

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 9/1, FA - L42	18/1449

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
67/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

GBNR 9/1 - Søknad om dispensasjon frå landbruk-, natur- og friluftformålet i kommuneplanen sin arealdel og frå byggjeforbodet i strandsona for frådelling av parsell med påståande bustadhus - Hjertås

Vedlegg:

Kart

Kart

Søknad om dispensasjon frå arealformål
bilder

Saksopplysningar:

Tiltak:

Kjell Kallestad Stople har søkt om løyve til frådelling av ein parsell frå gbnr. 9/1 med påståande bustadhus. Arealet som er omsøkt er vist som bebygd areal i Nibio sitt gardskart. Ettersom eigedomen er sett av til landbruk-, natur- og friluftformål (LNF-formål) i kommuneplanen, vart det samstundes med søknad om frådelling søkt om dispensasjon frå LNF-formålet. Ettersom delar av eigedomen ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjøen, vart det også søkt om dispensasjon frå forbod mot tiltak i forbodssona.

Det omsøkte arealet er på om lag 1,7 daa, som vist på karta markert med blå skravur:



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 29.5.2018.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

Høyring:

Omsøkte dispensasjonar er sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale i brev av 1.6.2018. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå sektormyndene.

Fylkesmannen i Hordaland skriv i e-post til komunen at dei ikkje kan sjå at det er naudsynt med to hus på denne landbrukseigedomen, men rår til at den nye eigedomen ikkje omdisponerer noko innmarksbeite. I brev datert 21.6.2018 skriv Statens vegvesen at dei ikkje har merknadar til det omsøkte tiltaket.

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Frådeling som omsøkt er dermed i strid med arealformålet i KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Tiltaket krev vidare samtykke etter jordlova § 12 for deling av landbrukseigedom.

Vidare ligg delar av eigedomen innanfor 100-metersbeltet langs sjø, som vist på arealplankartet til KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå den generelle forbodssona langs sjøen, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen sin arealdel må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om

kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Søkjar viser blant anna til at garden i dag ikkje har behov for to bustadar. I 2013 totalrenoverte dei det gamle våningshuset som ein innleiande fase for eit meir aktivt og drivverdig gardsbruk. Dei vil sjølv flytte opp i våningshuset og ønskjer å realisere nokre av dei verdiane dei i dag set på, for å kunne investere i gardsdrift i form av ny driftsbygning og driftsutstyr. Det omsøkte arealet ligg på sørsida av den kommunale vegen og har direkte tilkomst via den kommunale vegen. På grunn av til dels store terrengforskjellar kjem ikkje bustadeigedomen i konflikt med landbruksarealet sør for vegen. Ved plassering av bustaden i 2002 vart det teke omsyn til gardsdrifta slik at det ikkje gjekk tapt dyrka mark eller verdifulle beitareal på garden. Plasseringa var den gang ikkje i strid med byggjeforbodet i strandsona. Parsellen er knytt til kommunalt vassverk og har privat avlaup til sjø via septiktank. Søkjar finn med dette at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og viser til følgjande, oppsummert:

-Valgt tomteplassering gir ingen konflikt med landbruksarealene og plasseringen er gjort med størst mulig hensyn til LNF-formål.

-Fradeling vil sikre fremtidig landbruksdrift på Hjertås basert på bærekraftige premisser.

-På alle naboområdet på Hjertås og Holme har det blitt godkjent flere fradelte tomter som har gitt en naturlig fortetting i området.

-En innvilget dispensasjon vil ikke medføre noen endringer i bruksretter eller servitutter for avgivende bruk eller ny eiendom/eksisterende eiendommer.

· Dispensasjonsvurdering – LNF-formål:

Omsynet 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-formål er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn underformålet.

Rådmannen si vurdering er at ingen landbruksinteresser vert berørt om det gis løyve til frådeling av den omsøkte parsellen i dette tilfellet. Vi viser i den samanheng til at drift på garden ikkje krev to bustadhus, og at frådeling av eine bustaden ikkje vil svekke gardens ressursgrunnlag. I tillegg ligg omsøkt parsell høgare enn landbruksareala. På bakgrunn av dette finn rådmannen at formålet bak LNF-formålet ikkje vil bli vesentleg sett til side ved frådeling som omsøkt.

