



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Nina Fredriksen	Arkivkode: GBNR-21/3
Arkivsaksnr: 22/786	Løpenr: 23/2898
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	30.05.2023	016/2023

Søknad om dispensasjon til å skilje frå parsell på GBNR 21/3

30.05.2023 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

framlegg, foreslått av Thorvald Moe, Høgre

Ber om utsetning grunnet manglende opplysninger.

Representantane i utvalet diskuterte saka, og Thorvald Moe (H) sette fram utsetjingsforslag og ønskje om synfaring ved neste handsaming.

Framlegg til vedtak frå Moe vart samrøystes vedteke.

NAT- 016/2023 Vedtak:

Ber om utsetjing grunna manglende opplysningar.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå føremålet *Landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift*- til tiltaket deling av parsell med påståande bygningar på GBNR 21/3. Tiltaket ligg i eit sentrumsnært område, og det er ekstra viktig å følgja den vedtekne planen i slike område. Ei deling av omsøkte parsell reduserer muligheita for å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Dokument som er vedlagt:

Saksframlegg - 21/3 Rødne 67 - frådeling

213, Rødne 67 - Søknad om frådeling etter jordlova.pdf

Dispensasjonssøknad og kart.pdf

Søknad om frådeling etter jordlova - GBNR 21/3

Melding om politisk vedtak - Søknad om frådeling etter jordlova - GBNR 21/3

Saksopplysningar:

Det er søkt om fradeling av parsell med bustadhus og skytje frå GBNR. 21/3, til oppretting av ny matrikkeleining for grunneigedom. Arealet som er søkt frådelt er om lag 800 m². Saka vart handsama av naturutvalet 07.02.23 som frådeling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12, og det vart gjort følgjande vedtak:

NAT- 007/2023 Vedtak: Søknad om frådeling støttast av naturutvalget og søkjar kan vidare søkja kommunen om dispensasjon.

Planstatus:

Omsøkte parsell er avsett til LNF-føremål i kommuneplan for Samnanger for 2017 til 2027; og er såleis ikkje i samsvar med kommuneplanen. Det vert difor søkt om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2.

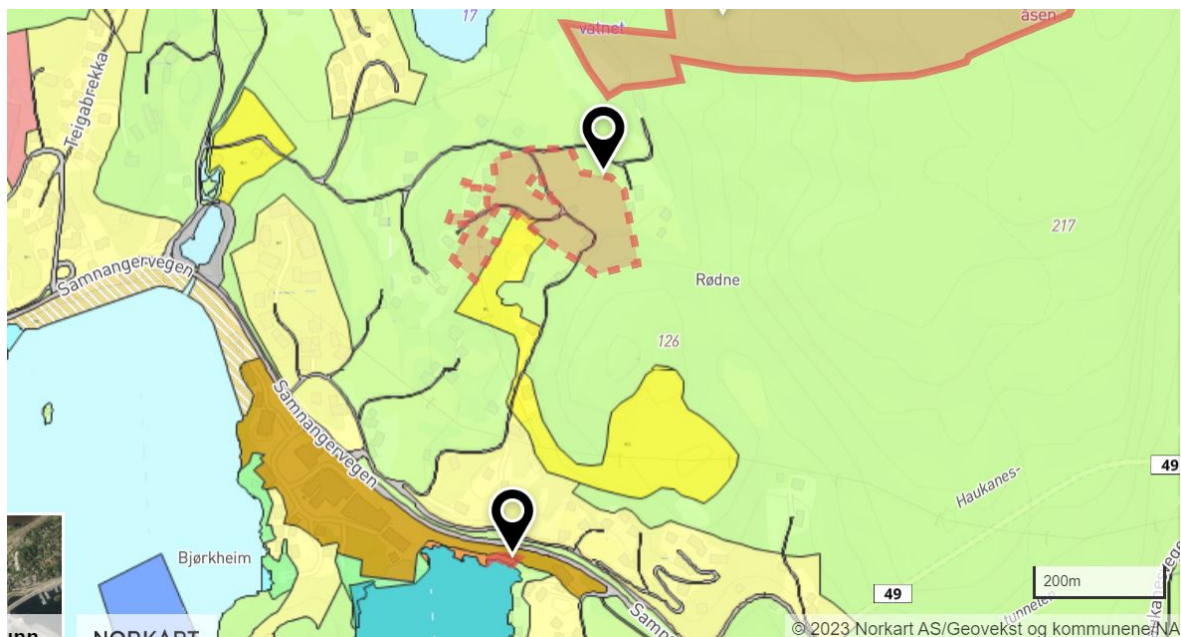


Fig. 1: GBNR 21/3 ligg i området LNF i kommuneplanen sin arealdel.

