

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad	Gbnr - 49/12, FA - L33	16/2552

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
22/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (LNF) og forbod mot tiltak i strandsone for frådelling av parsell med påståande bustadhus på lo, gbnr 49/12.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon GBNR 49/12

49-12 1_1000

49-12 1_3000

Jordlovsvurdering - søknad om frådelling av våningshus på GBNR 49/12 på lo

Kulturminnefagleg fråsegn - lo - GBNR 49/12 - dispensasjon - frådelling av parsell - Meland kommune

Løyve til avkøyrslø frå fv. 248 levegen - GBNR 49/12 - lo - Meland kommune

49-12

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Bjørn Iden har i søknad journalført 17.10.2016 søkt om dispensasjonfrå kommuneplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsona for frådelling av eit bustadhus med tilhøyrande hageareal på gbnr 49/12 på lo. Parsellen er oppgitt til 1350 m².

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Omsøkt tiltak er del av landbrukseigedommen på gbnr 49/12 og har status landbruk, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Søkjar vil frådele huset med tilhøyrande hageareal frå landbrukseigedommen og tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl §§ 1-8 og 19-2, då det er i strid med kommuneplanen sin arealdel.

Sidan gbnr 49/12 er ein landbrukseigedom, er tiltaket avhengig av godkjenning etter jordlova § 1.

Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen ved brev dagsett 03.11.2016. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå Fylkesmannen eller frå fylkeskommunen. Statens vegvesen har i skriv dagsett 13.02.2017 ingen merknader til omsøkt tiltak.

Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

Bustaden skal nytte same infrastruktur som i dag. Avkøyringa/tilkomstvegen til omsøkt parsell går via privat fellesveg til fylkesveg Fv 248. Frådelinga vil ikkje føre med seg ulemper for landbruksdrifta.

Grunngjeving for søknaden:

Søkjær meiner at vilkåra for at dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt. Dispensasjons-søknad d. 29.09.2016 følgjer vedlagt.

Nabovarsling:

Naboar er varsla og ein har ikkje motteke merknader til varselet.

Vurdering

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap. 1 og § 19.2.

I pbl heiter det m.a. «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at «*hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i loven 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 styre, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242.

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

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt 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. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var).

Kommuneplanen sin arealdel, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge:

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grøntstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Bustaden som no er omsøkt frådelt, vart i 1971 bygd som våningshus nr 2 på garden. Det er dotter til eigar som no bur der. Eigar av gbnr 49/12 bur i ombygd hus med kaianlegg på eigedomen, bruksendring godkjend av Meland kommune i 2008. Det vart ikkje søkt om utvida bruk av eksisterande avkøyring for dette tiltaket.

Omsøkt tiltak vil ikkje endre på infrastrukturen då eigedomen har godkjend vegtilkomst, vassforsyning og avlaup.

Statens vegvesen har i skriv d. 13.02.2017 godkjend utvida avkøyring frå fylkesveg Fv 248 for tilkomst til bustad der eigar av gbnr 49/12 no bur.

Frådelinga vil ikkje stykke opp landbrukseigedommen då tomte ligg i ytterkant av gbnr 49/12 og tilkomst og infrastruktur er etablert.

Landbruksomsyn – deling, jordlova § 12.

Bjørn Iden søkjær om å dele frå eit bustadhus på eigedomen sin, gbnr 49/12, med tilhøyrande

hageareal. Huset ligg i nabogrense mot søraust og har tilkomst via privat veg frå fylkesvegen. Tiltaket krev samtykke til deling etter jordlova § 12.

Om eigedommen:

Gbnr 49/12 er ein landbrukseigedom på lo med ein teig på Hjertås. Ifølgje Nibio sitt gardskart er arealfordelinga på eigedommen 3,9 daa fulldyrka jord – 20,4 daa skog og 57,5 daa er anna areal. Eigedommen sitt totale areal er 120,1 daa.

Bruket har ingen drift, men jordbruksarealet vert leigd bort.

Lovgrunnlaget:

Saka er handsama etter jordlova § 12 og rundskriv M 1-2013 (landbruks- og matdepartementet).

Tenleg og variert bruksstruktur:

Ved avgjerd av om samtykke til deling etter jordlova § 12 skal gjevast, 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 deling 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 føremålet med jordlova.

