

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Merethe Tvedt	Gbnr - 55/31, FA - L33	16/2403

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
85/2016	Utval for drift og utvikling	PS	06.12.2016

**Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - LNF - for frådelling av parsell med påståande fritidsbustad på Skjelanger, gbnr 55/31.**

**Vedlegg:**

55\_31oversiktskart1\_3000  
kart1\_1000  
55\_31oversiktskart1\_1000

**Saksopplysningar:**

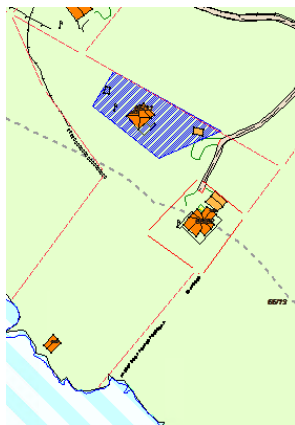
Saka gjeld:

Med heimel i Plan- og bygningslova (Pbl.) § 20-1 bokstav m har Nils-Oddvar Merkesvik og Aslaug Johanne Wergeland søkt om frådelling av areal med fritidsbustad frå gbnr 55/31 på Skjelanger.

Saman med søknad om delingsløyve er det og søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA), då søknaden om frådelling gjeld areal som er sett av til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF). Fritidsbustaden er tidlegare bruksendra frå bustadhus, og eigedommen gbnr 55/31 er ein frådelt teig frå landbrukseigedommen gbnr 55/11. I tillegg til fritidsbustaden er eigedommen bebygd med eit naust/uthus.

Den omsøkte teigen er i søknaden opplyst til å vera om lag 1,5 dekar.

Nils-Oddvar Merkesvik og Aslaug Johanne Wergeland er begge tinglyste eigarar av gbnr 55/31. Eigedommen har søskena saman arva, og dei ynskjer no ei frådelling for å rette opp i eigarforhold i samsvar med etablert bruk. Nils-Oddvar Merkesvik ynskjer å frådele fritidsbustaden på eigedommen, slik at han aleine eig denne. Restarealet av gbnr 55/31 skal framleis vera felles eige, og blir liggjande som LNF- område. Det står frå før eit naust/uthus på eigedommen, det vil framleis liggja på gbnr



55/31.

#### Tilkomst, vassforsyning, avlaup:

Frådeling som omsøkt tiltak inneber ikkje endring av etablert situasjon eller auka bruk av tilkomstveg. I samband med handsaming av frådelingssøknaden er det eit vilkår at naudsynte rettar til veg-, vass- og avlaupsnett over framand grunn vert tinglyst til nye parsellen, jf. Kap. 27.

#### Plan- og lovgrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter Pbl. § 1-6, og er søknadspliktig etter Pbl. § 20-1 bokstav m). Vidare følgjer det av Pbl. § 26-1 at «oppretting av ny grunneigedom (...), eller endring av eksisterande eiendomsgrensar, må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Ein eigedom som er sett av til LNF- formål i kommuneplanens arealdel, skal nyttast i samsvar med dette formålet, jf. Pbl. 11-6 første ledd. Formålet med å sette av areal til LNF er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikra at arealet blir liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Viss det skal gis løyve til frådeling må det i så tilfelle vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF.

Frådeling av parsell med fritidsbustad er i strid med føremålet i kommuneplanen sin arealdel, og tiltaket er avhengig av dispensasjon etter Pbl. § 19-2. Tiltaket krev vidare samtykke etter jordlova § 12 for deling av landbrukseigedom.

#### Søknad om dispensasjon:

Søklar meiner at vilkåra for dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt og at det er grunnlag for samtykke til deling av eigdommen. Søknaden er grunngjeve slik:

*«Denne eiendommen er undertegnede og min søster, Aslaug Wergeland, sitt barndomshjem. Etter at far gikk borti 1987, satte mor huset over på oss som vår felles eiendom. (Huset ble bygget i 1944)*

*Mor bodde her noen år, inntil hun måtte på sykehjem i 2007. Eiendommen har vært mye brukt av meg og min familie i ferier og høytider. Aslaug og min svoger Alfred, bygget egen hytte i 1983, da familien vokste og huset ble for lite til alle.*

*Gnr.55, bnr.11 ble i 2007, etter min mor, overtatt av min søster og svoger. Dette var «hovedbruket» som våre foreldre kjøpte en parsell av i 1944. (som da ble bnr.31, «Sørheim») Far drev med fiske så lenge han kunne ha et levebrød av det. Etter hvert fikk han arbeid i Bergen. På bruk nr.31, har det aldri vært drevet landbruk. Eiendommen består i stor grad av utmark og til dels bratt fjell ned mot sjøen.*

*Etter hvert som tiden går, ser vi at det kan være fornuftig å klargjøre eierforholdet bedre. Dette for at våre barn da kan slippe å vurdere dette senere.*

*I praksis vil dette bety at eiendommen vil bli brukt på samme måte som til nå».*

Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader.

Høyringsfråsegner:

Saka vart sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland. Det er ikkje motteke merknader til søknaden.

