

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-497/3, FA-L33
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 02.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
036/22	Utval for areal, plan og miljø	23.03.2022

**Dispensasjon og deling - gbnr 497/3,4 Instebo
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål LNF i føresegnene til kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 497/3,4.

Det vert også gjeve dispensasjon frå dele- og byggjeforbod i strandsona, plan- og bygningslova §1-8, for omsøkt nausteparsell.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 4.4 daa frå gbnr 497/3,4 på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i revidert situasjonsplan datert 04.02.2022, jf. pbl. § 29-4.
2. Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over gbnr 497/3,4 må leggjast fram for tinglysing, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2 seinast samstundes som oppmålingsforretninga vert ferdig stilt.
3. Vegrett over 497/3,4 må leggjast fram for tinglysing,, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd seinast samstundes som oppmålingsforretninga vert ferdig stilt.
4. Vegrett over ny grunneigedom for gbnr 497/3,4 må leggjast fram for tinglysing,, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd seinast samstundes som oppmålingsforretninga vert ferdig stilt.
5. Restarealet tilhøyrande gbnr 497/3 og 4 skal overdragast til eigar av gbnr 496/1.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 23.03.2022:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 036/22 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål LNF i føresegnene til kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 497/3,4.

Det vert også gjeve dispensasjon frå dele- og byggjeforbod i strandsona, plan- og bygningslova §1-8, for omsøkt nausteparsell.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 4.4 daa frå gbnr 497/3,4 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i revidert situasjonsplan datert 04.02.2022, jf. pbl. § 29-4.
2. Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over gbnr 497/3,4 må leggjast fram for tinglysing, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2 seinast samstundes som oppmålingsforretninga vert ferdig stilt.
3. Vegrett over 497/3,4 må leggjast fram for tinglysing,, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd seinast samstundes som oppmålingsforretninga vert ferdig stilt.
4. Vegrett over ny grunneigedom for gbnr 497/3,4 må leggjast fram for tinglysing,, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd seinast samstundes som oppmålingsforretninga vert ferdig stilt.
5. Restarealet tilhøyrande gbnr 497/3 og 4 skal overdragast til eigar av gbnr 496/1.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren og Vestland fylkeskommune som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 497/3,4 Slettevegen 690

Tiltakshavar/eigar: Josten Instebo

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådeling av tunet med naustetomt med eksisterande naust. Landbruksjorda skal seljast til naboeigedom i aktiv drift dersom omsøkt frådeling vert godkjent.

Det er søkt om løyve til deling av eit areal på om lag 4.4daa frå gbnr. 497/3,4.

Gbnr. 497/3,4 er oppgjeve med eit areal på 273 daa før omsøkt deling.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Vassleidning frå offentleg vassverk er lagt inn på eigedomen. Huset er ikkje kopla til enno. Noko arbeid står att før røyrleggjarmelding vert sendt inn.

Røyrleggjarmelding for tilkopling til offentleg avlaup er godkjent. Huset er ikkje fysisk kopla til enno.

Slik vi forstår det er det planen å kople til både offentleg vatn og avlaup. Kommunen vurderer ut frå dette at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløys og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Vestland fylkeskommune har i vedtak 26.10.2021 gjeve løyve til endra bruk av avkøyrsløys frå fylkesveg 565 for landbruksteigen vest for tunet. Dei skriv i saksutgreiinga at dei vurderer at teigen med tunet har avkøyrsløys i dag.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Radøy (KDP) sin arealdel er definert som LNF spreidd bustad formål for tunet sin del og LNF formål for naustetomta. Begge parsellane ligg innanfor omsynsone H510 - kjerneområde landbruk i kommunedelplanen:

4.6 Retningslinjer til sone med særlege omsyn til landbruk - kjerneområde landbruk (H510)

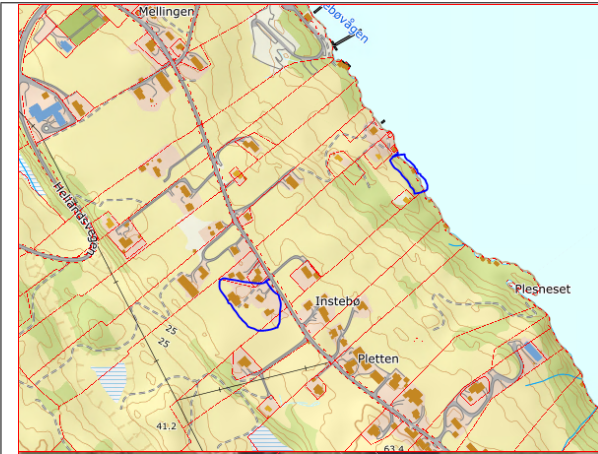
Sone H510 er sone for kjerneområde landbruk der primærnæring innafor landbruket og jordvern skal ha prioritet. Det skal som hovudregel ikkje gjevast løyve til frådelling eller oppføring av tiltak som ikkje er naudsynte tiltak for stadbunden primærnæring.

Frå føresegnene til kommunedelplan Radøy.

Landbruksinteressene er derfor viktige faktorar i vurderinga om det skal gjevast dispensasjon.

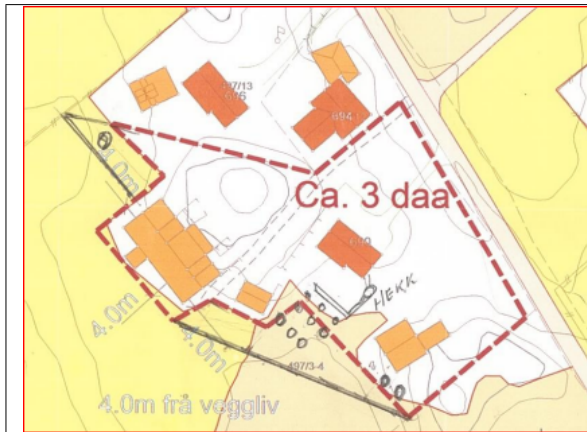
Naustetomta ligg innanfor dele- og byggjegrænse mot sjø, pbl §1-8.

