

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-43/5, FA-L33
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 09.05.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
078/22	Utval for areal, plan og miljø	01.06.2022

**Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 43/5 Natås
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF- formålet for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 43/5.

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 1050 m² frå gbnr 43/5 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan mottatt 19.04.2022 jf. pbl. § 29-4.
2. Erklæring om vegrett må rettast til å gjelda for nordsida av huset.
3. Den nye grunneigedomen får gjerdeplikt mot gbnr 43/5.
4. Nøyaktig storleik på arealet vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikellova

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

Utval for areal, plan og miljø 01.06.2022:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 078/22 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF- formålet for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 43/5.

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 1050 m² frå gbnr 43/5 på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan mottatt 19.04.2022 jf. pbl. § 29-4.
2. Erklæring om vegrett må rettast til å gjelda for nordsida av huset.
3. Den nye grunneigedomten får gjerdeplikt mot gbnr 43/5.
4. Nøyaktig storleik på arealet vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova

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 til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr43/5

Adresse: Sævråsvegen 301, 5957 Myking

Tiltakshavar/eigar: Tore Malvin Natås

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om deling og dispensasjon frå arealdelen av kommunedelplan for Lindås (KDP) for oppretting av ny bustadtomt rundt gammalt våningshus inklusiv garasje.

I 1983 vart det bygd nytt våningshus på eigedomen.

Gbnr 43/5 er registrert med eit areal på omlag 164 daa i matrikkelen. Det vert søkt om oppretting av tomt på omlag 1050 m².

I tillegg til driftsbygning og garasje er det to bustadhus på eigedomen.

Aktuelt areal er klassifisert som bygd i NIBIO sitt gardskart.

Sakshandsamar og landbrukssjef var på synfaring den 11.04.2022.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon og deling motteken 15.02.2022, tilleggsopplysningar motteke 10.04.2022 og revidert situasjonskart motteke 19.04.2022.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Eigar av gbnr 43/37, fylkesvegen, er ikkje vasla. Kommunedirektøren vurderer at i og med at Vestland fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsla frå fylkesvegen er dei informert om søknaden. Det vert ut frå det gjeve fritak frå nabovarsling i samsvar med pbl §21-3 2. ledd.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo

Vatn og avløp (VA)

Tomta er tilknytt eksisterande borehol for vatn. Det er lagt fram stadfesting om dette frå røyrleggjar datert 15.12.2021. Det same boreholet forsynte Natås skule med vatn. Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på at boreholet gjev hygienisk og tilstrekkeleg drikkevatt, samt sløkkevatt.

Det er gjeve utsleppsløyve frå tomta datert 04.02.2022

Tilkomst, avkøyrsla og parkering

Vestland fylkeskommune har i vedtak datert 10.12.2021 gjeve løyve til endra bruk av avkøyrsla frå fylkesveg 5462.

Det er lagt fram erklæring om vegrett, rett til vass- og avlaupsleidningar, rett til bruk av eksisterande kloakksamletank og rett til oppføring av nytt minireinseanlegg på gbnr 43/5. Dersom det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom må desse erklæringane tinglysast seinast samstundes med fullføring av oppmålingsforretning.

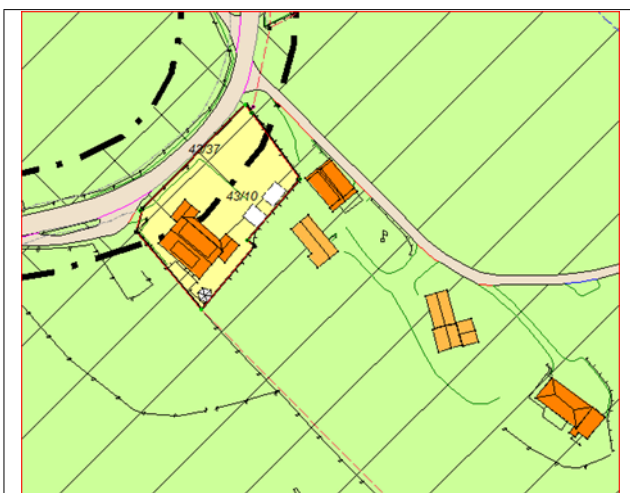
Erklæring om vegrett må rettast til å gjelde nordsida av huset slik som avtalt på synfaring den 11.04.2022.

Kommunedirektøren vurderer ut frå dette at parsellen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Samt sikra tilkomst i samsvar med reglane i Pbl. §27-4.

