



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
50/2021	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	01.06.2021
63/2021	Kommunestyret	PS	15.06.2021

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Tone Dale	Gbnr-3/3, FA-L33	20/1516

DISPENSASJON FRÅ LNF-FØREMÅL I KOMMUNEPLANENS AREALDEL TIL FRÅDELING AV TOMT AV GBNR 3/3, BLOMDALSVEGEN 451

Vedlegg:

Fråsegn- Vaksdal - 3/3 - frådeling av areal til fritidsbustad - dispensasjon

Oversendt sak til uttale -Søknad om frådeling av areal til fritidsbustad frå gbnr 3/3 - tilleggsopplysning

B-1 Disp LNF

Gbnr. 3/3 Blomdalsvegen 451. Samtykke til deling av landbrukseigedom etter jordlova § 12 – oppretting av ny grunneigedom.

Situasjonskart, grenser for deling av grunneigedom frå gnr 3, bnr. 3 Blomdal

Delingssak GBNR 3/3 Blomdalsveien 451 - Søknad om oppretting av ny grunneigedom

Rev skisse deling tomt

F-1 Redegjørelse

Q-5 Bilder av tomten

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanens arealdel til frådeling av ein parsell på ca 1200 m2 av gbnr 3/3 til oppføring av fritidsbustad.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 50/2021

FPØ - Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart vedteke med 6 mot 1 stemme (SV).

FPØ - Tilråding/Vedtak:

Formannskapet si innstilling til kommunestyret:

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanens arealdel til frådelling av ein parsell på ca 1200 m2 av gbnr 3/3 til oppføring av fritidsbustad.

Kommunestyret - Sak 63/2021

KOM - Behandling:

Innstillinga frå formannskapet vart vedteken mot 4 røyster (SV).

KOM - Tilråding/Vedtak:

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanens arealdel til frådelling av ein parsell på ca 1200 m2 av gbnr 3/3 til oppføring av fritidsbustad.

Saksopplysningar/samandrag av saka

Janne Blomdal og Åge Johan Methlie Olsen søker om frådelling av eit areal på ca 1200 m2 av gbnr 3/3 – Blomdalsvegen 451. Arealet som er søkt frådelt er ubebygd del av ein større LNF eigedom, og arealet er avsett til LNF-føremål i kommuneplanens arealdel. Eigedomen gbnr 3/3 er i dag eigd av 3 sysken, og det er dotter og svigerson til den eine av eigarane som no ynskjer å etablere fritidseigedom i området.

Frådelling i LNF-føremål til fritidsbustad er avhengig av dispensasjon frå planformålet, og det er denne dispensasjonssøknaden som her er til handsaming. Ein evt. dispensasjon i saka vil ligge til grunn ved seinare søknad om oppføring av fritidsbustad på det frådelte arealet.

Saka har vore vurdert av landbruksavdelinga i kommunen, som har gjeve samtykke til frådelling.

Saka har vore sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, som har gjeve negativt fråsegn til delinga.

Bakgrunn for saka

Det søkast frådelt eit areal av gbnr 3/3 til fritidsbustad. Frådelling er i strid med LNF-føremålet og krev dispensasjon.

Formelt grunnlag

I kommuneplanens arealdel er eigedomen avsett til LNF-føremål.

I føresegnene står følgjande om tiltak i LNF områda:

5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5)
5.1. LNF-område
5.1.1. Formålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Pbl § 11-7 nr.5 bokstav a
5.1.2. Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet og tilpassast eksisterande bygnadsmiljø. Tiltaka skal ikkje etablerast på dyrka mark eller forringe strandsoneverdiar. Pbl. § 11-11 nr.1
5.1.3. <u>Oppføring av bustad i LNF-område:</u> a) Løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei buening på eigedomen. Nye bustader skal plasserast i tilknytning til gardstunet. b) På landbrukseigedomar der det står tomme bustadhus skal desse takast i bruk dersom det er praktisk og økonomisk mogleg, før løyve til nye bustadar kan godkjennast. Pbl. § 11-11 nr.1
Retningsline
Hensikten med føresegn 4.1.3 er at søkjar skal vurdere restaurering av eventuelle eksisterande bustadhus framfor å bygge nytt. Dette for å take vare på hus med tradisjonell byggeskikk og materialbruk.

