

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	HistSak - 13/1770, Gbnr - 14/1	14/1105

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
74/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådeling av parsell på gbnr 14/1, Erstad

Tiltakshavar Asle Meland

Vedlegg:

Dispensasjon, frådeling gbnr 14/1

Kart

Uttale til dispensasjonssak - Meland - Gnr 14 Bnr 1 - Erstad - Frådeling av to parseller

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Asle Meland har søkt om dispensasjon for frådeling av ein bustadtomt på gbnr 14/1, Erstad.

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Deler av omsøkt areal er sett av til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Omsøkte tiltak er derfor i strid med føremålet i kommuneplanens sin arealdel, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Gbnr 14/1 er ein landbrukseigedom. Deling som omsøkt må såleis godkjennast i høve til jordlova § 12, jf § 9.

Ved søknad motteke 6.11.2013, søkte Asle Meland om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådeling av to parsellar til bustadføremål på gbnr 14/1, Erstad. Parsellane var kvar på om lag 1700 m².

Saka vart send på høyring til mellom anna Fylkesmannen i Hordaland. Ved brev dagsett 7.4.2014 uttalte Fylkesmannen mellom anna:

«Dei to parsellane det er søkt om er på 1,7 dekar kvar, til saman 3,4 dekar. Dei skal nyttast til bustadføremål. Den eine parsellen ligg delvis innanfor LNF-område der det er tillate med spreidd bustadbygging (LNF-ja). Den andre parsellen ligg innanfor LNF-område der det ikkje er tillate med bustadbygging. Frådeling vil medføre omdisponering av overflatedyrka mark, jf markslagskartet AR5.

Fylkesmannen ser at det kan vere ønskjeleg med bustadtomter til neste generasjon som kan hjelpe til i drifta på bruket, sjølv om det ikkje er eit argument det kan leggest avgjerande vekt på i ei dispensasjonssak. Vi stiller spørsmål ved storleiken på parsellane ettersom det

medfører omdisponering av dyrka mark.

For å avgrense omdisponering av dyrka mark rår vi til å redusere storleiken slik at ein kan plassere tomtene i og i tilknytning til arealet som er sett av til LNF-ja.»

På bakgrunn av uttalen frå Fylkesmannen og etter avtale med administrasjonen i Meland kommune, har tiltakshavar endra søknaden. Ved skriv datert 24.6.2014 opplyser tiltakshavar at søknaden er redusert til gjelde berre ein tomt på totalt 1200 m².

Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

Vassforsyning er frå offentleg vassverk, og utslepp er planlagd til privat fellesanlegg. Tilkomst vert via privat veg med avkøyrsløse til Fv 244. Statens vegvesen har hatt saka til vurdering, og dei har gjeve førehandstilsegn om utvida bruk av avkøyrsløse, men med understreking om at det kan bli sett vilkår om teknisk utbetring eller at det må nyttast anna avkøyrsløse enn den omsøkte. Før løyve til deling etter pbl § 20-1 vert gitt må søkjar dokumentere naudsynte rettar til veg, vatn og avlaup over framand grunn.

Grunngjeving for søknaden:

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

«Eigar av gnr. 14, bruk1, Asle Meland, søker hermed om dispensasjon frå kommuneplanen for frådeling av 2 bustadtomt. Kvar tomt på ca 1700m².

Tomtane skal nyttast til einebustad for mine 2 søner, som ynskjer å busetja seg i heimbygda.

Underteikna eig 3 gardar på Meland og Erstad; og er 1 av 2 bønder som framleis driv gard i Melandsbygda.

Skal eg framleis kunna driva gardsbruk, er eg avhengig av hjelp i nærleiken. Noko som eg i dag får frå mine søner. Ein av dei skal om nokre år overta garden.

Området der tomtane ligg er føreslege til JA-område i tilknytning med rullering av kommuneplanen.

Det er lite omsetjing av bustadar i bygda. Skal ungdommen kunna busetja seg i bygda, treng dei tomt for å byggje.»

I ettertid er søknaden altså endra til å berre gjelde ei tomt på om lag 1200 m².

Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader.

Høyringsfråsegner:

Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå Hordaland Fylkeskommune. Søkjar har endra søknaden i samsvar med tilråding frå Fylkesmannen i Hordaland.

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 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 «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
- 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, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Omsyna bak LNF- føremålet 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.

Etter endring av søknaden er største delen av omsøkt areal avsett til LNF-spreidd bustad (LNF-ja) i kommuneplanen. Kommunen finn at dispensasjonssøknaden ikkje inneber tiltak som har negativ verknad på natur-, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap. Det er fleire bustader på staden og heile arealet er inneklemt mellom bustader og vegar. Omsynet til landbruksdrifta på eigedommen er kommentert nedanfor under punkt 2.

I forslaget til ny kommuneplan, som no er sendt ut til høyring, ligg alt areal omfatta av søknaden i LNF-ja område.

Særskild om tilkomst:

Tilkomst til dei nye parsellane er i følgje søknaden omsøkt med avkøyring til Fv 244 mot vest (inn i

Melandsskaret). Alternativ tilkomst kan tenkast mot aust.

Det er sendt søknad til Statens vegvesen om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse, som i brev dagsett 13.12.2013 har uttalt seg i saka.

Vegvesenet motset seg ikkje at det vert gjeve dispensasjon som omsøkt, og det kan påreknast førehandstilsegn om utvida bruk av avkøyrsløse på vilkår om at tekniske krav til utbetring vert oppfylt.

