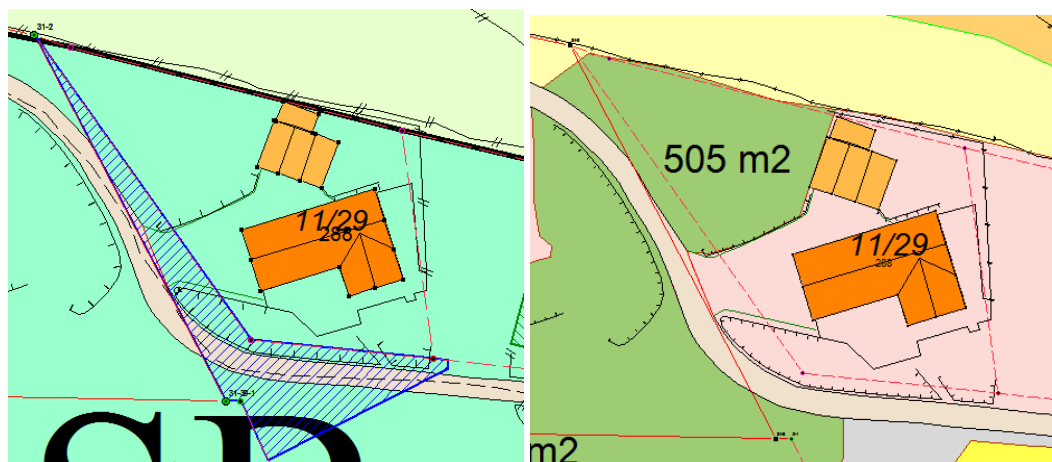
Søknad om dispensasjon - arealoverføring  
E-postmelding - Søknad om dispensasjon GBNR 11/29 - arealoverføring  
Søknad om frådelling av tilleggsareal/grensejustering - GBNR 11/29, 1  
Korrigerer av tomtegrenser  
Avtale  
Kart  
Ortofoto  
Skyldskifte

### Saksopplysningar:

#### Tiltak:

Det er søkt om overføring av eit areal på om lag 450 m<sup>2</sup> frå gbnr. 11/1 til gbnr. 11/29.

Ettersom søknaden 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. Det har ikkje kome merknadar til søknaden.

#### Nabovarsling:

Tiltaket har ikkje vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Rådmannen føreset at tiltaket vert nabovarsla før søknad om løyve til deling etter pbl kapittel 20 kan handsamast.

#### **Vurdering:**

- 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 og KPA for å kunne gjennomførast, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Eigedom som arealet skal overførast frå, gbnr. 11/1, er ein landbrukseigedom.

Eigedom som arealet skal overførast til, gbnr. 11/29, er ein bygd bustadeigedom med status som LNF-spreidd bustad i tab. 9.1 til KPA si føresegn 3.2.3.

Areal på over 200 m<sup>2</sup> 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, j f. § 11-6 andre ledd. Ettersom det omsøkte areale ter over 200 m<sup>2</sup>, må det vurderast om det kan gis dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

- Jordlova:

Søknaden krev vidare handsaming etter jordlova § 12 om frådeling.

#### Dispensasjon:

- Søknad om dispensasjon:

Søkjjar har grunngjeve søknad om dispensasjon slik:

Da jeg gikk til innkjøp av tomten ble det fortalt at de 450m<sup>2</sup>, tilhørte min eiendom. Det har dermed gjort slik at jeg har brukt tomten til parkeringsplass, og annet. Her har jeg også asfaltert. Nåværende eier bruker ikke denne delen av tomten sin, da den er i mitt tun, og vi har alle trodd at dette tilhørte min tomt. Jeg har derfor i samråd med nåværende eier blitt enig om å overdra de 450m<sup>2</sup>, fra han til meg. Nåværende eier var heller ikke opplyst om at tomtegrensen ikke er slik vi har fått det fremlagt fra tidligere eierskap.

I følge skyldskifte som ble lagt frem ved kjøp av eiendommen min, er det oppført 1600m<sup>2</sup> tomt. Pr dags dato er dette på 1200m<sup>2</sup>. Ved overdragelse av de 450m<sup>2</sup>, blir tomten litt mer lik som ved skyldskifte. Dette burde ha blitt ordnet opp i før salget til meg. Jeg ble først obs på dette da jeg var og hentet ut kart på kommunehuset, da jeg ville vite nøyaktig hvor min tomt går.

Jeg har lyst å få dette gjort på en skikkelig måte, om det skulle bli aktuelt å videreselge eiendommen min, men også for ordens skyld. Selger jeg eiendommen min en gang i fremtiden, vil store deler av innkjørsel og parkeringsplasser, ikke være eid av fremtidige nye eiere. Det er i dag heldigvis innad familien de 450m<sup>2</sup> er eid, så det er heldigvis ingen problem pr dags dato.

