

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
096/16	Plan- og miljøutvalet	PS	31.08.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	16/1439

Gbnr 110/7 Syslak. Løyve til å dele frå areal til naust.

Vedlegg:

Vedlegg til søknad om deling - GBNR 110/7 SyslakMelding til Eli BjørkelidSøknad om deling - gbnr 110/7 Syslak2 vedlegg til sakaKopi av søknad om utvida bruk av avkøyrslle og kartBildeUttale til dispensasjon - gbnr 110/7 SyslakUttale til dispensasjon - gbnr 110/7 Syslak

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

- Med heimel i Pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå 600m2 skogsgrunn frå gnr.110 bnr.7 slik det er søkt om og synt på kart vedlagd søknad motteke i kommunen 27.04.16.
- Med heimel i Pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplanen for området, og frå §1-8 i plan- og bygningslova, slik det er søkt om. Arealet skal nyttast til to nausttomter. Det er eit vilkår at tomtane ikkje skal gjerdast inne og at brygger og parkeringsplassar skal kunne nyttast av ålmenta.
- Med heimel i jordlova §12 vert det gjeve løyve til å dele frå 600m2 skogsgrunn til føremål naust, slik det er søkt om.
- Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år etter at løyve til deling er gjeve, fell løyvet bort, jf. §21-9 i Pbl.

.....

Plan- og miljøutvalet - 096/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

- Med heimel i Pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå 600m2

skogsgrunn frå gnr.110 bnr.7 slik det er søkt om og synt på kart vedlagd søknad motteke i kommunen 27.04.16.

- Med heimel i Pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplanen for området, og frå §1-8 i plan- og bygningslova, slik det er søkt om. Arealet skal nyttast til to nausttomter. Det er eit vilkår at tomtane ikkje skal gjerdast inne og at brygger og parkeringsplassar skal kunne nyttast av ålmenta.
- Med heimel i jordlova §12 vert det gjeve løyve til å dele frå 600m2 skogsgrunn til føremål naust, slik det er søkt om.
- Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år etter at løyve til deling er gjeve, fell løyvet bort, jf. §21-9 i Pbl.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Eigedom: Gnr.110 bnr.7 Syslak
Adresse for eiged.: Veråsvegen 436, 5955 Lindås
Type tiltak: Deling av grunneigedom, areal til naust
Heimelshavar: Alfred Syslak
Søker: Alfred Syslak

Saka gjeld:

Det vert søkt om løyve til å dele frå om lag 600m2 skogsgrunn, for å nytte arealet til å føre opp to naust. Parsellen skal delast i to om lag like store nausttomter. Tomtene ligg ved Syslakvågen, der 110/7 eig ein parsell på 4,5da.

Gbnr 110/7 er landbruk, og delinga det er søkt om er ledd i generasjonsskifte på garden.

Planstatus/dispensasjonar:

Området der parsellen ligg er i kommunedelplanen for Lindåsosane og Lygra og Lurefjorden sett av til LNF føremålet. Om lag 2/3 av parsellen ligg i omsynssone for landbruk oL35.

Parsellen ligg i strandsona. Gbnr.110/7 er landbruk.

Søknaden krev såleis dipensasjon både frå arealføremålet i gjeldande plan og frå §1-8 i pbl, for at deling skal kunne godkjennast. Deling må og handsamast i høve til §12 i jordlova.

Nabovarsel:

Varsel er gjeve til naboane, og det har ikkje komme inn merknadar.

Tilkomst:

Det er tilkomst til parsellen frå kommunal veg Skårnesvegen og vidare på privat veg til eksisterande parkeringsplass. Det er søkt om løyve til utvida bruk av eksisterande utkøyring til Skårnesvegen. Det ligg ikkje føre svar frå kommunal vegstyresmakt enno.

For den private vegen, som er fellesveg for alle bruka på garden, vil gbnr.110/7 overføre sin rett til den nye parsellen. Retten til veg vert tinglyst.

Vassforsyning og avløp:

Desse tiltaka er ikkje aktuelle.

Uttale frå andre mynde:

Saka vart sendt til høyring hjå overordna mynde. Frå fylkesmannen kom det svar i brev datert 16.06.2016.

Tilrådinga frå Fylkesmannen er at kommunen ikkje bør dispensere i denne saka. Grunnane for dette er følgjande:

Det er eit nasjonalt mål at strandsona skal takast vare på som natur- og friluftsområde med tilgjenge for alle. Regjeringa ønsker strengare og meir langsiktig forvaltning av strandsona. Dispensasjonar i 100- metersbeltet skal handsamast strengt. På bakgrunn av desse nasjonale måla skriv fylkesmannen at han er negativ til nedbygging av strandsona, område der tiltaket ligg ber preg å vere lite nedbygd, to naust med veg og parkering vil verke negativt på landskapet og auke privatiseringa av området.