Begrunnelse henta frå søknaden:

«Me vil med dette søkje om å skilje ut parsell med hus på gbnr 21/3 på Rødne. Me søker om å skilje ut hovudhuset, ei skytje og litt areal rundt dette (sjå vedlagt kart) til son vår Jostein Kulild Røen.»

Søkjar skriv vidare at han vil disponere, eige og vedlikehalde det resterande på garden. Søkjar skriv og- om det er mogleg- å gjere dette; slik at gnr. 21 og bnr. 40 ikkje vert ein del av landbrukseigedomen. Denne eigedomen er tidlegare frådelt frå landbrukseigedomen. Søkjar held fram med at omsyn til busetjing på garden gjer seg gjeldande i saka og at dei i framtida planlegg eit generasjonsskifte.

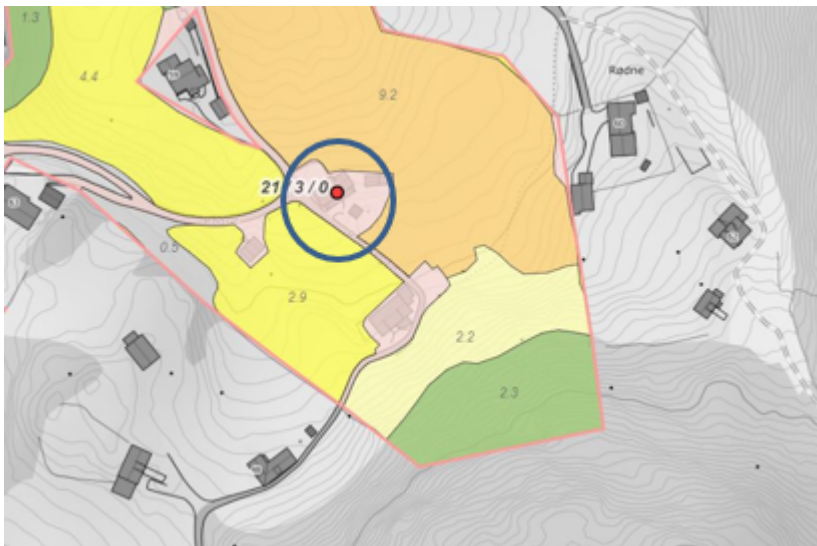


Fig.2: Omsøkte parsell består for det meste av anna markslag etter NIBIO gardskart, og er garden sitt opphavlege tun.

Nabovarsel:

Søknaden er nabovarsla, jf. PBL 20-5, 2.ledd. Det kom ikkje inn merknader.

Privatrettslege forhold:

Avklart.

Grunntilhøve, rasfare og miljøtilhøve, jf. § 28 i plan- og bygningslova:

Ingen konfliktpunkt.

Jordlovshandsaming:

Ein del av arealet som er søkt frådelt er overflatedyrka jord; for dette arealet er det også søkt om omdisponering etter jordlova § 9. Saka vart handsama av naturutvalet 07.02.23 for frådeling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12, og det vart gjort følgjande vedtak:

NAT- 007/2023 Vedtak: Søknad om frådeling støttast av naturutvalget og søkjar kan vidare søkja kommunen om dispensasjon.

Bjørnefjorden landbrukskontor:

Me meiner at bruksstrukturen vil endrast ved at det blir ein fritt omsetteleg bustad midt i ein landbrukseigedom. Det er fleire område i direkte nærleik til eigedomen som er avsett til framtidig bustadområde i kommuneplanens arealdel. Omsyn til busetjing vil ikkje vere avgjerande i denne saka. Potensiale for konflikt mellom landbruk og bustad er i denne saka pårekneleg.

Uttale frå Statsforvaltaren: Sjølv om søkjar/tiltakshavar tilsynelatande opnar for å slå saman eigen bustad med garden, så vil denne bustaden i tilfelle liggje meir perifert i høve til primærareala på garden, noko som ikkje vil vere ei fullgod løysing. Statsforvaltaren er elles samd i vurderingane til Bjørnefjorden landbrukskontor, og viser til deira vurdering datert 20.02.2023. Statsforvaltaren rår difor ifrå å gje dispensasjon i denne saka.

