

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                          | Type | Dato       |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 102/19 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS   | 11.12.2019 |

|               |            |
|---------------|------------|
| Saksbehandlar | ArkivsakID |
| Sture Helle   | 19/2347    |

## Dispensasjon - Dispensasjon for frådeling - gbnr 18/3

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 til frådeling av tomt med eksisterande bustad på gnr. 18 bnr. 3, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert sett som vilkår at tomte ver avgrensa til om lag 1,5 daa.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

## Plan- og kommunalteknisk utval - 102/19

### PL - behandling:

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg om endring i vedtak: "Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 til frådeling av tomt med eksisterande bustad på gnr. 18 bnr. 3, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert sett som vilkår at tomte vert avgrensa til *om lag 1,9 daa som omsøkt*.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

## **AVRØYSTING**

### **Alternativ avrøysting**

|                                |   |                             |
|--------------------------------|---|-----------------------------|
| Rådmannen sitt framlegg        | - | 4 røyster (1H,1AP,1SP,1MDG) |
| Alf T. Mortensen sitt framlegg | - | 1 røyst (1FRP)              |

### **PL - vedtak:**

**"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 til frådelling av tomt med eksisterande bustad på gnr. 18 bnr. 3, jf. plan- og bygningslova § 19-2.**

**Det vert sett som vilkår at tomta ver avgrensa til om lag 1,5 daa.**

### **Grunngjeving:**

**Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.**

**Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.**

**Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."**

### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Plan- og kommunalteknisk utval

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

### **Saksopplysningar**

Eigedom: 18/3

Tiltakshavar: Ottar Myking

### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon for frådelling av tomt rundt eksisterande hus nr. 3 på ei driftseining med 2 landbrukseigedomar, huset ligg på gbnr 18/3 på Myking. Tiltaket ligg i LNF i kommuneplanen sin arealdel.

Kart frå søknad



Søjar si grunngjeving:  
**SØKNAD OM FRÅDELING**

*Me vil søkje om frådeling av bustadhus nr 2 på g.nr 18 bruksnr 3 og opprette det som eigen matrikkeleigedom. Føremålet ved frådelinga er å nytte huset som eigen bustad etter sal av garden.*

*Bustadhuset ligg skjerma og for seg sjølv ved den kommunale vegen og er i god avstand til gardstunet*

*på bruket. Me meiner det er gode argument for ei slik frådeling:*

- Huset ligg slik til at det er god avstand til bruket
  - Huset ligg ein bakke ved den kommunale vegen, arealet rundt huset er naturleg avgrensa i terrenget. Område er bratt utmark med minimal bruksverdi grunna terrenget
  - Det er eigen adkomst til huset
  - Huset har ikkje vore nytta av bruket på mange år, men har tidvis vore leigd ut
  - Frådelingvil ikkje medføre ulemper for gardsdrifta. Myking er ei lita bygd med ei blanding av landbruk og bustadhus, på fleire av gardane er det oppført bustadhus som eigne matrikkeleigedomar.
  - Me har sterk tilknytning til Myking og ynskjer å framleis bu der etter at garden er selt. Det er positivt for å oppretthalde busettingi ei bygda.
- Garden vert truleg selt ut av familien då ingen med odel har meldt interesse for å overta. Me ynskjer at det framleis vert drift på garden og er glade for at fleire unge har synt interesse. Me ynskjer derimot at ny brukar skal sleppe forpliktinga som følgjer med eit kår. Me ynskjer derfor å dele frå huset før sal, det vil redusere kostnadane for ny brukar og me vil eige vår eigen heim. Tiltaket vil bidra til å oppretthalde busettingi ei bygd prega av fråflytting. Vår vurdering er at tiltaket ikkje vil føre til ulemper for gardsdrifta og at det samla sett er til fordel for bygda og landbruket.
- Etter vår meining ligg det godt til rette for frådeling av det omsøkte bustadhuset.

Ottar Myking

Kalleklauvvegen 28, 5282 Lonevåg

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.  
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### **Vatn og avlaup (VA)**

Eigedommen skal vera sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.  
Tidlegare utsleppsløyve gjeld. Rett til VA må sirkast ved avtale.

#### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

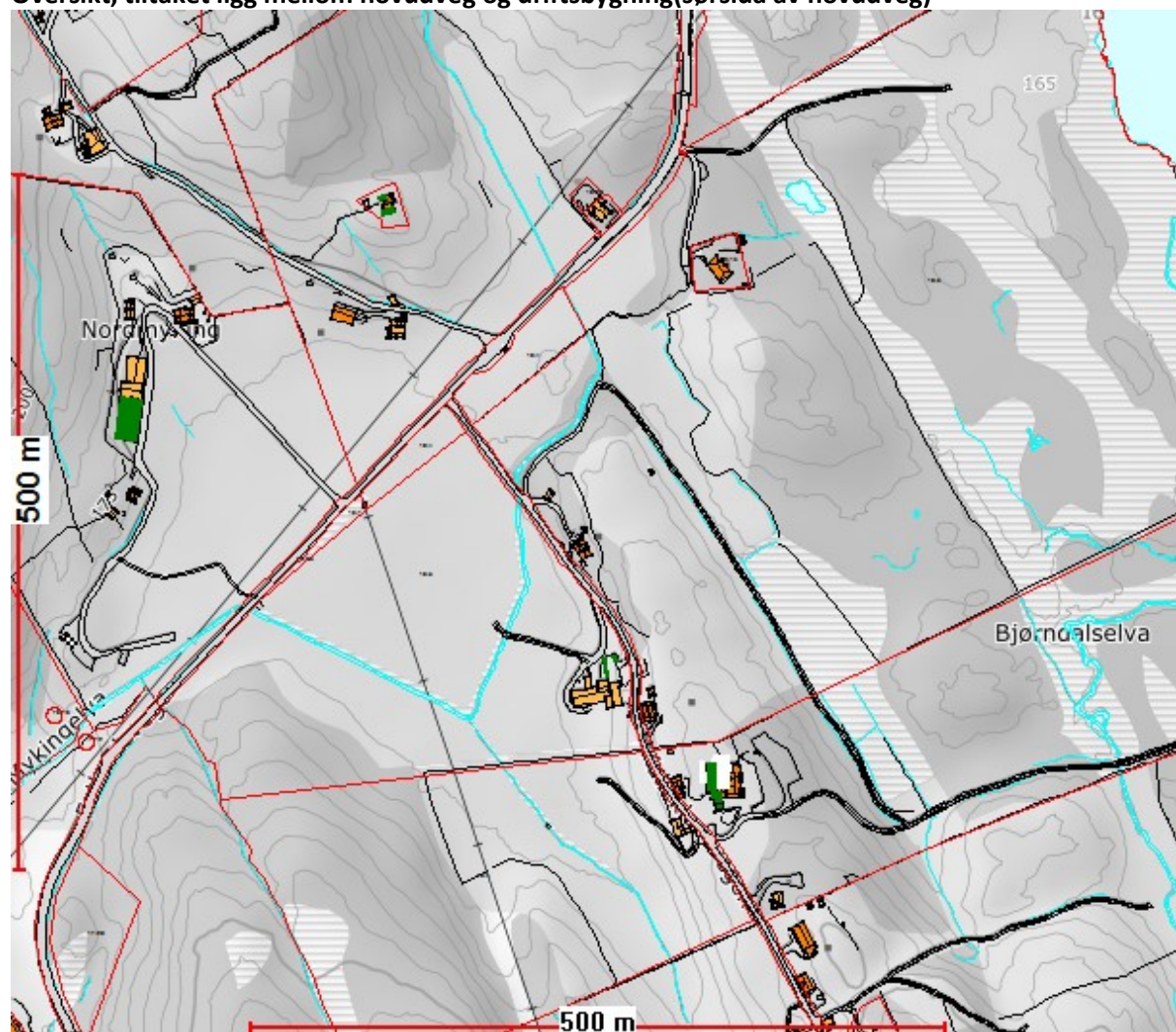
Eigedommen skal vera sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