Arealoverføringen er ikke til hinder eller sjenanse for noen av naboene. Det vil også være fine linjer på tomten, som er grei å forholde seg til (slik jeg har markert det på flyfotoet)

- Dispensasjon – vilkår og vurdering:

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

Omsynt 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.

Når det gjeld vilkår to er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast 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 løsnings, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Rådmannen 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. Rådmannen 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:

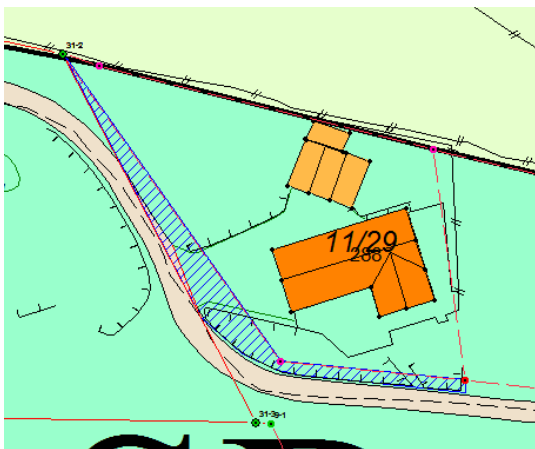
- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til vern av kulturminne og landskap
- Omsyna bak kravet om felles planlegging
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Rådmannen kan ikkje sjå at formålet bak LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side med overføring av det omsøkte arealet.

Vidare ser rådmannen fordelar ved å overføre arealet nord for vegen, då dette arealet er brukt som hage, avkøyring og parkering for gbnr. 11/29. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at dette arealet ikkje kan overførast til gbnr. 11/29, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Når det gjeld arealet som er brukt som tilkomstveg og arealet sør for vegen, kan ikkje rådmannen sjå kva fordelar som talar for å overføre dette arealet til gbnr. 11/29, anna enn private fordelar. Vi kan dermed ikkje sjå at det ligg føre fordelar som er «klart» større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Vilråra for å kunne gi dispensasjon for heile det omsøkte arealet er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.



Rådmannen vil etter dette foreslå at det blir gitt dispensasjon til overføring av arealsom vist på kartet over, avgrensa mot vegen.

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

*Jordlova § 12: Deling av eigeidom 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 orådet. Det ekan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under forålet 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. Søkjar har grunngeve søknaden, men i denne saka er berre argument som har betydning for jordlovshandsaminga drøfta.

Vern om arealressursane:

Vern om arealressursane betyr at ein skal ta omsyn til at ei deling ikkje medfører oppstykkning 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). Vegen dannar ei tydeleg grense mellom areal til

bustad og areal til landbruk, og landbruk kan gje samtykke til deling dersom tilleggsarealet vert redusert til å berre gjelda arealet nord for vegen.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Driftsmessige ulemper er driftsulemper dei som driv jorda kan få dersom tilgrensande 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 nært dyrka mark. Miljømessige ulemper vera støv, støy og lukt som kjem av landbruksdrifta og som kan vera til ulempe for dei som bur rundt. Sjølv om arealet sørom vegen ikkje er klassifisert som dyrka mark, meiner landbruk at det kan vera positivt at det ligg ei slik buffersone mellom bustad og jordbruksareal for å forebyggja framtidige konflikhtar.

Driftsmessig god løysing:

Arealet som er søkt frådelt strekkjer seg over felles tilkomstveg sør for tomten. 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 11/29 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 nord om vegen. Delinga vil ikkje ha innverknad på kulturlandskapet, då arealbruken i stor grad er etablert.

Samla vurdering:

Delinga vil ikkje svekka bruksstrukturen eller gje dårlegare driftsforhold for bruket, men det er uheldig å etablere ein bustadtomte tett på jordbruksarealet i LNF-områda. Dyrka mark vert ikkje direkte råka. 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. Tilleggsarealet bør ikkje gå lenger enn fram til felles tilkomstveg for å ha ein buffer mellom dyrka mark og bustad.

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.

Søkjjar 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.

Frådeling 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 dispensasjon til overføring av eit areal på inntil 200 m<sup>2</sup>, frå gbnr. 11/1 til gbnr. 11/29, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 200 m<sup>2</sup> frå gbnr. 11/1.

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

For grunngjeving av vedtaket sjå saksutgreiing og vurdering over.»

### **Utval for drift og utvikling - 103/2019**

#### **UDU - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

#### **UDU - vedtak:**

Utval for drift og utvikling gir dispensasjon til overføring av eit areal på inntil 200 m2, frå gbnr. 11/1 til gbnr. 11/29, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 200 m2 frå gbnr. 11/1.

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

For grunngjeving av vedtaket sjå saksutgreiing og vurdering over.