Kart/Foto

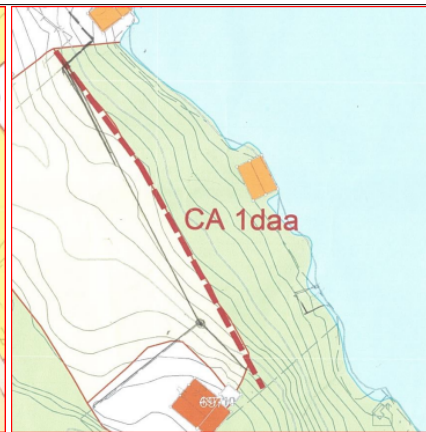


Oversiktskart

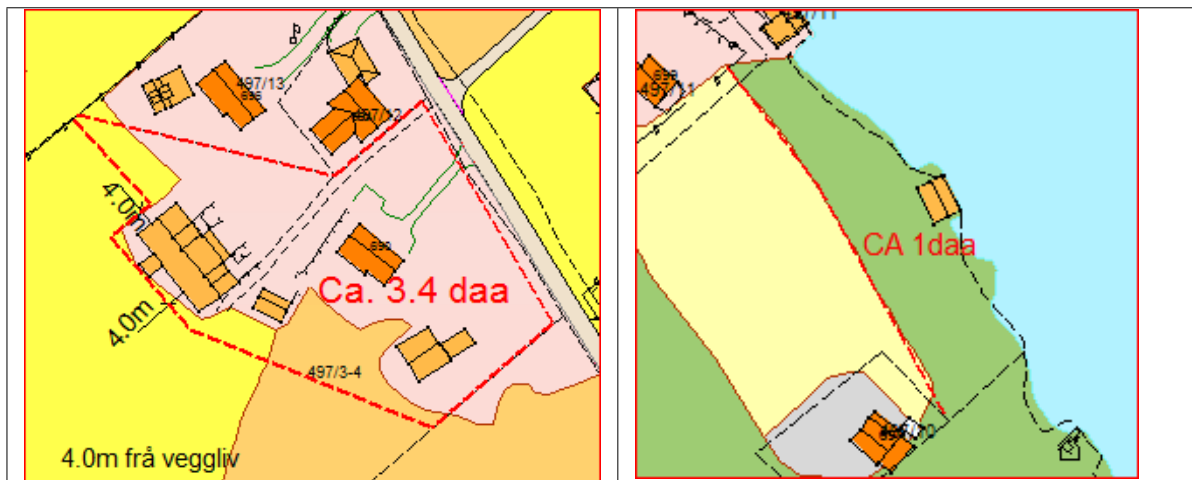
Ortofoto 2020



Tunet



Naustetomt



Frå revidert situasjonsplan

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i reguleringsplanen og frå bygge- og deleforbodet i strandsona, jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 1-8. Det er søkt om dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Radøy (KDP) og frå dele- og byggegrense mot sjø.

Grunngjevinga for dispensasjonssøknaden er at i samband med generasjonsskifte er ikkje ny eigar interessert i å driva garden. Det vert oppgjeve at det er dotter til søkjar som skal overta. Det er trong for vedlikehald og utbetring av vegar og drenering av jorda. Kostnadane med dette vert for store til at leigetakar av jorda vil da dei på seg. Det er heller ikkje aktuelt for eigar å ta desse kostnadane.

Viser til vedlagt dispensasjonssøknad motteken 01.11.2021.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren, Vestland fylkeskommune og kulturavdelinga i Alver kommune. Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren den 08.12.2021: Sal av landbruksarealet til nabobruk i drift kan styrke dette bruket og potensielt styrke landbruksinteressene i området. Frådeling av dyrka mark er uheldig. Ein bustadeigedom omgjeve av dyrka mark kan føra til driftsulempar i eit langtidsperspektiv. Areal som er registrert som fulldyrka er særleg verdifull, og bør følgje landbrukseigedomen.

Statsforvaltaren peikar vidare på at arealet som er omsøkt til naustetomt på omlag 3 daa er for stort.

Det ligg føre samtykke til omdisponering og deling etter jordlova i vedtak datert 03.01.2022 i sak 21/9539.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. Ein har mellom anna sjekka arealet

mot NVE sine aktsomhetskart. Kommunen har heller ikkje konkret kunnskap om fare eller ulempe som er omfatta av pbl § 28-1 første ledd.

Problematikken rundt frådeling av eigedom utsett for naturfare er tidlegare avklart av KMD i brev av 06.10.2015 til Ørsta kommune. I denne konkrete saka er det difor to moglegheitlar knytt til frådeling:

1. Frådeling i tråd med søknad.
2. Frådeling av landbruksarealet der naustet beheld opprinneleg gbnr.

For alternativ nr. 2 vil ikkje det vera naudsynt for kommunen å vurdere om naustet tilfredstiller krava i plan- og bygningslova §§ 28-1 og 29-5. Det vil vere ein viss fare for at eldre naust kan verta skada av stormflo då dei ofte ligg lågare enn nausta som vert bygd i dag. Samstundes blir naust i kraft av sin funksjon plassert nær område med fare for flaum.

Kommunen vurderer at det tilhøvet ikkje er tilstrekkeleg til at ein vil krevje sikringstiltak eller avslå søknaden i denne saka sida rettsstilstanden til tiltaket ikkje endrar seg ved omsøkte frådeling. Eit positivt vedtak vert sendt til NVE for klagevurdering.

Vurdering

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Garden si inn- og utmark har sidan søkjar tok over vore nytta som tilleggsjord for ulike nabobruk. Huset har vore nytta som ferie/ fritidsbustad. Huset er vedlikehalde, men ikkje oppgradert til dagens standard.

Det er i søknaden opplyst at omsøkt parsell skal nyttast til fritidseigedom. Dette er ikkje i tråd med planformålet som er LNF spreidd bustad. Omsøkt parsell vert derfor godkjent oppretta som bustadeigedom.

Det er ikkje dokumentert at den nye grunneigedomen har forsvarleg tilgang til hygienisk, tryggande og tilstrekkeleg drikkevatt jf. Pbl §27-1. Likeins er det ikkje dokumentert at den nye grunneigedomen

har avlaup i samsvar med reglane i Pbl §27-2.

