

# RADØY KOMMUNE

## Sakspapir

| SAKSGANG                                 |            |        |           |
|--|------------|--------|-----------|
| Styre, utval, komite m.m.                | Møtedato   | Saksnr | Saksansv. |
| Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | 07.11.2012 | 081/12 | KFL       |

|   |                          |                   |
|---|--------------------------|-------------------|
| <b>Avgjerslemynde:</b> HPLT             | <b>Arkiv:</b> GBNR-63/3, | <b>Arkivsaknr</b> |
| <b>Sakshandsamar:</b> Kjersti Flatråker | <b>K2-L33Objekt:</b>     | 12/1529           |

### GNR 63/3 MARÅS - SØKNAD OM FRÅDELING - HANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

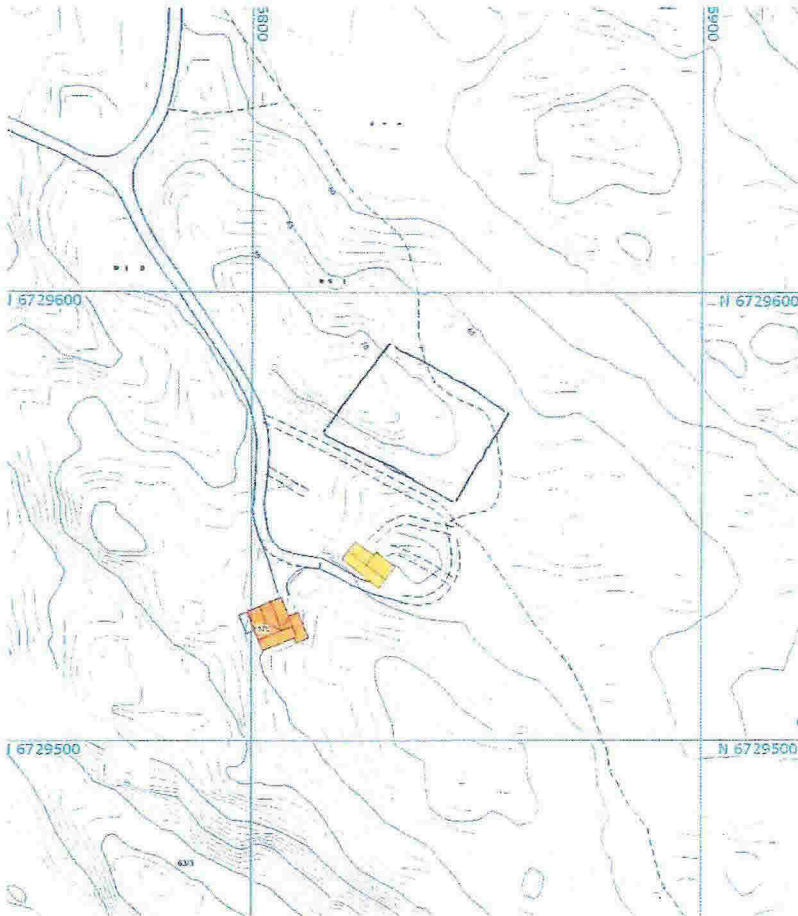
#### Dokumentliste:

| Nr | T | Dok. dato  | Avsender/Mottakar                               | Tittel  |
|----|---|------------|---|---|
| 1  | I | 09.08.2012 | Atle Ohnstad                                    | Gnr 63/3 Marås - vedk tidlegare søknad om frådeling                                     |
| 2  | N | 21.08.2012 | Landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy | Gnr 63/3 Marås - søknad om frådeling - oversending til landbrukskontoret for handsaming |