Planstatus

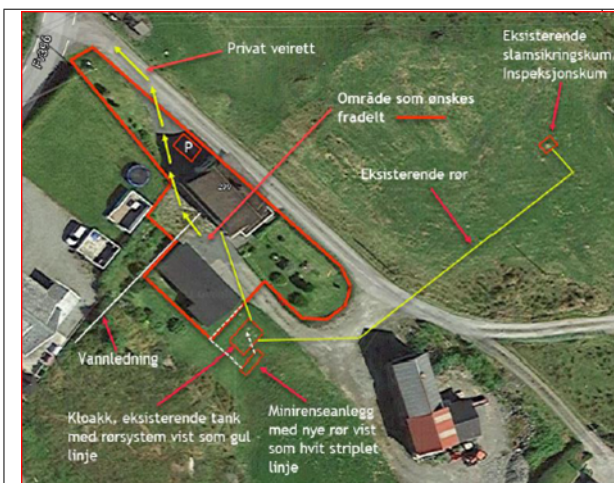
Eigedomen ligg i uregulert område. Arealet er sett av til LNF formål i kommunedelplan (KDP) for Lindås. Området er omfatta av omsynsone landbruk, H510_oL05. I føresegnene punkt 4.2.1 står det

for oL5- Natås: Vesentleg kulturlandskap.

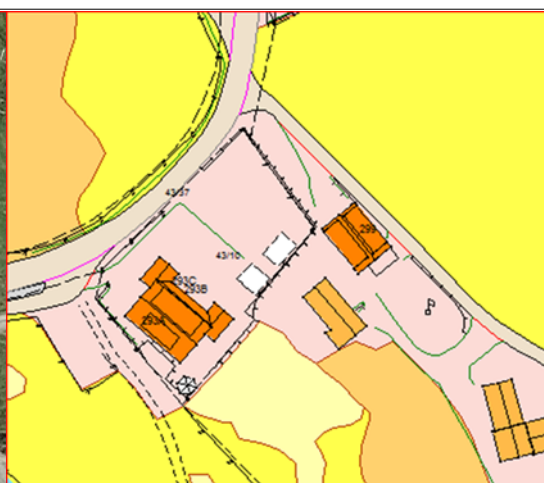


Utsnitt av KDP

Kart/Foto



Utsnitt av situasjonsplan



Gardskart



Oversiktskart



Ortofoto 2020

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

Uttale

Saka har vore sendt til uttale til Alver kommune landbruksavdeling, Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland.

Statsforvaltaren kom med slik uttale:

Ei frådeling til bustadføremål inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølv tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil omsøkt areal ligge i nærleiken av driftsbygninga og tett opptil dyrka mark. Dette kan føre til driftsulemper i eit langtidsperspektiv. Ein omlegging av tilkomstvegen slik at den går nærmare huset, og ein mindre tomt, kan skaffe ein buffer mot driftsbygninga. Dette kan kanskje avdempe driftsulemper i framtida. Kommunen må vurdere, og leggje vekt på, moglege driftsulemper i si vurdering av dispensasjonen. Det må også gjerast ei vurdering av om bustaden kan vere ei ressurs for bruket.

Eit mindre området klassifisert som fulldyrka areal vert omdisponert til bustadformål. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg.

Vi viser også til at vi dei siste åra har mottatt mange tilsvarande dispensasjonar i Alver kommune (og tidlegare Lindås kommune). Vi meiner difor at faren for å undergrave kommuneplanen som

E-postadresse:
sfvipost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Njøsavegen 2
6863 Leikanger

Besøksadresse:
Njøsavegen 2, Leikanger
Statens hus, Kaigaten 9, Bergen
Fjellvegen 11, Førde

Telefon: 57 64 30 00
www.statsforvalteren.no/vj
Org.nr. 974 760 665

Side: 2/2

styringsverktøy er stor i desse sakene. Det er difor viktig at kommunen vurderer korleis ein dispensasjon i saka vil påverke liknande saker i kommunen.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering

Landbruksavdelinga i Alver kommune har i vedtak saknr. 460/2 datert 11.04.2022 gjeve løyve til deling etter jordlova.

Vestland fylkeskommune har ikkje kome med uttale i saka.

Vurdering

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 innafør 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.