Men ut frå dei opplysningane kommunen har er det planlagt å kople seg til offentleg vatn og avlaup. Leidningane er lagt fram. Det vert sett som vilkår at huset med adresse Slettevegen 690 koplar seg til offentleg vatn. Ut frå dette vurderer kommunen at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Vestland fylkeskommune har gjeve løyve til endra bruk av landbruksavkøyrsløse for teigen vest for tunet. Det er lagt fram erklæring om vegrett for teigen over omsøkt areal. Fylkeskommunen vurderer at tunet har lovleg avkøyrsløse. Parkering er vert på eigen grunn. Tilkomst til den nye grunneigedomen oppfyller krava til tilkomst jf. Pbl §27-4.

Det er lagt fram erklæring om rett i fast eigedom for vass- og avlaupsleidningar over avgjevareigedomen. Erklæringane vert å tinglysa samstundes med oppmålingsforretninga.

Kommunen ser det som positivt at eksisterande våningshus vert halde i hevd og oppgradert til dagens standard med tanke på vatn og avlaup.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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 klart større enn ulempene, 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.

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. 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 dispensasjon kan medføre.

Søknad om deling er ledd i ei frivillig bruksrasjonalisering der landbrukseigedom gbnr 497/3,4 skal seljast til naboeigedom som er i aktiv drift. Det er etter kommunen sitt syn positivt at landbruksjorda vert selt til nabobruk i aktivt drift. Dette er med på å styrka drifta på nabobruket ved at ein får bygd opp ei større og meir berekraftig driftseining. Det vil medverke til å sikre jordbruksarealet og ivareta kulturlandskapet. Kommunen har forståing for at seljar ikkje ønskjer å selja tunet og kjøpar ikkje ønskjer å ta over bygningane då ho allereie har naudsynthe bygg.

Om huset og naustet på garden vert frådelt vil ikkje det endre inntrykket av eit område med gardar og spreidd bebyggelse. For kulturlandskapet vil det vera positivt at det bygningane vert teke vare på. Og ikkje minst at jorda vert halde i hevd.

Ei frådelling av tunet med naustetomt til bustadeigedom vil ikkje få konsekvensar for helse, miljø og tryggleik.

Saka har vore vurdert av landbruksavdelinga i høve til jordlova §§ 12 og 9. Landbruksomsyn vil vere heilt sentrale òg ved dispensasjonsvurderinga etter plan- og bygningslova i eit tilfelle som dette. Korkje natur- eller friluftsumsyn gjer seg gjeldande i nemneverdig grad.

Kommunen legg ved dispensasjonsvurderinga til grunn opplysningane i landbruksavdelinga sitt vedtak av 03.01.2022 og Statsforvaltaren sin uttale datert 14.12.2020.

Landbruksavdelinga finn at ei deling ikkje vil medføra ulemper for landbruket då bruken av tun og areal vert som før. Statsforvaltaren meiner at ved ei deling kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket.

Ved å godkjenne omsøkt deling vil ein få ein fritt omsetjeleg eigedom i eit jordbruksområde. Sjølv om det no er dotter til søkjar som skal overta eigedom vil eigartilhøva ofte skifta over tid. Potensiale for konflikt mellom bustadeigedom og landbrukseigedom vil då vera til stades.

Lukt frå spreining av husdyrgjødsel, støy frå landbruksmaskinar eller at beitedyr vert uroa, er døme på aktivitetar som kan auke faren for arealbrukskonfliktar med krav om driftsrestriksjonar. Kommunen legg i vurderinga stor vekt på landbrukssjefen si konkrete vurdering av potensialet for arealbrukskonflikt.

Dersom det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling bør det setjast vilkår om at den nye grunneigedomen får gjerdeplikt. Dette vil vere med på å redusere potensielle arealbrukskonfliktar.

Statsforvaltaren peika i sin utale på at det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka mark som mogleg. Sakshandsamar har vore i dialog med søkjar etter uttalen frå Statsforvaltaren. Storleiken på omsøkte parsellar er etter dette redusert frå omlag 7 daa til omlag 4.4 daa. Også storleiken på dyrka mark som vil inngå i bustadeigedomen er redusert.

