

Saksframlegg

Sakshandsamar:	Tenesteområde Plan, utbygging og kommunalteknikk	Hanne Marie Evensen			
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	19/16	Klassering:	

GBNR - 37/37, 37/50 - Søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og fritidsformålet i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av eksisterande veg, samt dispensasjon frå maksimal storleik på tomt - Søre Ådland

Saksopplysningar:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet (LNF) i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av eksisterande tilkomstveg frå gbnr. 37/4 til fritidseigedommene på gbnr. 37/37 og 37/50, samt overføring av fjellknaus frå gbnr. 37/4 til gbnr. 37/50. Vidare er det søkt om dispensasjon frå planføresegn pkt. 1.6.14 i kommuneplanen då storleiken på kvar av hyttetomtene vil vere større enn 1,5 dekar om det gis dispensasjon frå LNF-formålet.

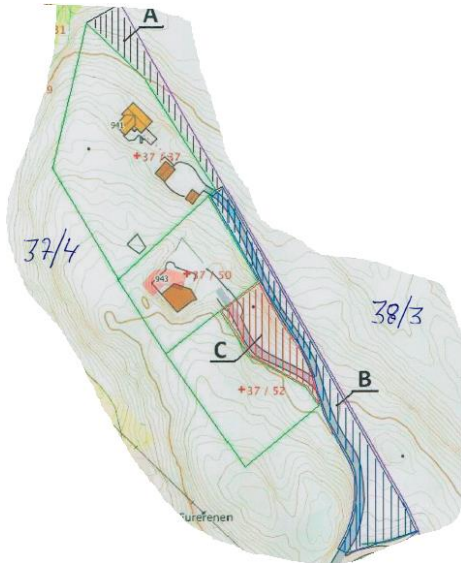
Rådmannen finn det ikkje aktuelt å vurdere frådeling, då ein frådeling vil kome i konflikt med kommuneplanen med omsyn til størrelse på eigedommene ved ein eventuell sammenføring på eit seinare tidspunkt.

Kart (1) viser dagens planstatus for eigedommene (LNF), kart (2) viser areal som er søkt overført merket med blått:



Det er søkt om arealoverføring på om lag 2,5 daa frå gbnr. 37/4 til gbnr. 37/37 og 37/50. På kartet (3) under er område markert med rødt søkt overført til gbnr. 37/50 og område markert med blått, samt areal A og B, søkt overført til gbnr. 37/37:

3.



Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune og Statens vegvesen, jf. pbl § 19-1. Det er ikkje kome merknadar til tiltaka.

Vurdering:

Nabovarsling:

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

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter §§ 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m). Tiltaket må vere i samsvar med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan for å kunne iverksetjast, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Arealet på gbnr. 37/4, 37/37 og 37/50, som er omfatta av denne søknaden, er satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen sin arealdel. Dette inneber at omsøkt arealoverføring er i strid med gjeldande arealformål, og er dermed avhengig av dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. første ledd.

Omsøkt arealoverføring krev og dispensasjon frå føresegn 1.6.14 til KPA som set krav om at fritidseigedomar ikkje skal vere større enn 1,5 daa. Begge mottakareigedomene, gbnr. 37/50 og gbnr. 37/37 er allereie større enn 1,5 daa. Eigedomene er lovleg etablert med denne størrelsen. KPA er likevel bindande for nye tiltak, og fordi arealoverføring som omsøkt vil gjere at størrelsen kjem ytterlegare i strid med føresegn pkt. 1.6.14 er det trong for dispensasjon. Gnr. 37/50 vil etter omsøkt tiltak vere på om lag 2,19 daa og gnr. 37/37 vil vere 5,03 daa.

Vidare er søknad om frådelling frå ein landbrukseigedom avhengig av løyve til deling etter jordlovas § 12.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet LNF må etter dette ikkje bli «vesentlig» satt 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 formlåsføresegna i pbl § 1-1 som sier at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner*».

Gjennom plan- og bygningslova av 2008 vart heimelen til å gje dispensasjonar frå offentlege planar betydeleg innskrenka, og forarbeida legg til grunn at det normalt ikkje vil 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 (2007-08) s. 242.

Formålet med å setje av areal til LNF i kommuneplanen sin arealdel er å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal formålet leggje til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Det er søkt om løyve til dispensasjon for arealoverføring av eksisterande tilkomstveg til to fritidsbustadar. Det skal ifølgje tiltakshavar ikkje byggjast noe på dei omsøkte areala, det vil difor ikkje medføre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønt strukturar. Når det gjeldt størrelsen på omsøkt arealoverføring vurderer rådmannen at ein overføring ikkje vil endra bruk av arealet eller arealets karakter. Det gjeldt ein eksisterande tilkomstveg og ein bratt fjellknaus og fjellskråning som ikkje er egna til anna bruk. Det er heller ikkje lagt til rette for natur- og friluftsliv på omsøkt areal. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at LNF-formålet vil bli vesentleg satt til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Det same gjeldt for omsyna som ligg bak føresegn pkt. 1.6.14 til KPA når det gjeldt størrelse på omsøkt arealoverføring.

Når det gjeld vilkår 2 om at fordelane må vere «klart» større enn ulempene er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfageleg og arealdisponeringsmessig karakter, som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Rådmannen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjonar som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak kommuneplanen. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden. Vidare finn rådmannen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene. Vilkåra for å kunne gje dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. første ledd.