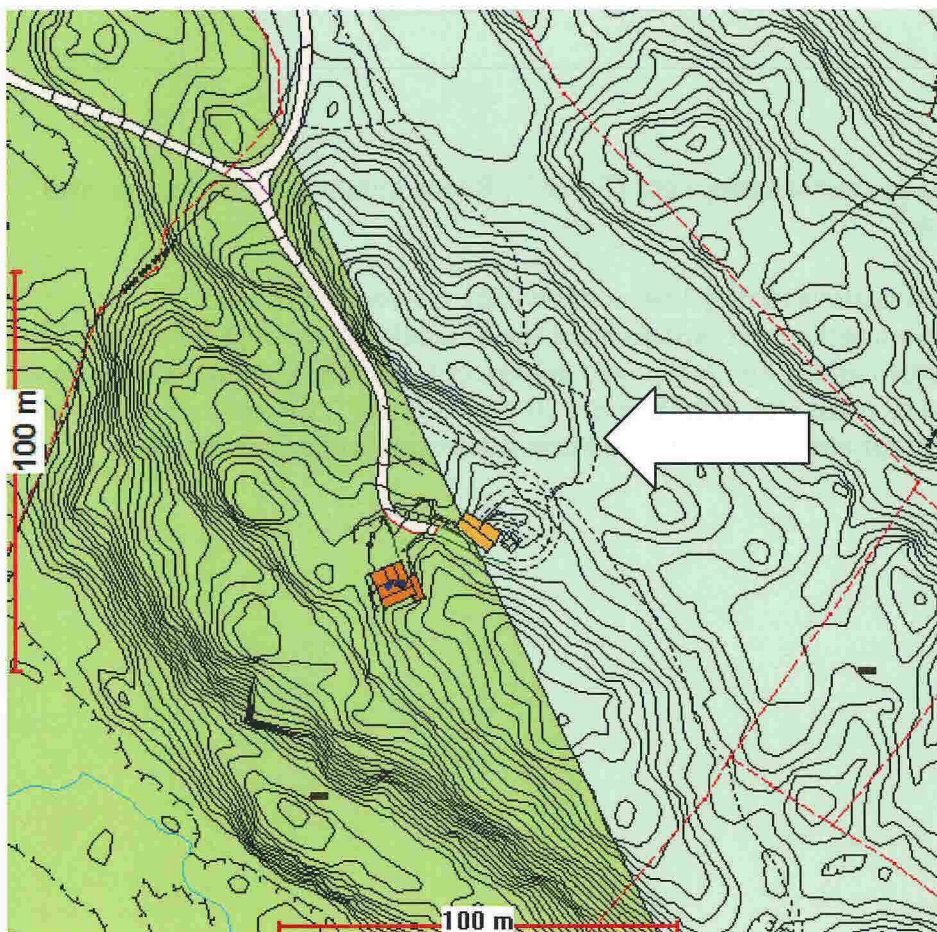
#### Saksutgreiing:

Det vert søkt om deling av grunneigedom gnr 63 bnr 3 i Radøy kommune. Arealet som skal delast i frå er på 1250 m<sup>2</sup>.

Det føl av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. I kommuneplanen er omsøkt areal sett til landbruk, natur og friluftsliv – LNF med spreidd busetnad tillete. Føremålet med delinga er i tråd med kommuneplanen, og løyve til deling skal handsamast etter pbl "Kapittel 20. Søknadsplikt". Søknad om deling vert lagt fram for hovudutval for plan, landbruk og teknisk sidan området ikkje er del av reguleringsplan.



Kartutsnitt fra søknaden



Kartutsnitt i frå kommuneplanen sin arealdel

Utsnitt i frå føresegner kommuneplan:

### 3.4.1 Område for spreidd busetnad (LNF-SB), pbl § 11-7 nr 5 b

Føremålet gjeld område sett av til landbruk, natur og friluftsliv, og spreidd busetnad tillete. I desse områda, som er vist i kartet og i tabell, kan det med heimel i plan- og bygningslova § 11-11 nr 2, ved einssilde søknader, gjevast løyve til bygging av heilårsbustader på følgjande vilkår:

1. Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogområde av høg bonitet, med mindre Landbruksmynda i kommunen har gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova sine føresegne.
2. Det skal ikkje delast frå tomt nærare driftsbygning i landbruket enn 100 m. Dette gjeld driftsbygning for tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager, samt trafikale ulempar.
3. Ny tilkomstveg skal leggjast utanom gardstun, og frådeling må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun.
4. Vegframføring skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark, med mindre Landbruksmynda i kommunen har gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova sine føresegner.
5. Det skal søkjast løyve til utslepp i samsvar med vedteken lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg og det regelverk som til ei kvar tid gjeld.
6. Kulturminnemynda skal gje uttale i saka og løyve bør ikkje gjevast der kulturminnemynda har rådd i frå tiltaket.

Tabellen under syner tal bustader det kan gjevast løyve til i kvart område i planperioden:

| Stad                | Tal einingar | Vilkår                              |
|---------------------|--------------|-------------------------------------|
| Vettås              | 3            | Eksisterande avkjørsle skal nyttast |
| Frotjold/ Nordtaule | 3            |                                     |

I tillegg gjeld dei generelle føresegnene i kommuneplanen.

Naboane er varsla slik lova krev, og det er ikkje komme merknader til omsøkte tiltak.

