

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 28/7, FA - L33	16/2986

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
21/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017

## GBNR 28/7 - Søknad om dispensasjon frå LNF - Frådeling av ubygd skogsteig

### Vedlegg:

Søknad om frådeling av skogareal GBNR 28/7  
Situasjonskart  
Nabovarsel

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Sandra Borge har søkt om løyve til frådeling og oppretting av ny matrikkeleining av om lag 4,2 daa frå gbnr 28/7 på Grasdalen i Meland kommune. Det er søkt om dispensasjon frå arealformålet LNFR (landbruks-, natur- og friluftsføremål, samt reindrift) i kommuneplanen sin arealdel (KPA).

I følgjeskriv til søknaden datert 5.11.16 skriv søkjar:

«Ønsker med dette å søke om fradeling av tomteareal frå gnr. 28 bnr. 7. Arealet som søkes fradelte vil vere ca 4 200m<sup>2</sup>. Årsak til ønsket om fradeling er at jeg nylig har kjøpt denne eiendommen som er på ca 10 000m<sup>2</sup> og store deler av arealet er skog som ikke har vært holdt de seneste 30 år.

Deler av denne eiendommen har en nabo vist interesse for da det er en del trær som tar uforholdsmessig mye sol, han ønsker å kjøpe inntegnet areal for å kunne ta ut ved og holde skogen nede på et akseptabelt nivå. Det vil ikke være bruksendring av arealet. Mesteparten av veksten på tomten består av sika gran, noe løvtrær. Tomtens grunnforhold består for det meste av fjellknauser og myr.

Omsøkte parsell ønskes å overdras til Jørgen og Anita Valdersnes, [...] som er eiere av gnr. 27 bnr. 139.»

### Nabovarsling:

Naboar er varsla i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader.

### Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune. Det er ikkje motteke merknader.

### Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

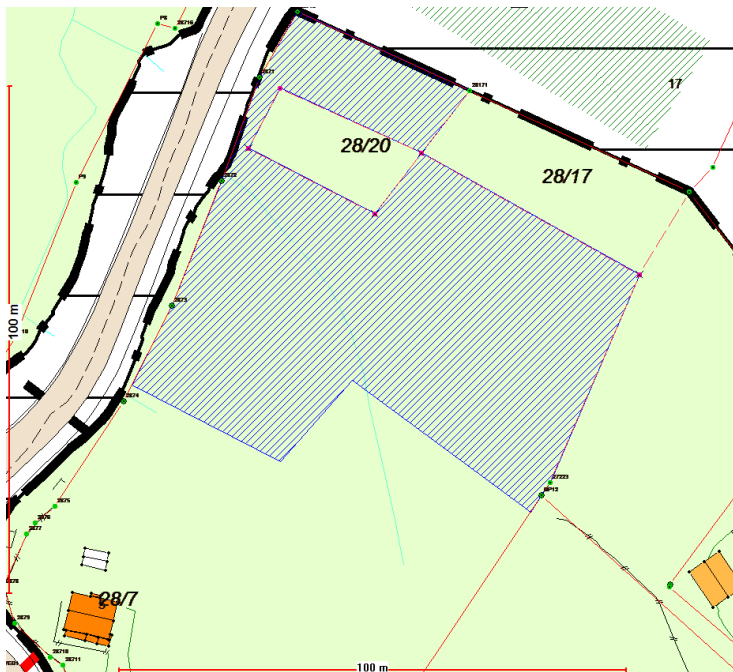
Arealoverføring som omsøkt endrar ikkje desse forholda.

### **VURDERING:**

#### Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 28/7 er ein uregulert eigedom som i kommuneplanen sin arealdel er vist som LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift). Eigedom er på om lag 10 daa. Det er oppført ein matrikelregistrert fritidsbustad (Skarpenesvegen 5) på eigedom.

I LNFR-områda gjeld eit generelt forbod mot søknadspliktige tiltak som ikkje har direkte tilknytning til stadbunden næring. Utsnitt frå KPA viser tiltaket (blå skravering):



Omsøkt frådeling inneber ikkje endra bruk av arealet. Deling er likevel eit søknadspliktig tiltak som ikkje er eit landbrukstiltak. Dette fordi skogsteigen blir ikkje lagt til en landbrukseigedom i drift, men blir oppretta som sjølvstendig matrikkeleining. Administrasjonen vurderer difor at søknaden krev dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel som omsøkt.

Gbnr 28/7 er ikkje ein landbrukseigedom (ikkje grunnlag for lønsam drift). Difor er det heller ikkje krav til delingssamtykke etter jordlova § 12.

#### 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 gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Det følger vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå «*planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gi dispensasjon.

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

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- 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)

Kommuneplanen sin arealdel, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge  
Omsyna bak LNFR- formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Administrasjonen vurderer at deling som omsøkt ikkje vil sette omsyna bak LNFR-formålet i KPA vesentleg til side. Bruken av arealet vil vere uendra og frådeling vil ikkje opne for utbygging av noko slag. Kommunen finn at dispensasjonssøknaden ikkje inneber tiltak som har negativ verknad på natur-, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap. Det blir vurdert som ein relevant fordel ved søknaden at den legg til rette for at skogen på staden kan driftast på ein hensiktsmessig måte.

#### Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

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

#### Samla vurdering

Kommunen finn, etter ei samla vurdering, at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større en ulempene etter ei samla vurdering.

#### 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 gir dispensasjon.

Dersom kommunen gir dispensasjon og dette vedtaket ikkje blir klaga på av sektorstyresmaktene (rettskraftig), vil administrasjonen behandle søknaden om delingsløyve etter pbl. kap. 20. Nøyaktige eigedomsgrensar og storleik på overført areal blir fastlagd gjennom oppmålingsforretning etter matrikkellova.

#### **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 forbudet mot tiltak i LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for deling av gbnr 28/7 i samsvar med søknad motteke 19.12.2016.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom dei ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

### **Utval for drift og utvikling - 21/2017**

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

#### **UDU - samrøystes vedtak:**

##### **- mot 1 røyst (MDG)**

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for deling av gbnr 28/7 i samsvar med søknad motteke 19.12.2016.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom dei ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»