Parkering, tilkomst infrastruktur:

Det er adkomst frå den fellesprivate vegen- til parsellen, og det føreligg erklæring om retter på annemanns eiendom.

Vass-/avløpsløyving i området:

Dersom det vert rådd til positivt dispensasjonsvedtak, kan det i framlegget leggjast til eit vilkår om

krav til påkopling til offentlig vassanlegg- og til off. avløpsanlegg når ei framtidig løysing kjem på plass.

Vurderingar og konsekvensar:

Målsett situasjonsplan:

Det føreligg tilstrekkelege opplysningar om tiltaket, jf matrikkellova § 10 om geografisk klarhet. Omsøkte parsell er 800 m2.

Miljøstatus:

For denne konkrete kartlegginga er den nasjonale miljødatabasen brukt(www.miljostatus.no.) Det føreligg ikkje registrete verdiar med omsyn på friluftsliv, arter, kulturminner, bruks- og verneinteresser på/rundt omsøkte tomt. Det er registrert 2 Sefrakbygg, dvs. bygninger før 1900-talet.

Friluftsverdier og natur:

Ingen konfliktpunkt.

Estetikk, landskap og grønnstruktur:

Tiltaket vil ikkje råke viktig grønnstruktur eller prege landskapsbildet negativt.

Kulturminne og kulturmiljø:

Pk. 14.1 i kommuneplanen krev at temaet skal vere ein integrert del og dokumenterast gjennom søknad om tiltak. I følgje kommunedelplan for kulturminne er det ingen kjente kulturminne som berører eigedomen.

pbl § 19-2, 2. ledd:

Vurderinga av om vilkåra for å kunne gje dispensasjon er oppfylt er «rettsanvendelsskjønn». Er begge vilkåra oppfylt (Fordeler større enn ulemper og vurdering av vesentleg tilsidesetting) ,skal det gjerast ei «kan»-vurdering og det må skrivast grunning for denne òg.

Det er ei tredelt vurdering og tredelt grunning:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det føresegna er sett av til i arealdelen av kommuneplanen - ikkje vert vesentleg tilsidesett, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd etter ei samla vurdering.

1.Vesentleg tilsidesettelse

Vurdering av:

- Dei generelle hensyna bak formålsvilkåret (LNF)som er å fremme, og legge til rette for landbruk, friluftinteresser, samt å vurdere hensynet til naturverdiar(jf Naturmangfaldlova). LNF-føremålet skal mellom anna sikre landbruksinteresser og ferdsle-, friluft-, og landskapsinteresser og hindre tiltak som kan skade landskapsinteressene, virke privatiserende og skade verdiar som rekreasjons- og friluftsområde for allmenta.
- Samfunnsinteresser / generelle hensyn bak planformålet som gjer seg gjeldande i -og rundt planområdet.
- Det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjengelegheit.

Relevante fordeler:

- Tiltaket baserer seg på at det er eit eksisterande hus på omsøkte parsell.
- Generasjonsskifte.
- Genererer ingen nye terrenginngrep eller miljøkonsekvensar.

Relevante ulemper:

- Potensiale for konflikt mellom landbruksdrift og bustad vert i denne saka ein sannsynleg følge av tiltaket.
- Ein liten del av omsøkte parsell er dyrkbar jord eigna til jordbruksproduksjon.
- Omsøkte deling vil forringe det totale ressursgrunnlaget på eigedomen; dvs. at landbruksstrukturen vert endra slik at ein reduserer grunnlaget for ei føremålstenleg driftsløysing-nettopp fordi det oppstår ein fritt omsetteleg bustad midt i ein landbrukseigedom.
- Ei deling av omsøkte parsell reduserer muligheita for å sikre- og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Vesentlegheitsvilkåret atskilt fra fordel-/ulempevilkåret:

Utgangspunktet for denne vurderinga er at tiltaket vil kunne forringe ein tenleg og variert landbruksbruksstruktur, spesielt ut i frå lokale tilhøve. Samla sett vil difor ikkje omdisponeringa føre til ei løysning som vil fremje føremåla i jordlova.

Arealet vert heldt i hevd, slått med beitepussar og nødvendig vedlikehald vert utført. Det er uvisst om garden er for liten i areal til å livnære seg på den, eigar hevder dette- medan landbrukskontoret viser til at eigedomen har totalt 9,2 dekar med fulldyrka jord som ligg samla rett på oppsida av det ønska frådelt huset. Det er og direkte nærleik til overflatedyrka jord på andre sida av Rødsvegen.