Det vert søkt om å frådele våningshuset på bruket der søkjar si dotter bur. Bruket har to bustader. Bruket er lite og jordbruksarealet på bruket vert ikkje påverka av ei frådeling. Administrasjonen meiner at ei frådeling av våningshuset ikkje vil vere negativt for ein tenleg og variert bruksstruktur. Administrasjonen viser til at jordbruksareala på bruket er lite og vert ikkje råka ved frådeling. Jordbruksareala er i dag i drift som leigejord for eit anna bruk.

Det omsøkte arealet er på 1350 m², og er ikkje dyrkbar eller dyrka jord. Tiltaket krev difor ikkje omdisponeringssamtykke etter § 9 i jordlova. Ei deling vil ikkje ha særleg betydning for bruksstrukturen i området. Sidan det er frådeling av eksisterande bygning vil delinga i liten grad kome i konflikt med jordvernomsyna lova skal i vareta.

Arealressursane

Administrasjonen har vurdert at ei frådeling av våningshuset vil ikkje medføre fare for at drifta vil verte mindre rasjonell, eller vanskelegare å halde jordbruksareala i drift.

Det er viktig å påpeike at arealressursar også omfattar bygningar. Delingsforbodet tek sikte på å hindre frådeling av bygningar som er naudsynte i drifta av eigedommen. Administrasjonen meiner at det er viktig for å kunne sikre framtidig god forvaltning og drift av areala at det er viktig at bruket har eit bustadhus.

På gbnr 49/12 er det i dag to bustadhus, og administrasjonen vurderer at det ikkje er naudsynt med to bustader til drifta av denne eigedommen.

Administrasjonen meiner at dersom omsøkt tiltak vert frådelt, må det stillast vilkår om at det andre bustadhuset ved sjøen må reknast som våningshus på bruket.

Drift- og miljømessige ulemper

Frådelinga vil ikkje endre arrondering, utforming av teigar eller gje andre driftsmessige ulemper fordi omsøkt tiltak ligg i utkant av eigedommen og er naturleg avgrensa av veg og terreng.

Administrasjonen meiner difor at ei frådeling av omsøkt tiltak ikkje vil medføre dårlegare driftsmessige løysingar enn i dag.

Administrasjonen har vurdert det slik at ei frådeling ikkje vil føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Jord- og skogbruksareala vil ikkje påverke frådeling, og det vil ikkje verte endring i

arrondering og teigutforming frå dagens situasjon.

Konklusjon i høve jordlova

Frådelinga vil i liten grad endre på bruksstrukturen eller medføre dårlegare drifts- og miljømessige forhold for landbruksproduksjonen i området. Ei godkjenning vil heller ikkje medføre dårlegare driftsmessige løysingar, men administrasjonen meiner at det er viktig at landbrukseigdommen har eit bustadhus.

Administrasjonen meiner difor at det må stillast vilkår i eit løyve at det andre bustadhuset på eigedommen må reknast eigedommens våningshus. Dette for å sikre omsynet til arealressursane for framtida.

Naturmangfaldslova §8 og 9

Tiltaket gjeld frådeling av eit eksisterande bustadhus med etablert bruk og same infrastruktur som blir nytta i dag. Tiltaket får ikkje vernader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Frådelinga som omsøkt vil rydde opp i eigedomsforholda, og kan løysast utan at dette vil har noko negative konsekvensar for landbruksdrifta. Kommunen vurderer at frådelinga ikkje vil vere til ulempe for landbruksverksemda på staden.

Dagens drift er av ein slik karakter at det ikkje vert vurdert naudsynt med to husvære for å sikre drifta, og frådelinga legg til rette for fortsatt drift på garden.

Med tilvising til grunngjevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutiner skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Statens vegvesen har tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve 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 (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsona, for frådeling av bustadhus med tomt på gbnr 49/12, jf søknad motteke 17.10.2016.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling etter jordlova § 12 for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 49/12 som omsøkt.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl kap. 20.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Utval for drift og utvikling - 22/2017

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

- samrøystes:

«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 (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsona, for frådeling av bustadhus med tomt på gbnr 49/12, jf søknad motteke 17.10.2016.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling etter jordlova § 12 for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 49/12 som omsøkt.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl kap. 20.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»