#### Vurdering:

Omsøkt areal er i kommuneplanen definert som LNF-område med spreidd busetnad tillete, og slik rådmannen vurderer det er søknaden i tråd med arealføremålet i kommuneplanen.

I føresegnene til kommuneplanen er det spesifisert kva som er tillate av tiltak i desse områda og på kva vilkår. Føremålet med søknaden er å leggje til rette for ein ny heilårsbustad og det er teke omsyn til landskap, eksisterande infrastruktur .

Dei jordbruksfaglege spørsmål er vurdert av landbrukssjefen og det er gjeve løyve til deling etter jordlova.

Den nye tomta må ha vegrett over bruket gnr 63 bnr 3.

Søknadspliktige tiltak på eigedommen kan berre skje etter godkjent søknad til kommunen.

#### Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no). Kommunen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

#### Vurdering etter Lov om Kulturminne

Det er ikkje registrert kulturminne i [www.askeladden.no](http://www.askeladden.no)

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Det vert gjeve samtykke til deling for omsøkt areal på gnr 63 bnr 3 med følgjande vilkår:

1. Den frådelte parsellen skal nyttast til heilårsbustad.
2. Erklæring om vegrett (andre rettar/plikter) må leggjast fram for kommunen for tinglysning. Dette slik at erklæring kan tinglysast samstundes som den nye grunneigedomen vert oppretta i grunnboka.
3. Kommuneplanen, arealdel og føresegner, skal følgjast.
4. Søknadspliktige tiltak på eigedomen kan berre skje etter godkjent søknad til kommunen.

Grunngjeving av vedtaket er at søknaden er i tråd med overordna plan for området.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslovas §§20-1m, jf.11-6 og naturmangfaldlova § 7.

### **07.11.2012 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK**

Hovudutvalet vedtok samrøytes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

### **PLT-081/12 VEDTAK:**

Det vert gjeve samtykke til deling for omsøkt areal på gnr 63 bnr 3 med følgjande vilkår:

1. Den frådelte parsellen skal nyttast til heilårsbustad.
2. Erklæring om vegrett (andre rettar/plikter) må leggjast fram for kommunen for tinglysning. Dette slik at erklæring kan tinglysast samstundes som den nye grunneigedomen vert oppretta i grunnboka.
3. Kommuneplanen, arealdel og føresegner, skal følgjast.
4. Søknadspliktige tiltak på eigedomen kan berre skje etter godkjent søknad til kommunen.

Grunngjeving av vedtaket er at søknaden er i tråd med overordna plan for området.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslovas §§20-1m, jf.11-6 og naturmangfaldlova § 7.

# RADØY KOMMUNE

## Sakspapir

| SAKSGANG                                 |                          |                   |                |
|--|--------------------------|-------------------|----------------|
| Styre, utval, komite m.m.                | Møtedato                 | Saksnr            | Saksansv.      |
| Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | 07.11.2012               | 080/12            | EBJ            |
| <b>Avgjerslemynde: HPLT</b>              | <b>Arkiv: GBNR-63/3,</b> | <b>Arkivsaknr</b> |                |
| <b>Sakshandsamar: Bjørklid, Eli</b>      | <b>K2-L33</b>            | <b>Objekt:</b>    | <b>12/1529</b> |

### GNR 63/3 MARÅS - SØKNAD OM FRÅDELING

#### Dokumentliste:

| Nr | T | Dok. dato  | Avsender/Mottakar                               | Tittel  |
|----|---|------------|---|---|
| 1  | I | 09.08.2012 | Atle Ohnstad                                    | Gnr 63/3 Marås - vedk tidlegare søknad om frådeling                                     |
| 2  | N | 21.08.2012 | Landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy | Gnr 63/3 Marås - søknad om frådeling - oversending til landbrukskontoret for handsaming |

#### Vedlegg i saka:

Kart.

#### Saksutgreiing:

Atle Ohnstad søker om løyve til å dele frå ein parsell på om lag 1200m<sup>2</sup> frå gnr.63 bnr.3. Området der parsellen ligg er LNF med høve til fortetting. Gnr.63 bnr.3 er landbruk. Eigedommen har 4,4da fulldyrka jord, 9,1da overflatedyrka jord og 6,4da innmarksbeite. Heile eigedommen har eit samla areal på 47,1da.

Parsellen som er søkt delt frå er innmarksbeite. Den ligg tett inntil tunet på eigedommen. Parsellen er flytta til denne staden etter samråd med kommunen. Den frådelte parsellen skal nyttast til bustadhus. Den får tilkomst via privat veg, og tilknyting til privat vatn og avløp.

Eigedommen er landbruk, sjølv om den er liten. Det er såleis naudsynt å vurdere delinga opp mot reglane i Jordlova §12.

#### Vurdering:

Jordlova §12 har eit generelt forbod mot deling av eigedom som kan nyttast til jord eller skogbruk. Departementet kan gjere unntak dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå avkastninga eigedommen kan gje. Ved avgjerd skal det takast omsyn til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal og takast omsyn til godkjende planar og til kulturlandskapet.

Samfunnsinteresser av stor vekt: Dette er tilfelle der fellesskapen treng areal til t.d. skular, vegar eller andre offentlege føremål. Det kan og vere høve der ei bygd eller grend får felles

nytte av eit tiltak. I juni 2010 sende og landbruksdepartementet ut eit rundskriv som understreka at i visse tilfeller kan ein og sjå på det å sikre busetting som ei samfunnsinteresse av stor vekt.

I det tilfellet som ligg føre her, kan ein ikkje seie at det ligg føre slike samfunnsinteresser. Kommunen har i gjeldande plan opna for fortetting i dette området, noko som kan tyde på at det er eit ynskje frå styresmaktene at det skal komme fleire folk på staden. Slik sett kan ein hevde at det ligg føre ein viss grad av samfunnsinteresse i denne saka.

Eigedommen sin avkastning: Eigedommen som her skal gje frå seg areal, er ein mindre landbrukseigedom. Ressursane som skal sikre avkastning er små, og det er lenge sidan eigdommen kunne gje grunnlag for eit levebrød.

Likevel er det slik at ein kvar frådeling i prinsippet vil redusere avkastninga frå ein eigedom, då ressursgrunnlaget vert redusert. Det ein såleis må vurdere er om delinga vil føre til at bruket sin evne til avkastning vert vesentleg endra ved delinga. Dette kan ein ikkje sjå er tilfelle. Høvet til inntening vil vere om lag likt og etter ei eventuell frådeling.

Ulemper for drifta av landbruket i området: Slik tomta er plassert, vert den liggande kloss i tunet. Det er likevel ei plassering som truleg vil føre til små ulemper for drifta.

Driftsbygningen ligg slik til at arbeid i tunet ikkje kjem i konflikt med det nye huset.

Plassering er på innmarksbeite. Det er såleis mogeleg at eventuell spreiring av gjødsel, handtering av dyr på beite eller anna aktivitet kan vere til sjenanse og skape konflikt. Likevel vert det vurdert at ulempene vil vere minimale. For landbruket generelt i området vil delinga ikkje før til ulemper.

Godkjende planar: Gjeldande arealplan har godkjend området til LNF med høve til fortetting. Med andre ord er det omsøkte tiltaket innanfor gjeldande plan, og ikkje i strid med planføremålet.

Kulturlandskapet: Slik den frådelte tomta er tenkt plassert, vil det ikkje få negative verknadar for kulturlandskapet.

For at deling skal kunne godkjennast må vurderinga som er gjort enten falle positivt ut for vurdering av avkastning eller for samfunnsinteresse av stor vekt. Slik det er synt over vil frådelinga neppe ha negative konsekvensar for avkastninga, og saman med at deling ikkje vil føre til driftsulempar eller verke negativt for kulturlandskapet, meiner rådmannen det er grunnlag for å tilrå den omsøkte delinga.

Tiltaket er ikkje vurdert av overordna mynde, men tiltaket er i tråd med gjeldande plan og det skulle såleis ikkje vere naudsynt å sende saka på høyring.

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Med heimel i jordlova §12 gjev Radøy kommune løyve til å dele frå ein parsell på om lag 1200 m<sup>2</sup> frå gnr.63 bnr.3 Marås, slik det er søkt om å synt på kart stempla inn i kommunen 9.8.2012. Dersom delinga ikkje er gjennomført med kartforretning innan tre år etter at samtykke er gjeve, fell løyvet til deling bort.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga ovanfor.

## **07.11.2012 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK**

Hovudutvalet vedtok samrøytes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

Q-4

**PLT-080/12 VEDTAK:**

Med heimel i jordlova §12 gjev Radøy kommune løyve til å dele frå ein parsell på om lag 1200 m<sup>2</sup> frå gnr.63 bnr.3 Marås, slik det er søkt om å synt på kart stempla inn i kommunen 9.8.2012. Dersom delinga ikkje er gjennomført med kartforretning innan tre år etter at samtykke er gjeve, fell løyvet til deling bort.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga ovanfor.