### Planstatus

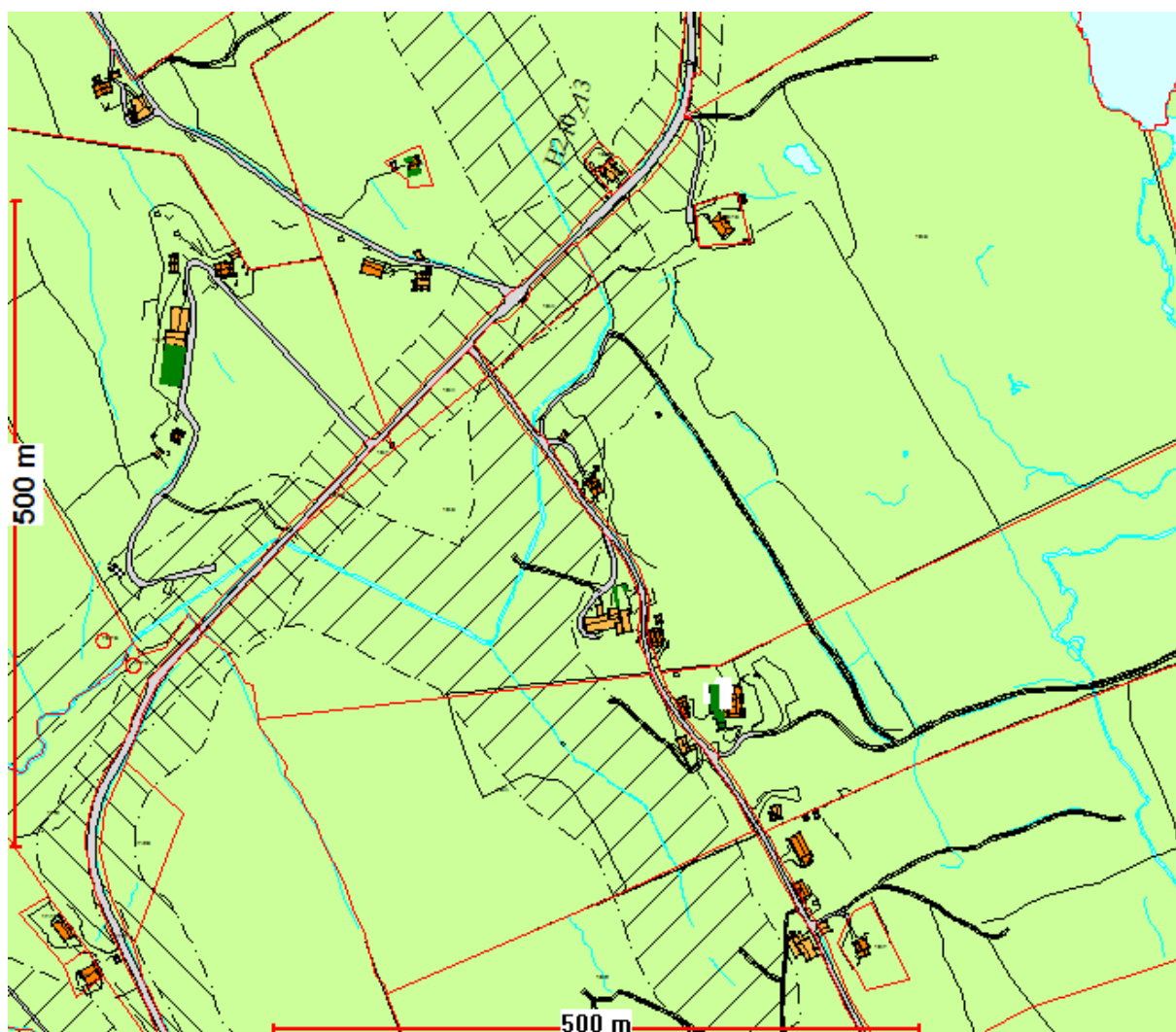
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdeler definert som LNF.

### Kart/Foto

Oversikt, tiltaket ligg mellom hovudveg og driftsbygning(sørsida av hovudveg)



KPA



Ortofoto



### Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå KPA si føresegn LNF for frådeling av hus på gbnr 18/3.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at søker gjer seg med gardsdrifta men ynskjer å på på Myking. Det omsøkte huset ligg for seg sjølv inntil kommunal veg avgrensa av ein bratt skråning.

### Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Ved positivt vedtak vert saka send overordna mynde.

### Vurdering

Det er søkt om frådeling av eit eksisterande hus med garasje, eigedomen ligg for seg sjølv inntil offenleg veg med eit bratt areal på oppsida.

Driftseininga har 3 hus, tiltaket ligg i markslag skog i AR5.

Dette gjeld eit eksisterande bygd tiltak, saka endrar ikkje bruken av areala, det er ikkje til ulempe for jordvern. Det er heller ikkje til hinder for allmen fedsle, eller friluftsliv. Tomta bør avgrensast til om

lag 1,5 daa.

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

*[Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.*

*Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdslé og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.]*

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon for frådeling av hus nr 3 på landbrukseigedomar, der det ikkje endrar bruken av areala eller gjev ulemper for drift av omliggjande landbruksareal.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at dette gjeld eit eksisterande tun med bygningar og at det ikkje endrar bruken av areal. Det vert ikkje omdisponert jordbruksareal. Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føresegna er oppfylt.

### **Vurdering etter naturmangfaldlova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

## **Konklusjon**

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon i saka.