Fordelane ved å gi dispensasjon er at parsellen rundt bustaden får eit eige gards- og bruksnummer med eit hensiktsmessig og naturleg avgrensa areal rundt. Sjølv om private fordelar ikkje skal takast omsyn til i ei dispensasjonsvurdering, vil det vere positivt for landbruket på gbnr. 9/1 om ei omsetting av den omsøkte parsellen kan gje grunnlag for investering til landbruket. Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i dette tilfellet. Fordelane ved å gi dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene, og rådmannen finn at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet for frådeling av parsellen er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Vi har i den samanheng vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at frådeling kjem i konflikt med desse.

· Dispensasjonsvurdering – byggjeforbodet i strandsona:

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, så som friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald. Forbodet gjeld for alle tiltak etter pbl § 1-6 første ledd, også søknad om frådelling.

Den omsøkte parsellen er bebygd med ein bustad med tilhøyrande hage. Ferdsel på parsellen vil dermed vere i strid med friluftsløva § 3 som legg til grunn at ferdselsrett ikkje gjeld på «*gårds plass eller hustomt, inngjerdet hage eller park (...)*». Vidare kjem ikkje tiltaket i konflikt med prinsippa i naturmangfaldsløva §§ 8-12. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at formålet bak byggjeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side ved ein dispensasjon i dette tilfellet.

I tillegg vil ei frådelling innebere at eit areal som allereie er bebygd med bustad og hage får eige gards- og bruksnummer. Når frådelinga i seg sjølv ikkje får konsekvensar for dei omsyna som ligg bak byggjeforbodet i strandsona, kan ikkje rådmannen sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. Fordelane ved å gi dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona er difor klart større enn ulempene.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

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

Det følgjer av jordlova § 12 at «*[d]eling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.*» Vidare legg føresegna til grunn at «*[v]ed 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 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 formålet i lova.*»

Omsyna som skal ivaretakast etter § 12 ved vurderinga av løyve til deling må sjåast i samheng med jordlova sine formål. Jordlova § 1 har som mål å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området. Det med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysingar, jf. Rundskriv M-1/2013; *Omdisponering av deling – jordlova*, frå landbruks- og matdepartementet. Delingsregelen har som formål å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Eigedomen består av GBNR 9/1,3,4 og 5. Gardskart syner at areala fordeler seg på: 10,5 daa fulldyrka jord, 17 daa overflatedyrka jord, 57,1 daa innmarksbeite, 143,9 daa produktiv skog og 108,9 daa anna areal. Totalt har eigedomen eit areal på 337,4 daa. Det omsøkte arealet er registrert som bebygd areal og det er difor ikkje naudsynt med omdisponeringsløyve etter § 9 i jordlova.

Tenleg og variert bruksstruktur:

Det er eit mål etter jordlova at driftseiningane bør styrkast. Arealet som er søkt frådelt er eksisterande bustadhus med etablert hage/uteareal. Ei deling her vil ikkje koma i konflikt med dyrka mark. Bruket vil framleis ha eit intakt driftsapparat med jord, våningshus og driftsbygning om dette huset vert frådelt. Rådmannen meiner at ei frådelling ikkje vil påverka bruksstrukturen.

Omsynet til vern av arealressursane:

Vern om arealressursane handlar om at ein skal ta omsyn til at ei deling ikkje medfører oppstyking av areal til mindre einingar som er vanskeleg å driva rasjonelt, eller at ein svekker ressursane (inntekspotensialet) på bruket ved å dela frå jord, skog eller bygningar. I denne saka er det sentrale punktet spørsmålet om frådelling av eit nyare bustadhus svekker bruket sine ressursar.

Den omsøkte delinga vil ikkje stykka opp areala, men eit relativt nytt bustadhus kan vera ein ressurs med tanke på utleige, turisme eller lignande. Samstundes kan ikkje arealressursane og driftsformen på bruket forsvara at det er trong for to bustadhus. Kva som er mest privatøkonomisk lønnsamt for søkjar har ikkje nemneverdig vekt, men kommunen meiner det er positivt for framtidig drift på bruket at det vert frigjort kapital som kan tilbakeførast til bruket gjennom ny driftsbygning. Dette vil vera med å sikra drifta på bruket på lang sikt, noko som er eit viktig mål i lovverket. Søkjar og familien har eit nyrestaurert våningshus i tunet som dei vil flytta inn i. Rådmannen meiner at ei deling i liten grad vil svekke arealressursane då det er ein bygning som ikkje er naudsynt for å driva eigedomen.

Bruket er eit av dei mest intakte kulturlandskapa i kommunen med utstrakt bruk av gråsteinsmuring. Søkjar og familien har gjort ein stor jobb med å setja i stand både bygningar og landskap, og det er viktig at kommunen legg til rette for vidare drift som ivaretek desse verdiane. Det er stor utbyggingspress i området, og mykje arela er nedbygd.

Driftsmessig god løysing:

At eigarane flyttar opp i våningshuset som ligg i tunet vil vera ei god driftsmessig løysing. Tunet ligg sentralt på eigedomen med kort veg til bygningar og jordbruksland. Dei har planar om å byggja ny driftsbygning og avstanden til denne vil vera kortare enn frå tunet enn der dei bur idag. Utforminga av tomten vil ikkje føre til dårlegare arrondering eller dårlegare driftsforhold, då stor høgdeforskjell frå tomten og ned til beite gjer at dei er fysisk skilt frå kvarandre.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Drifts- og miljømessige ulemper kan oppstå når ein etablerer frådelt tomte i eit jordbrukslandskap og det vert konflikter mellom bustadinteresser og landbruk. Det kan vera støv, støy eller lukt eller tråkk og slitasje på jordbruksarealet. Rådmannen meiner at sidan den omsøkte tomten er bebygd, ligg i utkanten av teigen og er fysisk skilt frå beite pga stor høgdeforskjell, er desse ulempene vurdert å vera små.

Tilkomst og bruk av areala vil ikkje endrast frå dagens situasjon sjølv om huset er frådelt, tomten har i dag eigen tilkomst direkte frå kommuneveg.

Etter dagens forvaltningspraksis er det ikkje pårekeleg at ein i framtida får løyve til å føra opp nytt bustadhus på bruket dersom det skulle verta behov for det i samband med generasjonskifte.

Konklusjon:

Frådelling av tomten vil ikkje påverka bruksstrukturen eller gi dårlegare driftstilhøve på bruket. Dyrka eller dyrkbar mark vert ikkje råka ved delinga. Huset kan vera ein ressurs for landbruket med tanke på inntekter frå utleige, men rådmannen meiner at denne delinga i liten grad vil svekke arealressursane då det er ein bygning som ikkje er naudsynt for å driva eigedomen. Drifts- og miljømessige ulemper kan oppstå når ein etablerer frådelt tomte i eit jordbrukslandskap.

Rådmannen meiner at sidan den omsøkte tomten er bebygd, ligg i utkanten av teigen og er fysisk skilt frå beite pga stor høgdeforskjell, er desse ulempene vurdert å vera små.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Frådeling kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige delingsløyve, jf. pbl kap. 20. Innsendt søknad vil bli handsama på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og landbruks-, natur- og friluftformålet i kommuneplanen sin arealdel, for deling av parsell med påståande bustadhus frå gbnr. 9/1.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 1,7 daa med påståande bustadhus frå gbnr. 9/1.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter plan- og bygningslova kapittel 20.»

Utval for drift og utvikling - 67/2018

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og landbruks-, natur- og friluftformålet i kommuneplanen sin arealdel, for deling av parsell med påståande bustadhus frå gbnr. 9/1.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 1,7 daa med påståande bustadhus frå gbnr. 9/1.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter plan- og bygningslova kapittel 20.