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen. Det er søkt om dispensasjon med mellom anna slik grunngjeving: Oppretting av ny grunneigedom vil ikkje føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

Parsellen er allereie bygd med opparbeidde uteområde. Parsellen ligg i utkanten av hovudbruket som i hovudsak består av fjellknausar og liknande som er lite eigna til landbruksformål. Videre vert det

argumentert for at eit løyve til deling vil vera positivt for busetnaden i området.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser.

Bakgrunn for søknaden er at søkjar ikkje lenger er interessert i å investere meir i framtidig drift av garden. Garden vert i dag berre driven som eit hobbybruk. Søkjar vil derfor overlata garden til yngre krefter i familien som er særleg interessert i gardsdrift. Vedkommande som er tenkt til å overta garden synest det vil føra med seg for store utgifter å eiga og vedlikehalda 2 hus på garden. Dette sett opp mot kommande utgifter til oppgradering av garden. Utleige av huset som vert søkt frådelt er vurdert. Leigeinntekter for bustad i området vil ikkje vege opp for utgifter til overtaking, drift og vedlikehald av 2 hus.

Omsøkt areal ligg innanfor omsysone landbruk, H510_oL05, i KDP. Det vil sei at området er ein av dei mest verdifulle landbruksareala i gamle Lindås kommune. Landbruket skal ha særskilt vern innanfor sona. I KDP er det oppgitt som at sona dekkjer eit areal på 810 daa og som informasjon er oppgitt vesentleg kulturlandskap. Kommunedirektøren tolkar det slik at det i hovudsak er kulturlandskapet som har størst verdi innanfor sona.

Søkjar har etter dialog med administrasjonen redusert storleiken på tomta og endra avkøyrsløse til privat veg. Avkøyrsløse vert på nordsida av huset. Ved litt pigging av fjell mellom huset og grensa mot gamle Natås skule vert det tilkomst til garasje frå nord. Areal registrert som fulldyrka er teke vekk frå tomta. Opprinneleg omsøkt areal nord for huset og hageareal sør for huset er teke inn att i tomta etter synfaringa. Arealet på nordsida ligg inneklemt mellom veg og nabogrense og er så lite at det ikkje eignar seg jordbruksareal. Omlag 120m². Hagearealet sør for huset (Omlag 255m²) er opparbeidd hage og innramma av mur. Dette er ein naturleg del av tomta.

Parsellen er registrert som bygd areal i NIBIO sitt gardskart.

Kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess der både offentlege og private har fått uttale seg. Planen er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Det er derfor uheldig at endringar skjer gjennom dispensasjonar og ikkje gjennom opne planprosessar. Gjeldande KDP for Lindås vart vedteken i 2019 og er soleis rimeleg ny. Ny kommuneplan for Alver kommune er i oppstartfasen.

Vurdering av omsynet bak føresegna.

Det er i hovudsak landbruksinteressene i området som omsynet bak LNF formålet i denne saka skal ivareta. Friluftinteressene og naturverdiane gjer seg i mindre grad gjeldande då parsellen er utbygd. Det er ikkje snakk om meir utbygging sett vekk frå det som går på etablering av nytt minireinseanlegg med leidningar.

Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. I opprinneleg søknad var ein del av tomta lagt på dyrka mark (ca.45m²). Denne delen er no tatt ut. Men nytt minireinseanlegg vil leggje beslag på litt dyrka mark. Dette kan gjere det vanskelegare å drive denne delen av marka. Men på ei anna side ligg det slamavskiljar på arealet som høyrte til gamle Natås skule. Denne er fortsett i drift.

Arealet på gbnr 43/5 er omlag 164 daa. Frådeling av bustadtomt på omlag 1050 m² vil i liten

grad svekka arealressursane på bruket.

Tomta som vert søkt frådelt ligg i utkanten av eigedomen og ligg ikkje på dyrka eller dyrkbar mark. Tomta har opparbeidd veg som kan nyttast. Frådeling av tomta kan isolert sett vurderast som ikkje å setta landbruksomsynet vesentleg til side. At det er gjeve løyve og førehandsløyve for tilknytning til teknisk infrastruktur er positivt.

Søkjar har etter dialog med administrasjonen redusert tomta sin storleik i forhold til opprinneleg søknad. Dyrka mark er teken ut og vegtilkomst er lagt om til å gå på nordsida av huset. Her er det tilkomst også i dag.

LNF formålet i KDP strekker seg over større område uavhengig av eigedomar. Frådeling som omsøkt vil i liten grad føra til oppstyking av landbruksområdet. Dette ut frå at parsellen ligg i utkanten av eigedomen og er omgitt av privat veg på eine sida og tidlegare Natås skule på den andre.