Fylkesmannen syner og til at kommunen meiner at omsyna bak §1-8 vert styrkt om strandsona vert gjort tilgjengeleg slik den vil verte med tiltaket. Fylkesmannen meiner slik tilrettelegging kan gjerast utan bygging i strandsona. Tiltaket det er søkt om vil etter fylkesmannen sitt syn, ikkje gje fordelar utover at den private parten får bygge seg naust. Slike private fordelar skal normalt ikkje vege tungt i samband med dispensasjonar : *Det må trekkast inn ein breiare vurdering av fordelane enn berre fordelane for den einskilde søker.* Dette må sjåast i høve til kva det vert søkt dispensasjon frå. Når det gjeld søkt om dispensasjon frå forbodet mot bygging i strandsona, vil fordelane for den einskilde sjeldan oppvege ulempene for dei ålmenne intressene. (sitat frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet si rettleiing)

I tillegg til at fylkesmannen meiner tiltaket vil privatisere strandsona, peikar han og på fåren for at eit positivt vedtak i denne saka kan skape presedens, at kommunedelplanen er heilt ny og dermed vil ein dispensasjon kunne undergrave planen som styringsverktøy.

Administrasjonen er av den oppfatninga at Fylkesmannen sin vurdering ikkje har teke utgangspunkt i den konkrete saka, men er av generell art. Administrasjonen meiner difor det ligg til rette for å gje løyve til deling, trass i tilrådinga frå fylkesmannen. Saka vert lagt fram for politisk handsaming, slik at politisk leiing i kommunen kan ta stode i saka.

Landbruksfagelg vurdering:

Om gnr.110 bnr.7:

Eigedommen har 12,9da fulldyrka jord, 11,8da overflatedyrka jord og 38,8da innmarksbeite. Samla areal for eigedommen er 423,6da. Eigedommen er ikkje i sjølvstendig drift.

Det er søkt om løyve til å dele frå om lag 600m² skogsmark av sær s høg bonitet for å nytte teigen til bygging av naust. Bruket har tilsaman vel 100da skogsmark av sær s høg og høg bonitet der 22% har sær s høg bonitet.

Arealet som skal delast frå er del av ein parsell som ligg for seg sjølv ved Syslakvågen. Heile arealet er 4,5da. Parsellen som er søkt delt frå er avgrensa frå resten av teigen ved veg til eit alt eksisterande naust. Resten av teigen ligg urørt på motsett side av vegen.

Lendet er bratt og austvend. Berre ein mindre del er tilplanta med gran, medan resten er attgrodd med lauvskog og einer. I tidlegare tider var området nytta til beite.

Området ein vil dele frå ligg mellom tre eksisterande naust. To større naust står på annan mann sin grunn, medan bruket har eit mindre, eldre naust i søre enden av arealet. Strandsona som eventuelt vert delt frå er om lag 70 meter lang.

Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.

Skal dyrka jord takast i bruk til anna føremål enn jordbruk eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om deling legg til rette for tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Mellom anna skal omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til driftsmessig god løysing og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området vurderast. Andre omsyn kan vurderast, dersom dei fell inn under føremålet med lova. «Busetjing er sjølvstendig argument for deling.»

Omdisponering er ikkje naudsynt. Arealet som er søkt delt frå er ikkje dyrka eller dyrkbar mark.

Tenleg og variert bruksstruktur er ikkje ei aktuell problemstilling. Det gjeld areal som er tenkt nytta til naust, og deling fører ikkje til endring i bruksstrukturen for landbruket.

Ulemper for landbruksdrifta i området vert ikkje resultat av delinga. Om skogen som står på staden skal nyttast, vert tilkomst eller arbeidstilhøve ikkje endra av om det vert gjeve løyve til frådelling og seinare til bygging av naust.

Arealressursar som er viktige for bruket eller for landet vert ikkje teke i bruk til anna føremål enn landbruk.

Det gjeld areal til naust og såleis også sjøline. Frådelling slik det er søkt om vil føre til at gbnr 110/7 har att naustet sitt mot Syslakvågen, men misser om lag 70 meter strandline. Bruket har også naust mot Straumsosen på vestsida av Sysloktangane saman med dei andre eigedommane på Syslak. I tillegg har eigedommen 1,3km sjøline mot nord ved Gjerdvågen. Denne vågen munnar ved Knarvik nord.

Det er såleis ikkje slik at bruket ved eventuell frådelling av den omsøkte parsellen, står i fare for å miste tilkomst til sjø.

Syslakvågen er grunn og vert islagd om vinteren. Den er smal og ikkje særleg brukbar til fiske eller anna næringsmessig aktivitet.

Lindås kommune sin konklusjon er at frådelling av om lag 600m² areal til naust, ikkje kjem i konflikt med dei omsyna som jordlova skal take i vare.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når direkte råka overordna mynde har uttalt seg negativt til dispensasjon.»

Det gjeld frådelling av om lag 600m² skogsmark/70 meter strandline til tomt for naust. Dispensasjon må vurderast både i høve til §1-8 i plan- og bygningslova og i høve til LNF føremålet i gjeldande plan.

§1-8:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det takast særlege omsyn til naust- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre almenne interesser.»

Naust- og kulturmiljø: I området der ein vil dele frå areal ligg det frå før tre andre naust. Den frådeltte parsellen ligg mellom desse nausta. Av dei tre nausta er det eitt større og nyare naust, samt to eldre naust der det eine høyrer til 110/7. Framfor det nyare naustet er det sett ut brygge. Elles er strandsona bratt og lite tilgjengeleg, delvis attgrodd med kratt.