Delar av dyrka mark er nytta til bær- og frukttre. Ulempa ved å omdisponera omlag 450m² dyrka mark vert vurdert som vesentleg mindre enn nytten av få til ei frivillig bruksrasjonalisering der landbruksarealet vert seld til nabobruk i aktiv drift.

Ut frå vurderingane ovanfor, vurderer kommunen samla sett at omsyna bak LNF føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved at det vert gjeve dispensasjon i denne saka.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Det er etter kommunen sitt syn samfunnsmessige fordelarar ved at jorda vert seld som tilleggsjord. Dette ut frå argumenta nemnt tidlegare. Det vil også vera ein fordel med tanke på kulturlandskapet at både bygningar og areal vert tatt vare på. Og ein ser at dette lettare kan la seg gjere ved at tunet vert frådelt og får nye eigarar.

Ulempene ved å gje dispensasjon for frådelling av ei naustetomt på omlag 1 daa er at vedtaket kan skape presedens. Søkjar søkte først om ei naustetomt på omlag 3 daa. Denne er no redusert til omlag 1 daa. Og er registrert som skogsareal i NIBIO sitt gardskart. Parsellen er brattlendt ned mot sjø. Sjølv om naustetomta er særstør for å vera naustetomt vel kommunen å vurdere det som greitt ut frå topologien og at tomta skal høyra til tunet med same bruksnummer. Dispensasjon vert berre gjeve for omsøkt frådelling ikkje for andre tiltak.

Byggjegransa mot sjø

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 ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigeendom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i

strandlina lyt avgrensast.

I denne saka er det snakk om eit gammalt etablert naust. Det vert ikkje gjeve løyve til nokon form for tiltak utover oppretting av ny eigedom for arealet. Parsellen er bratt og skogkledd. Eit løyve til deling vil ikkje endra på ålmenta sin tilgang til strandsona. Ut frå topologien og vegetasjon er det grunn til å tru at ålmenta i liten grad nyttar området til friluftsiinteresser.

Parsellen ligg innanfor sone 3 i dei Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Her er det vurdert at det er mindre press på areala og det kan vera grunnlag for å tillata visse tiltak nær sjøen. Kommunen vurderer at frådelling av omsøkte nausteparsell ikkje vil koma i konflikt med retningslinene.

I vurderinga av fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon har ein vektlagt både landbruksavdelinga i kommunen sitt positive løyve til deling etter jordlova og Fylkesmannen i Vestland sin uttale i saka.

Søklar har redusert storleiken på omsøkt areal også del av dyrka mark som vil inngå i bustadeigedom. Ein har soleis i stor grad kome Statsforvaltaren sine ankepunkt på dette området i møte. Kommunen vurderer nytten av få til ei frivillig bruksrasjonalisering som er med å styrka nabobruk i aktivt drift som vesentleg.

Det må setjast som vilkår at landbruksjorda vert seld til eigar av nabobruket, gbnr 496/1.

Det må også setjast som vilkår at huset, Slettevege 690, vert kopla til offentleg vatn og avlaup. Parsellane som vert frådelt vert oppretta med same bruksnummer. Både hus og eigedom vert registrert som bustadeigedomar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål landbruk i kommunedelplanen og frå deleforbodet i strandsona er stetta.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Aktuelt regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-2.
2. Søknad en skal nabovarsas etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

04.02.2022	Løyve til omdisponering og deling etter jordlova - gbnr 497/3 Instebo	1686432
04.02.2022	kart	1686433
04.02.2022	Uttale - gbnr 497/3 Instebo - deling - dispensasjon	1686434
04.02.2022	Tilleggsoplysningar - deling gbnr 497/3,4 Instebo	1686435
04.02.2022	Situasjonskart	1686436
04.02.2022	Dispensasjonssøknad - Deling av landbrukseigedom	1686437
04.02.2022	Søknad om oppretting av grunneigedom - gbnr 497/3 og 497/4 Instebo	1686438
14.03.2022	497-3-Revidert situasjonsplan	1686439