Det er tydeleg relevante driftsulempar ved ei slik deling, samtidig er det positivt at neste generasjon vil overta kårhuset med tunet. Det er samfunnsstenleg at gardsbruk går i arv. I søknaden står det presisert at Jostein Kulild Rødne skal overta garden. For å unngå dei relevante ulempene ved omsøkte frådeling av kårhus med tun, føreslår me at det vert satt vilkår til ein evt. dispensasjon:

- Før det vert gjeve løyve til deling skal GBNR 21/40 vere samanslått med landbrukseigedomen.
- Før det vert gjeve løyve til deling skal GBNR 21/40 vere samanslått med landbrukseigedomen.

Når eit reelt generasjonsskifte så skjer, kan grunneigar søkja om å slå omsøkte parsell saman med landbrukseigedomen, medan GBNR 21/40 kan frådelast GBNR 21/3 igjen.

Eigar er den same på begge matrikkeleiningane og har lik eigedomsandel, jf. matrikelova § 18.

Når det gjeld hensyn til bustadinteresser nær Bjørkheim; vil dette vere eit aktuelt tema som blir behovsvurdert gjennom kommuneplanen (samfunnsdel og arealdel). Eigarar vil då kunne fremje ynsket sitt om sal av bustadtomter på GBNR 21/ 3.

Det er fleire område i direkte nærleik til eigedomen som er avsett til framtidig bustadområde i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen som styringsverktøy vert slik sett ikkje «uthula»/tilsidesett ved at ein set eit vilkår om samanslåing. Utan vilkår om samanslåing av bustadparsellen vil ein kunne få to fritt omsettelege hus for sal. Dette gjev mindre «utslag» for kommuneplanen som styringsverktøy.

Statsforvaltaren skriv at *Sjølv om søkjar/tiltakshavar tilsynelatande opnar for å slå saman eigen bustad med garden, så vil denne bustaden i tilfelle liggje meir perifert i høve til primær areala på garden, noko som ikkje vil vere ei fullgod løysing.* Dette er rett, men vil kunne vere ei

mellombels løysing- inntil generasjonsskiftet vert reelt, og slik sett vil det ikkje vere ei vesentleg tilsidesetjing av føremålet. Det står framleis uklart om garden er driveverdig.

Det føreligg ikkje vesentleg tilsidesetjing av dei omsyna føremålet er meint å ivareta. Fordelane med å gje dispensasjon i denne saka er ikkje klårt større enn ulempene, men kan likevel vektast noko meir, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, generasjonsskiftet vert tillagt stor vekt på fordelar; og vilkåret for å kunne gje dispensasjon er oppfylt.

Forvaltningslovas regel om å vektlegge det kommunale sjølvstyret kjem difor til anvendelse når interesseavveginga om dispensasjon konkluderer med at det ikkje er vesentleg tilsidesetjing av lovas formelle vilkår. Vilkår for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, dvs. at kommunen kan velje mellom ulike lovlege løysingar når utvalet gjer vedtak. Dette er fritt skjøn som opnar for at kommunen kan tilpasse vedtak og praksis til ulike lokale og individuelle forhold (lokalpolitiske vurderingar). Husk at *fritt skjøn* også må grunnast.

Konklusjon:

Det føreligg samfunnshensyn som taler både for og mot i denne saka. Tiltaket ligg i eit sentrumsnært område, og me meiner det er ekstra viktig å følgja den vedtekne planen i slike område. Ei deling av omsøkte parsell reduserer muligheita for å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar. Landbrukskontoret frårådde ei deling med hensyn til landbruksressurser, og Statsforvaltaren følgjer landbrukskontoret sine vurderingar.

Administrasjonen sitt framlegg:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå føremålet *Landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift*- til tiltaket deling av parsell med påståande bygningar på GBNR 29/3.

Me har også formulert eit alternativt framlegg til vedtak som kan brukast som utgangspunkt dersom naturutvalet brukar sitt frie skjøn til å gje løyve. Framlegget må supplerast med ei grunngjeving:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå føremålet *Landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift*- til tiltaket deling av parsell med påståande bygningar på GBNR 29/3 på vilkår:

- Før det vert gjeve løyve til deling skal GBNR 21/40 vere samanslått med landbrukseigedomen.