Vidare skriv vegvesenet:

«Det må takast høgde for at førehandstilsegna kan gjelde ei anna avkøyrsløse enn den omsøkte, og at den kan bli sett som vilkår at ei anna avkøyrsløse må stengast».

Bakgrunnen for vegvesenet si presisering ovanfor, er at det på staden kan kome fleire nye bustader som følgje av at deler av LNF-området for spreidd utbygging ikkje er utbygd. Kravet til svingradius i avkøyrsløse vil auke frå 4 til 9 meter dersom det kjem fleire enn 9 bustadeiningar i området. Vegvesenet påpeikar i sitt brev at dette kravet vil vere enklare å stette ved å utbetre avkøyrsløse mot aust.

Dersom framtidige bustader på omsøkte parsellar skal ha tilkomst mot aust, må søkjar sikre seg vegrett over gbnr 14/45. Dersom omsøkt tilkomst mot vest vert godkjent av Statens vegvesen, må søkjar sikre seg vegrett over gbnr 14/31.

Kommunen finn ved dispensasjonshandsaminga ikkje grunn til å avslå søknaden som følgje av tilhøva knytt til tilkomstveg. I staden vert det stilt som vilkår for dispensasjon at Statens vegvesen gjer løyve til utvida bruk av avkøyrsløse til Fv 244. Vert avkøyrsløse mot aust stilt som vilkår for utvida bruk, må søkjar dokumentere vegrett over bnr 45 før delingsløyve kan gjevast, jf pbl § 27-4.

2. Landbruksomsyn - Godkjenning av deling og løyve til omdisponering – Jordlova §§ 12 og 9

Jordlova vart endra med verknad frå 1.juli 2013. Dette fører til at spørsmålet om deling av landbrukseigedom skal underleggjast ei litt anna vurdering enn før:

“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 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 driftsmessig god løysing, og om delinga fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast 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.”

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.

Vurdering av delingsgodkjenning – Jordlova § 12:

Gbnr 14/1 mfl. har eit samla areal på 489 daa. Av dette er 86 daa fulldyrka og overflatedyrka areal og 90 daa innmarksbeite. 270 daa er skog av særskilt høg og høg bonitet. Eigedomen er i full drift.

Den delen av arealet som vert søkt frådelt utanfor LNF-ja område er delvis overflatedyrka jord og delvis skogsmark av høg bonitet, jf Markslagskart AR5 (Skog og landskap). Etter endring av søknaden til ein tomt på om lag 1200 m² gjeld dette eit mindre areal på ca 800 m². Området der arealet ligg er alt utbygd med fleire bustader. Vidare ligg arealet på ein del av eigedomen som er skilt frå resten av eigedomen sine areal av vegar fram til tidlegare utskilte tomter. Såleis er areala av mindre verdi for landbruksdrifta.

Deling vil ikkje føre til endring av bruksstrukturen i landbruket. Gbnr 14/1 vert ikkje endra i høve til spørsmålet om landbruksdrift som følgje av deling, og deling inneber heller ikkje oppretting av ny driftseining.

På denne bakgrunn, og med heimel i jordlova § 12, godkjenner kommunen deling av eigedomen som omsøkt.

Vurdering av omdisponering – Jordlova § 9:

Om lag halve arealet omfatta av søknaden er overflatedyrka areal, 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.

Søkjar har opplyst at arealet i dag vert nytta til beitemark. Skog og landskap sitt arealkart viser arealet som overflatedyrka. 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.

Arealet som er søkt delt frå fell såleis inn under kategorien dyrka jord. Arealet er lite, men del av ein større landbruksverksemd i full drift. Det vert likevel vurdert at omsøkt areal er av underordna betydning for avkastninga frå eigedomen. Eigedomen har så mykje areal at tapet av om lag 6-800 m² overflatedyrka jord får lite å seie. Avkastninga frå arealet er i seg sjølv liten. Dette skuldast at arealet ligg slik til at det ikkje utan vidare kan haustast maskinelt. Det ligg isolert frå anna slåttemark. Det vert vist til merknadane ovanfor i tilknytning til jordlova § 12. Nettopp dette er grunnen til at arealet i dag vert nytta til beitemark. Samla areal på heile den teigen som parsellen er ein del av er 5,9 daa.

Med denne grunngjeving vert det gjeve løyve til omdisponering av omsøkt areal til anna føremål enn jordbruk.

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. Frådeling som omsøkt 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 en ulempene etter ei samla vurdering. Frådeling legg til rette for fortsatt drift på garden og bustadoppføring på eit areal som ligg delvis innafor LNF-ja område i gjeldande plan.

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 frådeling av ein bustadtomt på gnr 14, bnr 1, jf søknad motteke 6.11.2014 med endringar og situasjonskart motteke 24.6.2014. Dispensasjonen er gjeve på følgjande vilkår: Før det vert gjeve løyve til deling, må det ligge føre løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse frå Statens vegvesen. Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 12 og 9, for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 14/1 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 grunngeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Utval for drift og utvikling - 74/2014

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 frådeling av ein bustadtomt på gnr 14, bnr 1, jf søknad motteke 6.11.2014 med endringar og situasjonskart motteke 24.6.2014. Dispensasjonen er gjeve på følgjande vilkår: Før det vert gjeve løyve til deling, må det ligge føre løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse frå Statens vegvesen. Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 12 og 9, for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 14/1 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.»