Frådeling til fritidsbustad er såleis i strid med kommuneplanens arealdel, og krev dispensasjon. For at det skal kunne gis dispensasjon må vilkåra i pbl § 19-2 vere oppfylt.

Desse er:

1. At omsynet bak føresegna/formålet ikkje vert vesentleg sett til side, og
2. At fordelane er større enn ulempene etter ein samla vurdering.

Vurdering og konsekvensar

Frådelinga er vurdert av landbruksavdelinga i kommunen, som har gjeve samtykke til frådeling, sjå vedlegg. Sentralt i vurderinga har vore at parsellen ligg 20-50 meter frå innmarksbeitet og gardstunet, samt om lag 260 meter frå overflatedyrka mark. Parsellen består av «buskar og kratt» i eit udyrka område av eigedomen, med uproduktiv jord. Sjå samtykkeuttalen i sin heilheit.

Statsforvaltaren har gjeve negativt fråsegn og rår mot dispensasjon til frådeling. Deira grunngjeving er i hovudtrekk at kommuneplanen er relativt ny og at det i denne planen er sett av eit areal til spreidd utbygging av bustader og fritidsbustader berre 3-400 meter frå denne parsellen. Frådeling til fritidsbustad skal som hovudsak skje i samsvar med overordna plan, slik at ein sikrar god styring på

kor ein ønskjer nye hytter i kommunen. Det er ikkje kurant å fråvike plan, og ut i frå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det uheldig at endringar av planar skjer gjennom enkelt-dispensasjonar. Individuelle fordelar som til dømes fordeling av nytte av ein eigedom innad i ein familie kan ikkje vektleggast. For å gje dispensasjon må dei objektive vilkåra i loven være oppfylt. Statsforvaltaren vurderer at vilkåra ikkje synast å kunne vurderast å vere oppfylt i denne saka.

Kommunedirektøren er ikkje samd med Statsforvaltaren at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylt.

Omsynet bak å setje av areal til LNF-føremål er å sikre større samanhengande vegetasjonsprega og urørde naturareal. I Vaksdal kommune er LNF-føremålet eit føremål ein nyttar på alt areal som ikkje er avsett til anna utbyggingsføremål. Kommunen er ein arealrik kommune, med store og mange LNF-områder, samtidig som kommunen generelt er svært positiv til å leggje til rette for auka aktivitet i kommunen, både ifht bustad og fritidsbustader. I dette tilfellet er saka vurdert av kommunens faglege eining for landbruk, og dei stiller seg positive til frådelinga med grunngjeving i arealets samansetning og plassering i høve til både veg, våningshuset, dyrka mark og vegforbindelse.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at arealet ikkje har verd som korkje friluftsliv eller turareal slik det er og slik det ligg. Arealet er ikkje egna for dyrking eller anna landbruksaktivitet. Arealet ligg nær veg og har såleis ein naturleg plassering som ikkje vil føre til ein stor nedbygging av samanhengande grøntstruktur. Eigedomene har ikkje vore i drift som landbrukseigedom på lang tid, og våningshuset vert også nytta som fritidsbustad. Omsøkte areal ligg i naturleg samheng med våningshuset, utan å vere på innmark. Frådelinga vil ikkje hindre fri ferdsel langs strandsona og vil ikkje privatisere denne eller vere til hinder for rekreasjon og friluftsliv bruk av området. Kommunedirektøren er av den oppfatning at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side i denne saka.

Fordelane med dispensasjon er at ein får nytta godt og brukbart areal til fritidsbustad med naturleg tilknytning til våningshuset på hovudbruket. Det vil vere positivt at det leggast til rette for opphald og bruk av området, utan at det går utover landbruks- og friluftslivsinteresser. Tvert om vurderer kommunedirektøren at det vil vere positivt for friluftslivsinteressene ved at det fører fleir folk til området.

Ulempa vil vere at ein til ein viss grad undergrev kommuneplanen som styringsverktøy, men med det i tankane at LNF-føremåla i Vaksdal fungerer som ein slags oppsamling av alt areal som ikkje enno er lagt ut til utbygging, uavhengig av kva verdi dei har som LNF-føremål, og omsøkte areal ikkje har nokon landbruksverdi, så vurderer ein at fordelane er større enn ulempene etter ein samla vurdering.

Kommunedirektøren rår til at dispensasjon vert gjeve.