

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 51/9, Gbnr - 51/91, FA - L33	16/198

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
31/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

## **GBNR 51/9 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Arealoverføring mellom gbnr 51/9 og 51/91**

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon frå plan og bygningslova for arealoverføring gbnr 51/9,91

Situasjonskart

Meland – Gnr. 51 bnr. 9 - Landsvik – Uttale til dispensasjon til frådeling tilleggsareal

RE 165494 GBNR 519 - Søknad om arealoverføring - Oversending av uttale frå Fylkesmannen - Frist for merknader

Endringsforslag 51\_91

51-91 1\_1000

51-91 1\_3000

### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Anne Marie Skurtveit (tiltakshavar) har søkt om dispensasjon for arealoverføring mellom gbnr 51/9 (landbrukseigedom) og gbnr 51/91 (bustadeigedom) på Landsvik i Meland kommune. Bakgrunnen for søknaden er eit ønskje frå tiltakshavar si side om å klargjere grensene mellom eigedomane, samt å etablere hensiktsmessig tomteareal for bustadeigedommen gbnr 51/91.

På bakgrunn av høyringsuttale frå Fylkesmannen i Hordaland har tiltakshavar endra søknaden og redusert storleiken på arealet som totalt blir overført til gbnr 51/91.

Tilhøvet mellom eksisterande og nye eigedomsgrenser dersom søknaden blir godkjent (etter endring) går fram av nedanståande utsnitt frå teknisk kart og ortofoto frå 2011:



Blå skravering viser areal og nye eigedomsgrenser mellom gbnr 51/91 og 51/9 etter arealoverføring mellom eigedomane som omsøkt. Raude linjer viser eigedomsgrensene i dag.

**Nabovarsling:**

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

**Høyring:**

Saka har vore sendt på høyring til mellom anna Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune. Ved brev dagsett 4.3.2016 uttalte Fylkesmannen [utdrag]:

« Det omsøkte området er markert som innmarksbeite i markslagskart. Det er i utgangspunktet negativt å omdisponere dyrka eller dyrkbar jord. Ei grensejustering som omsøkt vil også stykke opp landbruksarealet meir enn tilfellet er no. Dette kan føre til driftsmessige ulemper. Fylkesmannen kan likevel sjå at det i dette tilfellet kan vere fornuftig med ei grensejustering slik at ein får plen til huset inn på tomta. Fylkesmannen er skeptisk til å utvide tomta lengre nordvest da ein slik utviding vil føre til ytterlegare oppstykking av landbruksareal.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådelinga slik den no ligg føre.»

På bakgrunn av uttalen frå Fylkesmannen har tiltakshavar endra søknaden. Det vert vist til skildring nedanfor. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå Hordaland Fylkeskommune.

**Vassforsyning, avlaup og tilkomst:**

Gbnr 51/91 har tilkomst og godkjent VA-anlegg. Arealoverføring som omsøkt endrar ikkje desse forholda.

**VURDERING:**

**Plan- og lovgrunnlag:**

Gbnr 51/9 er ein landbrukseigedom som i følgje matrikkelen har eit samla areal på om lag 161613 daa. Eigedommen har eige våningshus og to landbrukseigedomar. Arealet som blir søkt overført til gbnr 51/91 er i markslagskart AR5 vist som innmarksbeite, men delar av arealet er allereie i bruk som

opparbeida hageareal for bustaden på gbnr 51/91.

Gbnr 51/91 er ein bustadeigedom etablert i 1968, utskilt frå gbnr 51/9. Tiltakshavar er heimelshavar til begge eigedomane. Bustaden på eigedomen er registrert som våningshus (landbruksbygg), men dette er ikkje i samsvar med dei reelle tilhøva. Som nemnd har gbnr 51/9 eige våningshus.

Omsøkt tiltak inneber at om lag 1230 m<sup>2</sup> blir overført frå 51/9 til 51/91 og om lag 230 m<sup>2</sup> blir overført frå 51/91 til 51/9. Totalt blir om lag 1000 m<sup>2</sup> overført til gbnr 51/91. Av dette arealet utgjer ein større del allereie opparbeida hage-, veg- og utomhusareal som i lengre tid har vore i bruk av gbnr 51/91. Denne delen har søkjar eit rettskrav på å få overført til gbnr 51/91 på bakgrunn av rettspraksis om «frådeling til uendra bruk».