I vurderinga av om omsynet til landbrusformålet vert sett vesentleg til side er det eigedomen i eit langsiktig perspektiv som vert vurdert. Endringar bør skje gjennom opne planprosessar.

Kommunedirektøren vurderer at kulturlandskapet i liten grad vert påverka av at det vert oppretta ny grunneigedom. Dette ut frå at bygningane allereie står der. Heller ikkje friluftinteressene vert vurdert som påverka ut frå same argument.

Kommunedirektøren vurderer ut frå ovannemnde at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert sett til side ved å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom. Men ut frå at ein ikkje vurderer at omsynet vert sett vesentleg til side vel ein derfor å vurdere fordelar og ulemper ved ein dispensasjon.

Vurdering av fordelar og ulemper.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei ålmenne 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.

Slik kommunedirektøren vurderer det vil ikkje oppretting av omsøkt tomt endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde. Heller ikkje grønt strukturen i området vert endra gjennom oppretting av ny grunneigedom. Eit løyve til deling vil ikkje få konsekvensar for helse og tryggleik. Oppretting av tomt vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området og ikkje medføre endring av landskapet og kulturmiljøet.

Ei ulempe ved å tillate oppretting av ny grunneigedom er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigedom. Eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Sjølv om dagens eigarar er positiv til landbruksdrifta er det ikkje sikkert at eventuelle nye eigarar vil vera det. I denne saka vil bustaden grensa til fulldyrka mark. Tilkomstvegen vert lagt om til å på nordsida av huset og ikkje tett opp mot driftsbygningen slik som i dag. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigedom og bustadeigedom vil då i mindre grad vera til stades. Også i eit langtidsperspektiv.

Det er ein fordel for bygda og lokalsamfunnet at folk vil busetja seg på Natås. Men det kan skje uavhengig av om det vert oppretta ein eigen eigedom rundt eksisterande hus. Å ha to hus på garden kan vera ein ressurs for bruket i form av leigeinntekter. Om det vert naudsynt med eit hus nr to på eit seinare tidspunkt, kan dette skape press for bygging på dyrka mark.

Kommunedirektøren legg i vurderinga vekt på landbruksavdelinga si vurdering av at bruket ikkje får svekka arealressursar ved ei frådeling. Dersom det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling bør det setjast vilkår om at den nye grunneigedom får gjerdeplikt. Dette vil vere med på å redusere potensielle arealbrukskonfliktar.

I vurderinga av fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon frå arealformålet finn kommunedirektøren at fordelane med å gje dispensasjon er vesentleg større enn ulempene.

Kommunedirektøren si vurdering er at fordelane med å gje dispensasjon i tillegg til fordelar for søkjar er at fordelane for ålmenta er at ein fortsett vil ha drift på garden. Og antakeleg i større grad enn i dag. Ein vil også sikra at det kjem yngre krefter til bygda. I tillegg vil ei frådeling betre avløpsløyvinga for huset. Då det er gjeve løyve til etablering av minireinseanlegg. Søkknaden er i hovudsak grunngeven med argument for at eit løyve til deling ikkje vil medføre ulemper. Kommunen finn likevel at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene er stetta.

Kommunedirektøren vurderer at ein dispensasjon i saka vil ikkje få konsekvensar for miljø, tryggleik

og tilgjenge.

I denne saka har Statsforvaltaren uttalt at det dei siste åra har vore mange tilsvarende dispensasjonssaker. Og at faren for å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy er stor i desse sakene.

Det er fare for at ein dispensasjon i denne saka vil skape presedens i liknande saker.

Kommune vurderer at nasjonale og regionale interesser ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon i saka.

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

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Det er registrert raudlista fuglar i område; Gulsporv og grønfink. Men ut frå at tomte er bygd vurderer kommunedirektøren at eit løyve til frådelling og dispensasjon i saka ikkje vil få konsekvensar for fuglane.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Aktuelt regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-2.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følger 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 følger av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følger 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:

09.05.2022	Revidert situasjonskart - gbnr 43/5 Natås	1736013
09.05.2022	Tilsvar på brev datert 08.04.2022	1736014
09.05.2022	Uttale - gbnr 43/5 Natås - oppretting bustadtomt - dispensasjon	1736015
09.05.2022	Søknad om dispensasjon	1736016
09.05.2022	Løyve til deling etter jordlova - gbnr 43/5 Natås	1736020