**Vurdering**

Dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

Dispensasjon etter Pbl. § 19-2 krev at verken «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres frå, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering». I utgangspunktet er det fordeler og ulemper for dei allmenne interessene som skal vektast ved denne vurderinga. I Pbl. § 1-1 heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar». Det skal difor først og fremst vera samfunnsmessige omsyn av planfagleg og arealdisponeringsmessige karakter som har vekt når det er snakk om fordelar og ulemper. Det vil normalt ikkje vera 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
- 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)

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 av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Dispensasjon som omsøkt innber ingen endring frå dagens situasjon, slik at frådelinga vil ikkje setje LNF- omsyna i kommuneplanen vesentleg til side. Frådeling her vil i hovudsak vera til uendra bruk, men samtidig innber frådeling av fritidsbustaden (som tidlegare var bustad) frå eigedommen, at attverande areal av gbnr 55/31 blir utan bygning som er tilrettelagt for å bu i. Eigedommen blir liggjande som ein LNF- eigedom bebygd med eit naust, og framtidige tiltak i strid med arealformålet LNF, er avhengig av dispensasjon før gjennomføring.

Vurdering etter Jordlova §§ 12 og 9

Eigedommen 55/31 er ein bebygd utmarksparsell på totalt 11,5 daa, derav 7,7 daa skog av høg

bonitet og 3,8 daa anna areal. Arealet er i hovudsak lyngmark i attgroing, og er ikkje vurdert som dyrkbar jord i kartsystemet AR 5. Parsellen vart kjøpt frå hovudbruket GBNR 55/11 i 1944. GBNR 55/31 har i hovudsak vore nytta til bustad/fritidsføremål og det har ikkje vore drive noko landbruksdrift der. Parsellen ligg nordvest i kommunen i eit område der det er lite utbyggingspress.

Etter § 12 i jordlova skal ein ved avgjerd av om samtykke til deling skal gjevast, leggja vekt på om delinga legg til rette for ein teneleg 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 føra til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under føremålet med jordlova.

Parsellen har liten produksjonsverdi for landbruket, og deling vil difor i liten grad koma i konflikt med vern av arealressursane eller bruksstrukturen. Ei deling vil ikkje medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, då både topografi og arrondering gjer at ein vanskeleg kan nytta arealet til landbruksproduksjon. Sidan det er tale om frådelling av eksisterande bygningar vil ikkje det gje vesentleg endring av kulturlandskapet.

Jordlova sine delingsbestemmelsar gjeld eigedom som kan nyttast til jordbruk eller skogbruk. Denne parsellen har ikkje dei naudsynte ressursar i form av bygningar eller driftsapparat til å verta rekna som ein landbrukseigedom. Parsellen er eigd i sameige, og den eine eigaren eig óg ein ideel halvdel av hovudbruket GBNR 55/11. Søknaden vert difor vurdert i høve til om 55/31 skal reknast som ein del av driftseining 55/11. Av søknaden går det fram at eigedommane ikkje har vore drive saman, sjølv om avstand og beliggenheit tilseier at dei eignar seg for felles drift. Sidan det her er tale om å dela i frå ein liten del av GBNR 55/31 ser ikkje rådmannen at regelen om deling av driftseiningar vert brukt her. Dei faktiske tilhøva som gjeldt landbruk er vurdert i saka, og landbruksinteressene på parsellen 55/11 vert vurdert å vera små.

#### Konklusjon:

Ein vil etter ei samla vurdering rå til at det vert gitt samtykke til deling etter §12 i jordlova. Grunngeving for vedtaket er at arealet har liten produksjonsverdi for landbruket, og at det er frådelling av eksisterande busetnad som ikkje medfører endring i kulturlandskapet eller gjer det vanskelegare å nytta resten av arealet til landbruk.

#### Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

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

#### Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Søknaden gjeld frådelling av ein allereie oppført fritidsbustad, og tiltaket innber ikkje nokon endring av situasjonen slik den er i dag. I tillegg vil det ikkje vera til ulempe for landbruksdrifta, då eigdommen er vurdert til å ha liten produksjonsverdi for landbruket. Tiltaket medfører at attverande areal av gbnr 55/31 ikkje lenger vil liggje som ein landbrukseigedom, men som ein LNF- eigedom i KPA. Med tilvisning til grunngevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn 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 gjev dispensasjon.

Tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve til etter pbl. kap. 20.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i Plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF- område i kommuneplanen sin arealdel, for frådeling av parsell med fritidsbustad frå gbnr 55/31, jf. søknad og situasjonskart journalført motteke 26.10.2016.

Utval for drift og utvikling samtykker til frådeling med heimel i jordlova § 12.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter Pbl. Kap. 20.

Det vert stilt følgjande vilkår:

Ny parsell må sikrast naudsynte rettar for framføring og bruk av veg, vass- og avlaupsnett over framand grunn.

Eigedommen må stetta vilkår sett i KPA føresegn 1.6.14 ved frådeling av tiltaket.»

**Utval for drift og utvikling - 85/2016**

**UDU - behandling:**

**UDU - samrøystes vedtak:**

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i Plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF- område i kommuneplanen sin arealdel, for frådeling av parsell med fritidsbustad frå gbnr 55/31, jf. søknad og situasjonskart journalført motteke 26.10.2016.

Utval for drift og utvikling samtykker til frådeling med heimel i jordlova § 12.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter Pbl. Kap. 20.

Det vert stilt følgjande vilkår:

Ny parsell må sikrast naudsynte rettar for framføring og bruk av veg, vass- og avlaupsnett over framand grunn.

Eigedommen må stetta vilkår sett i KPA føresegn 1.6.14 ved frådeling av tiltaket.»

