

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 49/1, HistSak - 13/1710	14/968

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
56/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

## Søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - Gbnr 49/1, lo Dispensasjon frå LNF og strandsone

### Vedlegg:

søknad om dispensasjon

49-1 vedlegg 2

49-1 vedlegg 3

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Bjørn Erling og Else-Marie Waage har i søknad motteke 24.2.14. og 14.3.14 søkt om dispensasjon for oppføring av nytt våningshus knytt til eksisterande gardstun på gnr 49 bnr 1, lo i Meland kommune. Dispensasjonssøknaden gjeld forbodet mot tiltak i strandsona og LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel.

Eigedomen er ein landbrukseigedom på om lag 213 daa. Den teigen (hovud-/driftsteigen) som søknad gjeld er på om lag 38 daa. Bustaden er plassert i tilknytning til eksisterande gardstun om lag 70 meter frå sjø.

Skog og landskap sitt arealkart (markslagskart AR5) viser arealet som innmarksbeite. Arealet er i dag gjengrodd. Det har ikkje vore drift på garden på mange år, slik at driftsomsyn ikkje kan grunngje behov for våningshus nr 2 på garden innanfor omgrepet stadbunden næring. Det er derfor naudsynt med dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel.

Søknaden inneber ikkje deling av eigedomen. Særskild handsaming etter jordlova § 12 er då ikkje aktuelt. Omdisponering av innmarksbeite (tidlegare gjødsla beite) krev godkjenning etter jordlova § 9, jf Gyldendal Rettsdata note 48 til § 9, jf Ot.prp.nr 72 (1993-94) 7. Kap IV s 81. Dette gjeld sjølv om arealet i dag er gjengrodd. I departementet sitt rundskriv M-1/2013 er det uttalt at kartgrunnlaget bør vere avgjerande ved vurdering av forbodet mot omdisponering. Dette gjeld uansett storleik på arealet. Kommunen held seg til dette.

#### Tilkomst, vassforsyning, avlaup:

Vegtilkomst til eigedomen er via fylkesveg 248 til privat veg på eigen grunn. Tiltaket er avhengig av løyve til utvida bruk av avkøyrsla til fylkesvegen. Statens vegvesen har i brev dagsett 30.4.2014 i samband med nabovarsling av tiltaket gjort merksam på at det vil verte stilt krav om teknisk utbetring av avkøyrsla før godkjenning.

Omsøkt bustad kan nytte eksisterande offentleg vassforsyning. Når det gjeld avlaup må det omsøkast og etablerast privat minireseanlegg for dette. Det må søkast om løyve til utslapp/tilkopling i samband med søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1.

#### 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.

Arealet ligg innafor 100-metersbeltet mot sjø. Tiltaket krev derfor også dispensasjon frå pbl. § 1-8 andre ledd som fastslår at tiltak etter § 1-6 første ledd *"ikke [kan] settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann"*.

Søkjær meiner at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova er oppfylt. Søkjær skriv:

«Vi kjøpte gårdsbruket med ønske om å flytte dit og drive gården som et helårsbruk. Som beskrevet i konsesjonssøknaden (innvilget 20.6.12) har vi trengt noe tid på å vurdere hva vi skulle gjøre. Dette gjelder både bolig og drift. Det å bo på gården er avgjørende for å komme i gang med driften (rehabilitering av driftsbygninger og areal) og å kunne videreføre denne., og anses derfor som nødvendig av hensyn til driften av garden.

Vi ønsker å bygge nytt våningshus i tilknytning til eksisterende tun (se vedlagt kart) fordi eksisterende våningshus ikke oppfyller dagens krav til helårsbolig. Boligen må være universelt utformet, noe eksisterende våningshus ikke er. Et nytt våningshus vil kunne lokaliseres i nær tilknytning til eksisterende tun, og bidra til et styrket tunmiljø.»

Søkjær har framheva følgjande moment:

- Tiltaket si plassering kjem ikkje i konflikt med dyrka eller dyrkbar jord
- Tiltaket er ikkje i konflikt med biologisk mangfald, jf naturbase.no og artsbanken
- Det er ikkje registrert kulturminner på eigedomen, jf naturbase.no, askeladden
- Tilgang til strandsona vert ikkje redusert for allmenta
- Eksisterande våningshus kan nyttast i samband med framtidig gardsdrift, til dømes overnatting for sesongarbeidarar, leirskule eller anna.

Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

#### Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader.

#### Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 18.3.2014. 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 og, samfunnet og framtidige generasjonar». Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

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 jfr. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå «planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 100 m beltet i strandsona, pbl § 1-8
- Kvalitetar i landskapet
- 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, byggjeforbudet i strandsona, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Omsyna bak LNF- føremålet og byggjeforbudet i 100- meters beltet er i hovudsak samanfallande og er i første rekke knytt til omsyn i høve areal- og ressursdisponering. Eit hovudformål er å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, naturområde eller friluftsområde, og å hindre oppstykking / fragmentering. Utbygging skal som hovudregel skje i planlagde område der infrastruktur og heilskaplege løysingar vert ivareteke.

Strandsona har eit særskilt vern for å sikre for allmenn ferdsel og hindre ytterlegare privatisering. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjøen.

I kommuneplanen står det mellom anna om LNF-område at " i denne sona skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til arbeid og tiltak som nemnd i lov pbl. 1985 §§ 84 og 93 ny lov § 20-1 og 20-2". I retningslinjene til LNF-sona i kommuneplanen går det mellom anna fram at "utbygging i LNF- sona skal i hovudsak ikkje skje i 100 meter beltet langs med sjø (...) Kommunen skal vera restriktiv ved vurdering av dispensasjonssøknader innanfor denne sona".

Kommunen finn at omsøkt tiltak ikkje inneber vesentlege negative verknader for natur-, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap. Omsøkt plassering av tiltaket påverkar ikkje strandsonaomsyn eller allmenta si tilgang til sjø. Bustaden vil bli liggande om lag 70 meter frå strandlina delvis skjult bak ei kolle. Terrenget mot sjø er skrånande.

Kommunen finn at omsynet til kommuneplanen sin arealdel ikkje vert sett vesentleg til side ved dispensasjon. Ved vurderinga legg kommunen vekt på at søknaden står i nær samheng med landbruksføremål og framtidig stadbunden næring, der eit berande omsyn er å få i gang drift på garden slik at eigeiendomen sine areal kan haldast i hevd. Kommunen ser positivt på dette både for eigeiendomen og av omsyn til lokalsamfunnet. Av same grunner vil dispensasjon i saka ikkje medføre

fare for at kommunen etablerer ei lite ønskjeleg dispensasjonspraksis.

## 2. Samtykke til omdisponering av areal – Jordlova § 9

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.

Arealet omfatta av søknaden er innmarksbeite, og krev samtykke til omdisponering etter jordlova § 9. I vurderinga er det dei same omsyna som går fram av § 12 det skal takast omsyn til. Her heiter det:

*“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 leggst 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 leggst 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.”*

Arealet som etter søknaden skal nyttast til bustadføremål er av underordna betyding for avkastninga frå eigedomen. Eigedomen har så mykje areal at tapet av om lag 1 daa innmarksbeite får lite å seie. Mogleg avkastning frå arealet er i seg sjølv liten. Eksisterande veg til tunet kan nyttast og plasseringa av bustaden er såleis den mest hensiktsmessige av omsyn til landbruket og framtidig drift. Med denne grunngeving vert det gjeve løyve til omdisponering av omsøkt areal til anna føremål enn jordbruksproduksjon. Ved avgjerda er det vidare lagt noko vekt på at arealet ikkje gjeld dyrka eller dyrkbar jord, men innmarksbeite.

## 3. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

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

## 4. Samla vurdering:

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Etablering av omsøkt våningshus inneber fortetting av eit allereie etablert bustadmiljø 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. Oppføring av nytt våningshus legg til rette for framtidig drift på garden.

## 5. 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 (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av nytt våningshus på gnr 49 bnr 1, jf søknad og situasjonskart motteke 24.2.14.  
Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 19-2 dispensasjon for forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag, jf søknad motteke 14.3.14.  
Utval for drift og utvikling gjev samtykke til omdisponering av innmarksbeite til bustadføremål, jf jordlova § 9, 2. ledd.  
Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20.  
Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. pbl § 21-9.  
For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.  
Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.»

#### **Utval for drift og utvikling - 56/2014**

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

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

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av nytt våningshus på gnr 49 bnr 1, jf søknad og situasjonskart motteke 24.2.14.  
Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 19-2 dispensasjon for forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag, jf søknad motteke 14.3.14.  
Utval for drift og utvikling gjev samtykke til omdisponering av innmarksbeite til bustadføremål, jf jordlova § 9, 2. ledd.  
Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20.  
Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. pbl § 21-9.  
For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.  
Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.»

, den 19.05.2014

Tore Johan Erstad  
konsulent byggjesak