Det gjeld i korte trekke følgjande føresetnader for frådeling til uendra bruk:

- Bruken av arealet til plen/hage for gbnr 51/91 må ha vore lovleg etablert før området ble avsett til LNF-formål (før vedtaking av første generalplan (kommuneplan) for Meland kommune i 1981)
- Bruken må ha blitt vidareført etter 1981
- Bruken må ikkje ha stansa
- Arealet må ikkje ha blitt brukt til anna formål eller vore avbrote etter etablering

Eigedomen gbnr 51/91 blei, i følgje matrikkelen, etablert i 1968. I følgje opplysningar frå tiltakshavar blei bustaden oppført rundt 1970 og utomhusareala opparbeid om lag på same tid. Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn føresetnadene for frådeling til uendra bruk som oppfylt i saka.

Søknaden omfattar òg areal som ikkje kan krevjast frådelt til uendra bruk, om lag 430 m<sup>2</sup>. Dette gjeld i hovudsak areal nordvest for eksisterande eigedom. Overføring av dette arealet krev dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel. Tiltakshavar har opplyst at formålet med å ta med dette arealet er å sikre at gbnr 51/91 får ei utforming som legg til rette for mindre tilbygg mot nordvest i framtida utan at dette kjem i konflikt med nabogrenser og avstandskravet på 4 meter. Dette fordi det av omsyn til eksisterande terreng og opparbeida hage vil vere betre å bygge i denne retning. Vidare har tiltakshavar opplyst at arealet mot nordvest er bratt og lite eigna som jordbruksareal, samt at arealet som blir overført frå 51/91 til 51/9 er i bruk som beiteareal i dag.

Arealoverføring som omsøkt krev samtykke etter jordlova § 12 (deling) og § 9 (omdisponering av innmarksbeite). Formelt blir dette behandla som ein del av etterfølgjande søknad om tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m, men etter ei førebels vurdering meiner administrasjonen at vilkåra etter jordlova vil vere oppfylt.

#### 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)

#### 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 opparbeida hage-, veg- og utomhusareal for gbnr 51/91. Tiltakshavar har teke omsyn til merknadene frå Fylkesmannen i Hordaland, jf ovanfor, slik at søknaden ikkje lenger inneber fragmentering av landbruksområde. Administrasjonen vurderer at søknaden etter endringane frå tiltakshavar legg til rette for hensiktsmessige eigedomsgrenser, som tek naudsynt omsyn til landbruket på staden. Kommunen finn at dispensasjonssøknaden ikkje inneber tiltak som har negativ verknad på natur-, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap.

#### Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

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

#### Jordlova §§ 12 og 9 – Deling (arealoverføring) og omdisponering:

Som nemnd ovanfor gjeld denne vurderinga om lag 430 m<sup>2</sup> innmarksbeite som blir overført frå gbnr 51/9 til 51/91. Arealoverføring som omsøkt vil etter administrasjonen sitt syn ikkje føre til endring av bruksstrukturen i landbruket. Arealet som blir overført er av mindre verdi for landbruksdrifta. På denne bakgrunn, og med heimel i jordlova § 12, godkjenner kommunen arealoverføring frå eigedomen som omsøkt. Kommunen har vurdert vilkår og føresetnader for samtykke til omdisponering av arealet etter jordlova § 9.

Med tilvising til grunngjeving ovanfor og opplysningane i søknaden frå tiltakshavar vurderer administrasjonen at samtykke kan bli gitt.

#### 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 klar 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.

Tiltak kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve til etter pbl. kap. 20. Nøyaktige eigedomsgrenser 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 forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for arealoverføring mellom gbnr 51/91 og 51/9, jf søknad motteke 22.1.2016, supplert/endra gjennom situasjonskart og opplysningar motteke 18.3.2016.

Vidare gir Utval for drift og utvikling samtykke til arealoverføring/deling og omdisponering etter jordlova §§ 12 og 9 for arealoverføring som omsøkt. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

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

**Utval for drift og utvikling - 31/2016**

**UDU - behandling:**

Tormod Skurtveit, AP, var ugild ved handsaming av saka. Som vara møtte Grethe Wench e Søylen Sæthre, AP. Avstemming: 8 for inhabil

Tilpassa skriv frå fylkesmannen - Karina

**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 arealoverføring mellom gbnr 51/91 og 51/9, jf søknad motteke 22.1.2016, supplert/endra gjennom situasjonskart og opplysningar motteke 18.3.2016.

Vidare gir Utval for drift og utvikling samtykke til arealoverføring/deling og omdisponering etter jordlova §§ 12 og 9 for arealoverføring som omsøkt. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

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