Vurdering etter jordlova § 12 og rundskriv M1/2013:

Det vert søkt om løyve til å overføre areal på om lag 2,5 daa frå gbnr. 37/4 til gbnr. 37/37 og 37/50. Delar av omsøkt areal er tilkomstvegen til fritidsbustadane på gbnr. 37/37 og 37/50. Det omsøkte arealet er i Nibio sitt Ar5 gardskart registert som skrin fastmark og bebygd areal. Det er i dag ikkje eigen drift på bruket. Eigedommen består av 21,6 daa fulldyrka jord, 29 daa innmarksbeite 797 daa skog og 207,9 daa anna areal. Det omsøkte arealet ligg i LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Søknaden er vurdert etter jordlovas § 12 om deling og rundskriv M-1/2013 *Omdisponering og deling*

– *jordlova*, frå landbruks- og matdepartementet. Omsyna som skal ivaretakast etter § 12 ved Vurdering av løyve til deling må sjåast i samanheng med jordlova sitt formål. Jordlova § 1 har som mål å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området. Det med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysningar Jf. rundskriv M-1 / 2013 Omdisponering og deling – *jordlova*, frå landbruks- og matdepartementet. Delings- og omdisponeringsreglane har som formål å sikra og samla ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

- Tenleg og variert bruksstruktur

Arealoverføring vil ikkje svekke eller styrke bruksstrukturen i området, og er ikkje i strid med jordlova sitt mål om å styrke driftseiningane.

- Omsynet til vern av arealressursane

Omsynet til arealressursane legg til grunn at arealoverføring ikkje skal føre til oppstyking til mindre teigar som vert vanskelegare å drive rasjonelt. Arealet er i dag registrert som skrin fastmark, og pårekeleg bruk av arealet vil vere beite eller ved/skogproduksjon. Det omsøkte arealet ligg mellom frådelt eigedomar og eigedomsgrensa mot naboeigedom, og er til dels eit smalt belte som er skogkledd. Arealet vil grunna utforming/arrondering vere lite aktuelt å nytta som skogproduksjon anna enn ved. Og administrasjonen meiner at frådelling av arealet ikkje vil gje eit dårlegare ressursgrunnlag for drifta grunna storleik og utforming. Då arealet også ligg inneklemt mellom fleire eigedomar og i eigedomens ytterkant vil det heller ikkje føre til at det oppstår mindre einingar.

- Driftsmessig god løysing

Arealoverføring vil ikkje gi dårlegare arrondering av restareala eller gje dårlegare driftsmessig løysing for drift av tilgrensande areal. Ved ei arealoverføring vil ikkje tilkomsten til tilgrensande areal verte svekka grunna utforminga av det omsøkte arealet, då det ligg mellom frådelt tomte og grense til naboeigedom.

- Dri- og miljømessige ulemper for landbruket i området

Arealoverføring vil ikkje berøre dyrka mark og vil ikkje gje dårlegare tilkomst til tilgrensande areal etter overføring. Det vil heller ikkje gje dri- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

- Samla vurdering:

Rådmannen meiner etter ein samla vurdering at søknaden oppfyller dei krava stilt til løyve om arealoverføring i jordlova og at løyve til arealoverføring etter jordlova § 12 kan gjevast. Arealoverføring vil ikkje svekke dei omsyna som lova skal ivareta, då den ikkje vil føre til mindre tenleg bruksstruktur eller redusera omsynet til arealressursane. Det vil ikkje føre til mindre einingar eller dårlegare dri- og miljøforhold for bruket.

Naturmangfald:

Rådmannen har vurdert søknaden opp mot vilkår som følgjer av Naturmangfaldslova (nml) §§ 8-12. Det er ikkje registrert særlege naturverdiar på staden som nml framhevar. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at omsøkt tiltak vil føre til auka belastning på naturmiljø eller økosystem.

Vidare saksgang:

Søkjær har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klaga skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Viss det vert gitt dispensasjon skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for vurdering av om dei vil nytte klageretten sin.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl. Kap 20. Innsendt søknad om arealoverføring vil bli behandla administrativt etter avklaring av dispensasjonsspørsmålet.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå gjeldande arealformål LNF i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring som omsøkt frå gbnr. 37/4 til gbnr. 37/37 og 37/50. Det gis og dispensasjon frå føresegn pkt. 1.6.14 (størrelse på fritidseigedom) til KPA for arealoverføring av om lag 1952 m² frå gbnr. 37/4 til gbnr. 37/37 og om lag 635 m² til gbnr. 37/52. Dispensasjonane gjeld i samsvar med vedlagte situasjonsplan og søknad journalført motteke 06.02.2019.

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

Det kan ikkje setjast i verk søknadsppliktige tiltak før det er gitt naudsynte løyve i samsvar med pbl. kapittel 20.

Dispensasjon fell bort dersom den ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl § 21-9».

Utval for drift og utvikling - /2019

UDU – behandling:

UDU – vedtak:

Utval for drift og utvikling gir, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå gjeldande arealformål LNF i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring som omsøkt frå gbnr. 37/4 til gbnr. 37/37 og 37/50. Det gis og dispensasjon frå føresegn pkt. 1.6.14 (størrelse på fritidseigedom) til KPA for arealoverføring av om lag 1952 m² frå gbnr. 37/4 til gbnr. 37/37 og om lag 635 m² til gbnr. 37/52. Dispensasjonane gjeld i samsvar med vedlagte situasjonsplan og søknad journalført motteke 06.02.2019.

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

Det kan ikkje setjast i verk søknadsppliktige tiltak før det er gitt naudsynte løyve i samsvar med pbl. kapittel 20.

Dispensasjon fell bort dersom den ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl § 21-9.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost