

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
087/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	15.10.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/861	14/10364

Delingssak gbnr 46/15 Manger øvre - frådeling av tunet/landbruksareal som tilleggsareal til andre bruk - dispensasjon i frå arealføremålet LNF

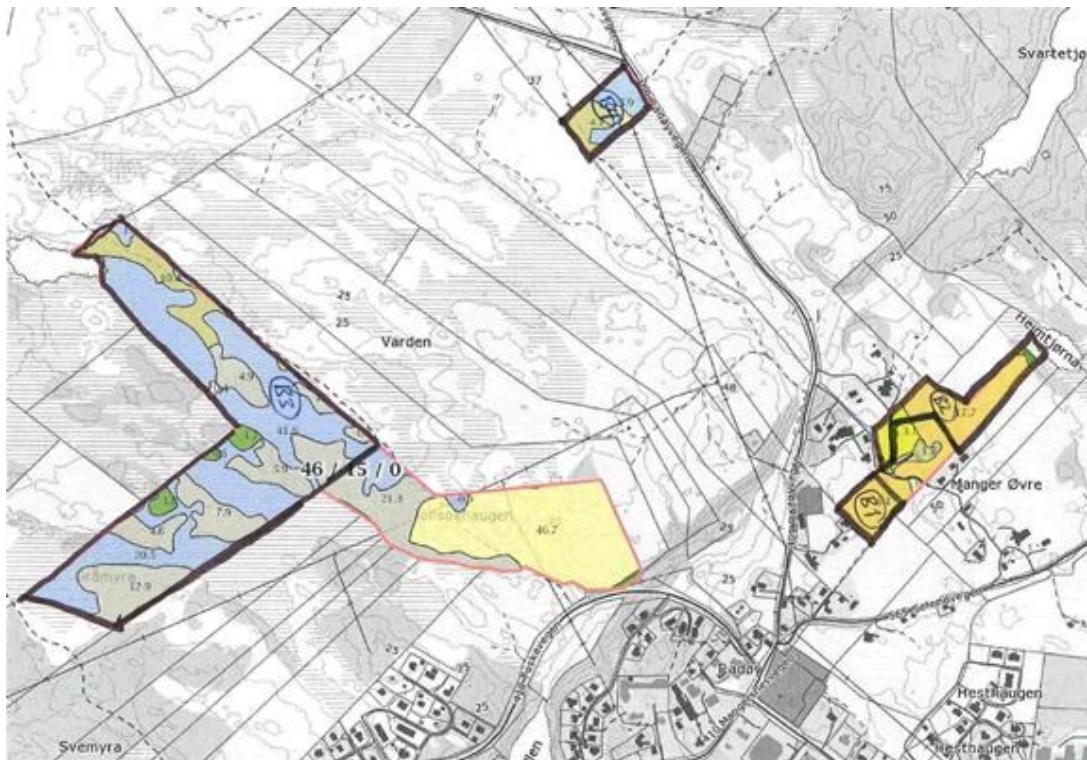
Saksopplysingar:
Heimelshavar

Tiltakshavar er heimelshavar til eigedomen.

Tiltak

Det er søkt om deling av eigedom gbnr 46/15 på Manger øvre med føremål å selje landbruksareal og skilje frå tunet. Areal som skal delast i frå er fordelt på 5 teigar:

Spesifikasjon av parsell(ar) som vert søkt oppretta som matrikkeleining(ar):				
Parsell nr.	Areal ca. m ²	Arealtype for deling	Eventuelt journal nr	Eventuelt namn og adresse på kjøpar/festar
A				Geir Smith
B1				Arne Manger
B2				— " —
B3				— " —
B4				— " —
Opplysingar om omsøkt tiltak; bruk, tilkomst, vassforsyning og avlaup:				
<input type="checkbox"/> Sjølvstendig brukseining		<input checked="" type="checkbox"/> Tilleggsareal til		GNR: 46 BNR: 8 46 17



Tun med eksisterande våningshus og landbruksbygg har eit areal på ca. 10.000 m².

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF – L (landbruk, natur og friluftsliv – kjerneområde landbruk) då tunet med bustaden på gbnr 46/15 vert liggjande att som ein heilårsbustad, ikkje eit

våningshus på bruk.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er som følgjer:

Eg eig gnr.46 bnr.15. Dette bruket har 26da fulldyrka jord, 5,3da overflatedyrka jord og 48da innmarksbeite. Utmarksareala er for det meste myr eller grunnlendt fastmark som det er vanskeleg å nytte til noko utan store investeringar. Bruket har ikkje tenleg driftsbygning. Men eg har i løpet av mi tid som eigar prøvd å finne ein måte å nytte eigedommen på som kunne gje inntekt utan alt for store investeringar. Eg har ikkje lukkast med dette. Det som eg har lukkast med, er å sette i gang eit mangesysleri der hageareala rundt tunet og eigedommen sine rettar i sjø gjev grunnlag for inntekt knytt til aktivitet på sjøen og til miljøvenleg produksjon av grønnsaker og oppal av ymse slag dyr. Dette er ein god kombinasjon som høver bra for meg. Det ser og ut til at samfunnet rundt synes desse aktivitetane høver inn i lokalsamfunnet.

I tillegg skriv søker at dei som skal kjøpe areal som tilleggsareal til sine bruk får styrka driftsgrunnlaget på sine landbrukseigedomar.

Grunngjeving for storleiken på eigedomen som skal liggje igjen rundt tunet (ca. 10 000 m²) går frem av klage av 30.06.14 i jordlovsaka:

I vedlagt kart har jeg rammet inn med røde streker det gjenværende arealet jeg kan akseptere, spesielt sett i forhold til næringsgrunnlag/inntekt for mitt enkeltmannsforetak GODJORD. Grunnen til at jeg ønsker mere eiendom i retning vest i forhold til deres forslag, er følgende:

1. Aktiviteter som kurs i bueskyting , blant annet årlig valgfag for Folkehøgskulen på Manger kan gjennomføres på dette området (markert grønt). Andre deler av gjenstående tomt er uegnet.
2. Vi har en trelavoo på 15 m² (markert gult) plassert midt på grensen som dere har linjert opp.
3. Vi har behov for en biloppstillingsplass (for besøkende) på grasbakke, i kombinasjon med urtehagen i området som er markert blått.
4. I lilla markert område har vi laget kokegrop, satt opp katapult og har grillområde/utsiktspunkt for besøkende og står i forbindelse med bruk av lavooen. Lavoo, bueskyting og klatrepark, hilse på dyra, selvplukk av grønnsaker/bær/frukt, er aktiviteter som virker selvforsterkende/synergi og alle disse må bevares.
5. Jeg ønsker ikke lydforurensing fra beitende dyr eller gylling oppetter husveggene her, derfor mere areal i retning vest.
6. I fjor bygget vi en utmarksløpe (markert brunt) som nå vil bli på annen manns grunn (Arne Manger).

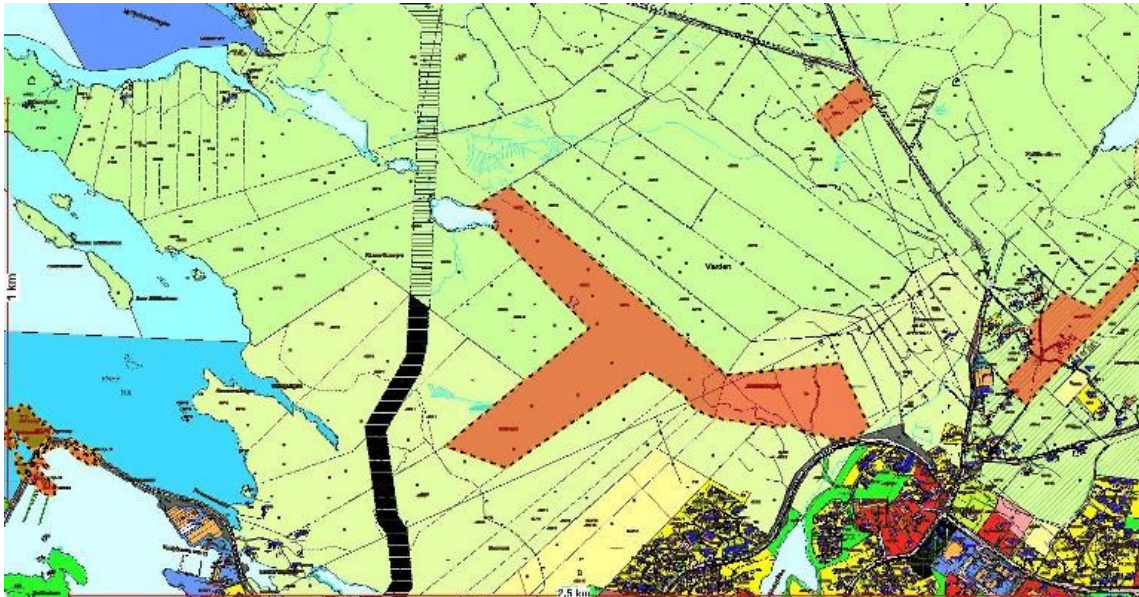
Det blir en forutsetning at jeg kommer til enighet med han om tilkomst og bruk av denne. Det samme gjelder tilkomst til klatreparken.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert elles vist til søknad mottatt 17.03.2014 og supplerande opplysningar i klage på vedtak etter jordlova.

Planstatus

Eigedomen består av fleire teigar der dei fleste ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsliv (LNF). I kommunedelplan for Manger er landbruksareal aust i Manger sett som viktige og det er vist som kjerneområde landbruk (LNF-L) med skravur i plankartet.



Eigedomen gbnr 46/15 har eigardel i fellesområde for Manger øvre ved Toskavegen. Arealet ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Mangersholmen båthamn, plan id 12602006000700, er definert som område for småbåtanlegg, naustområde, parkering, badeplass, friområde og infrastruktur. Det er ikkje søkt om å få dele dette i frå gbnr 46/15.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune. Det ligg ikkje føre uttale.

Rådmannen har tatt spørsmålet om frådeling av tunet på ein landbrukseigedom opp med planavdelinga i fylkeskommunen på generelt grunnlag. Fylkeskommunen har komen med følgjande tilbakemelding i e-post av 24.09.2014:

«I LNF-områda, og spesielt i område med fokus på landbruk, er det berre tillatt med frådeling av bygg og føremål som ledd i landbruk er i samsvar med planen. Frådeling av byggetomter til anna føremål enn landbruk vil vere i strid med planen. Også deling av bygde tomter vil vere i strid med LNF-føremålet når delinga framstår som ledd i bruksendring til anna føremål. Frådeling av tomt med eksisterande landbruksbygg som kårbustad, seterhus eller liknande, vil vere i strid med føremålet. Dette går mellom anna fram av rettleiaren T-1491 Kommuneplanens arealdel. [T-1491 Kommuneplanens arealdel - regjeringen.no](http://T-1491.Kommuneplanens.areasdel-regjeringen.no)

(...) PBL er ganske klår; frådeling av tomt til bustadføremål er ikkje i samsvar med

arealføremålet. Viss det skal frådelast, må det gjevast dispensasjon.»

Landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy har gjeve samtykke til omdisponering og deling etter jordlova.

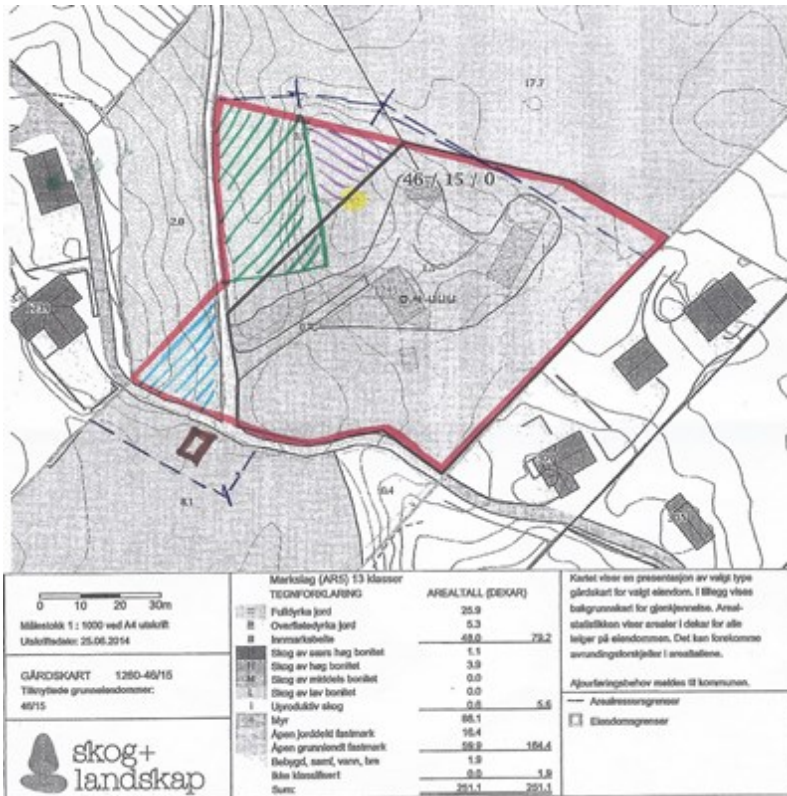
Landbrukskontoret gav opphavleg avslag på søknad om deling og omdisponering i vedtak av 20.05.14 med følgjande grunngjeving:

“Landbrukseigedommen gnr/bnr 46/15 er ei etter måten stor eining om ein ser på gjennomsnittstorleiken på gardsbruk i regionen. Eit samtykke til deling vil styrke to andre bruk, men vil fjerne eit bruk som er stort nok etter regionen sin målestokk til å være ei brukande sjølvstendig eining med busetjing og matproduksjon. Rådmannen finn at i denne saka vil ikkje gagnet som eit samtykke til deling vil gje gjennom å styrke to bruk oppvege ulempene ved at eit bruk på storleik med gnr/bnr 46/15 sine ressursar vert delt. Rådmannen finn at det er betre vern av arealressurane om gnr/bnr 46/15 held fram som ei eining, enn at landbrukseigedommen skal delast og det vil stå att ei etter måten stor tomt kring våningshuset. Ein har større insitament til å ivareta busetjinga i området om ein ikkje gjev samtykke til deling. Eit samtykke til deling her vil legge til rette for eit fritt omsetteleg objekt midt inne i eit LNFområde som kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området på sikt. Rådmannen finn at samtykke til deling i denne saka ikkje vil være ei driftsmessig god løysing. Rådmannen finn at samtykke til deling i denne saka ikkje er ein god måte å legge til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket på.”

Søker klaga på vedtaket den 22.05.14. Landbrukskontoret omgjorde eiga vedtak etter klage i vedtak av 26.06.14. Søker klaga også på dette vedtaket den 30.06.14. Jordlovsaka er endeleg avgjort ved vedtak av 21.08.14:

«Vedtaket i sak 14/1318 av 26.06.2014 vert stadfesta med følgjande tillegg: arealet markert med lilla og grønt i kartet motteke på epost dagsett 20.08.2014 vert justert med i arealet for tomta som vert att etter ei eventuell deling. Arealet i same kartet markert med blått vert ikkje teke med i arealet som vert att etter ei eventuell deling av gnr/bnr 46/15 Manger øvre. Ny grense for tomt som vert att etter ei eventuell deling sjå kart vedlagt saka dagsett 21.08.2014.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33 (2, jf jordlova §§ 9 og 12)»



Kart från klage

VEOTAK ETTER JORDLOVA - areal for 46/15 etter klagehandsaming 21.08.2014



Kulturminne

Det er ikkje registret kjente kulturminne på eigedomen.

Nabovarsling

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

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert 17.03.2014. Kart over tunet som skal liggje igjen på gbnr 46/15 er endra etter handsaming og klagehandsaming etter jordlova.

Det er kartet frå jordlovsvedtaket av 21.08.2014 som vert lagt til grunn ved handsaming av søknad om deling etter plan- og bygningslova. Søkjar har ikkje rettsleg interesse i eit vedtak etter plan- og bygningslova som i areal avviker frå areal i vedtak etter jordlova.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen har tilkomst til offentlig veg via privat landbruksveg.

LOVGRUNNLAG:

Saka skal handsamast etter plan – og bygningslova § 20-1 m om deling.

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf pbl § 19-1.

VURDERING:

Det er rådmannen sin vurdering at det er i samsvar med arealføremålet å dele i frå tilleggsareal til anna landbrukseigedom *i drift*, men konsekvensen av frådeling vert at tunet vert liggjande igjen som ein stor bustadeigedom. Heilårsbustad er ikkje i samsvar med arealføremålet LNF-L, og søknad om deling har difor trong for dispensasjon.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak arealføremålet LNF-L.

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. I vurderinga skal det leggjast vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge, sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Eigedomen i denne saka ligg i tillegg innafor kjerneområde landbruk (LNF-L) etter kommunedelplan for Manger. I kjerneområde landbruk har landbruksformålet særleg vern og landbruksvernet skal handhevast strengare enn i vanleg LNF område..

Landbrukskontoret har gjort ein jordbruksfaglege vurdering, og det er etter klage gjeve løyve til deling etter jordlova. I sakshandsaminga etter plan- og bygningslova skal omsynet til landbruket vurderast i eit større perspektiv og i ein langsiktig arealforvaltning. Planstyresmakta er såleis ikkje bunden av den vurderinga som er gjort i høve landbruket i jordlovsaka.

Slik rådmannen vurderer søknaden er den ikkje i tråd med arealbruksstrategiane som ligg til grunn for arealdelen i kommuneplan for Radøy kommune. I kommuneplanen har politikarane satt fokus på å samordne tiltak og ikkje blande arealbruk. Ved å følge kommuneplanen kan ein styre arealbruken i kommunen, og ha overordna og langsiktig perspektiv på planlegging og arealforvaltning. Endring av arealbruk gjennom dispensasjonar er uheldig.

Manger øvre ligg i gangavstand til tettstaden Manger. Deling av eigedomen vil ikkje leggje til rette for auka busetting. Det er i kommuneplan lagt inn bustadareal som per i dag ikkje er utbygd og det er såleis overskot av areal for bustader i Manger.

Nasjonale mynde har stramma inn kommunane sine moglegheiter til å gje dispensasjon frå gjeldande planar, og denne søknaden kjem i konflikt med overordna styresmakter sine rammer og mål, der det er sett fokus på jordvern og samordning av tiltak.

Eigedomen gbnr 46/15 er ein landbrukseigedom med eit totalareal på vel 250 mål. Eigedomen er delt

i fleire teigar som ligg spreidd rundt Manger. Eigedomen har også rettar knytt til fellesteigar og andre eigedomar. Det er uklart korleis søkjer tenker at rettene skal handterast i delingssaka, men det kan synast som om i hvert fall sjørettane er tenkt å følgje den frådelt eigedomen. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ein klar line som tilseier at rettar skal følgje jorda og ikkje ein frådelt bustadeigedom.

Eigedomen ligg i eit gammalt landbruks- og kulturlandskap på Manger. Landskapet er småkupert og ope. Deling vil ikkje komme i konflikt med landskapsomsyn og vil heller ikkje i særleg grad endre kulturlandskapet då det i søknaden ikkje er lagt opp til nye byggjetiltak.

Ved dispensasjonssøknadar skal ein ta omsyn til friluftsliv og tilgjenge for ålmenta. Arealet rundt tunet er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og tilhøva for ålmenta vert truleg ikkje endra av ein deling. Deling vil ikkje føre til auka privatisering eller auka bruk då det ikkje er søkt om nye byggjetiltak.

Det er omsynet til landbruket i eit vidt perspektiv som først og fremst gjer seg gjeldande i denne saka.

Eigedomen vil endre karakter då den ikkje lenger vil vere ein landbrukseigedom, men ein stor bustadtomt. Eigedomen vil etter deling vere eit fritt omsettelig objekt, som erfaringsmessig vil vere attraktivt, også som fritidseigedom. Søkjer opplyser at han skal drive næringsverksemd på eigedomen.

Erfaring viser at sameksistens mellom landbruksdrift og bustader tett på landbruksareal kan vere problematisk, mellom anna når det gjeld støy og lukt. Søkjar har sjølv peika på utfordringane som ligg i ein slik sameksistens i sin klage over jordlovsvedtaket:

5. Jeg ønsker ikke lydforurensing fra beitende dyr eller gylling oppetter husveggene her, derfor mere areal i retning vest.

Det er problematisk om ulemper frå landbruksdrift skal vere eit argument for å tillate deling av ein bustadtomt på 10 000 m² i eit område med særskilt landbruksvern.

Tuna ligg tett på Øvre Manger og tunet på gbnr 46/15 ligg mellom to andre gardstun.

Vegen til tunet er ein landbruksveg som er felles for alle på Manger øvre.



Grunngjeving for delinga er dels tilleggsareal til to andre bruk, dels søker sin bruk av tunet i eiga næringsverksemd.

Personlege forhold for søker skal normalt ikkje vege tungt i dispensasjonssaker. Miljøverndepartementet har i Ot.prp. nr 56 (1984-85) s 101 uttalt at individuelle forhold knytt til søker berre vil vere relevant i vurderinga i heilt spesielle høve. Kommunen sin oppgåve som planstyresmakt er å ivareta langsiktig arealbruk, ikkje ta omsyn til eigartilhøve som ofte vil vere skiftande. Noverande eigar sitt engasjement er positivt for Radøysamfunnet, men er eit omsyn som har liten vekt når det gjeld å fråvike arealbruk som er vedteke etter heilskapleg planlegging og grundig prosess.

Det er vidare rådmannen sin vurdering at søker sin tiltenkte bruk av eigedomen også fram i tid vil vere i strid med arealføremålet. Arealbruken kan bare endrast permanent gjennom plan. Ein dispensasjon i delingssaka vil ikkje opne for anna bruk av eigedomen. Næringsverksemd som ikkje er direkte knytt til landbruk i aktiv drift vil vere i strid med arealføremålet. Plan og bygningslova § 1-6 definerer endra bruk som *eit tiltak* med den konsekvens at bruken i seg sjølv vil utløyse krav til søknad om løyve etter plan- og bygningslova:

“Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål”

Det er rådmannen sin vurdering at søker sin tiltenkte bruk av eigedomen etter deling ikkje kan tilleggjast vekt i dispensasjonssaka, då deler av den tiltenkte bruken i seg sjølv vil vere i strid med arealføremålet. Ein deling vil såleis leggje til rette for ein bruk som vil ha trong for stadig nye dispensasjonar.

Det er rådmannen sin vurdering at dei omsyn som eventuelt taler for ein dispensasjon i denne saka ikkje er av ein slik relevans og vekt at dei kan slå igjennom overfor det særskilte jordvernet som er lagt på arealet gjennom at området har arealføremål kjerneområde landbruk etter kommunedelplan

for Manger. Omdisponering av 10.000 m² areal i kjerneområde landbruk med grunngeving i personlege tilhøve for dagens eigar vil skape presedens for framtidige saker. Omdisponering av sentrale eigedomar i Manger sentrum må skje gjennom plan og med grunnlag i heilskapleg arealvurdering.

Etter ei samla vurdering finn rådmannen at ein dispensasjon i denne saka vil undergrave kommuneplanen som styringsverktøy. Dei omsyna som arealføremålet LNF – L (kjerneområde landbruk) skal ivareta vert vesentleg sett til side om ein gjev dispensasjon og løyve til deling.

Rådmannen går etter dette ikkje inn i vurderinga av fordelar og ulemper, eller vurdering etter naturmangfaldslova.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF-L ikkje er oppfylt og vil rå til at det ikkje vert gjeve dispensasjon og løyve til deling som omsøkt.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF-L og løyve til deling av gnr 46 bnr 15.

Grunngeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet vert vesentleg tilsidesett, og at fordelane ved å gje dispensasjon ikkje vert større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1m (deling) og § 19-2 jf. § 11-6.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 087/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF-L og løyve til deling av gnr 46 bnr 15.

Grunngeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet vert vesentleg tilsidesett, og at fordelane ved å gje dispensasjon ikkje vert større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1m (deling) og § 19-2 jf. § 11-6.

Vedlegg:

Gbnr 4615 Manger øvre - handsaming knytta til justering av grenser i samband med delingssak (L)(19433)

Landbrukssak Gbnr 46/15 Manger Øvre - Søknad om deling - klage på vedtak

Delingssak Gbnr 46/15 Manger øvre - klagesakshandsaming vedr deling

Delingssak Gbnr 46/15 Manger øvre - deling

Kart

Landbrukssak Gbnr 4615 Manger Øvre - Søknad om deling - klage på vedtak etter jordlova