Syslakvågen er lang og smal. Området der tiltaket ligg er langt inne i vågen., der vågen har evjebotn, ligg skuggefult til og er utan særleg verde for friluftsliv eller yrkesfiske. Difor er det heller ikkje noko stort naustmiljø langs vågen. I samband med bygging av naust på den frådeltte parsellen har kommunen høve til å stille krav om korleis nausta skal sjå ut. Dette kan sikre ei heilskapleg utsjånad på naustmiljøet sjølv om nokre av nausta er gamle.

Friluftsliv: I søknaden om dispensasjon går det fram at staden ikkje er attraktiv slik han ligg i dag. Sjølina er bratt og tilgrodd og lite eigna for fiske og bading. Det er heller ikkje lett å sette t.d. ein kajak på sjøen. Om areala vert delt frå og sjølina stelt til for betre utnytting kan dette og komme almenta til gode. Når det vert høve til å parkere og bære båt ned til sjøen kan folk flest sette ut kano eller kajak. Det må settast krav om at almenta skal kunne nytte staden. Også dei eksisterande nausta vil få nytte av at sjølina vert rydda og oppdrag for båt stelt til.

Landskapet vert meir synleg og ope når skog og kratt vert rydda i samband med at areala vert teke i bruk til naustføremål. Kommunen vurderer det slik at dei omsyna som §1-8 skal take i vare vert styrkt om strandsona kan stellast i stand og gjerast tilgjengeleg.

LNF-føremålet:

LNF føremålet gjev prioritet til landbruket, naturen og friluftslivet og i desse områda vil ein ikkje at andre tiltak enn dei som trengst for at landbruket skal kunne utøve si næring, skal finne stad.

Det gjeld strandsona i ein smal våg. For landbruket hadde staden i si tid nytte for å sette båt på vatnet i den isfrie årstida. Bruket sitt naust på staden er lite og tyder truleg at området ikkje var så viktig for næringsmessig bruk av sjøen.

Om parsellen det er søkt om vert delt frå, vil dette ikkje råke bruket sitt naust som står på staden. Bruket har og anna tilgang til sjø.

Skogsareala på staden er ikkje utnytta, og som synt i samband med vurderingane knytt til jordlova, vil omsyna til landbruket ikkje råkast av tiltaket.

Heller ikkje omsyna til natur- og friluftsliv vert negativt råka. Tilgjenge for almenta vert betra om strandsona vert rydda og lagd til rette for bruk av båt. Miljøet vil ikkje endrast, men vil kunne få eit løft om strandsona vert rydda og landskapet opna.

Syslakvågen er om lag 900 meter lang og for det meste nokså smal. For det meste er strandsona bratt og tilgrodd. Strandsona vil vinne på at eit lite stykke vert rydda og opna. Miljøet både for fuglar og dyr kan tene på det.

Det er ikkje registrert planter og dyr av særleg verdi i eller ved vågen, men når lys og sol keim til på eit mindre område kan nye arter finne staden meir attraktiv.

Friluftslivet sine kår på staden er omtala i samband med vurderinga i høve til §1-8.

Ut frå dei faktiske tilhøva på staden som kommunen meiner er påvist ovanfor, meiner kommunen at helse, miljø, tilgjenge og tryggleik på staden, vil vinne på at det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet og frå §1-8. slik at deling kan gjennomførast Etter ei samla vurdering finn kommunen at det ikkje er ulemper ved tiltaket. Det ligg til rette for dispensasjon, utan at dette vil føre til at omsyna bak LNF føremålet vert sett til side.

Presedens:

Fylkesmannen er oppteken av presedens og er redd for at eit positivt vedtak skal føre til at det vert naudsynt å seie ja i mange fleire saker.

Kommunen har vurdert dette, men kan ikkje sjå at det skapar presedens så lenge alle moment i saka er grundig vurdert og relatert til den einskilde saka. I denne saka kan kommunen ikkje seie seg samd med fylkesmannen, då det er saka i seg sjølv og ikkje ei generell vurdering som gjev grunnlag for å seie ja.

Vurdering av deling - §20-1 og §26-1 i pbl:

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som er i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikkje må eigedom delast slik at det vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld frådeling av om lag 600m² skogsmark for bygging av naust. Drøftingane over syner at det ligg til rette for å gje dispensasjon og at tiltaket ikkje kjem i konflikt med jordlova sin målsettingar. Området som skal delast frå er eigna til føremålet. Det vil verte god plass til nausta og til eventuell oppstillingsplass for bil.

Såleis ligg det til rette for å gje løyve til deling slik det er søkt om.

Konklusjon:

Sjølv om fylkesmannen har rådd frå å gje løyve til deling slik det er søkt om, meiner rådmannen det ligg til rette for å gje løyve slik det er søkt om. Dette skuldast at tiltaket ikkje kjem i konflikt med omsyna i jordlova §12, eller med omsyna bak LNF føremålet i gjeldande plan. Omsyna som ligg bak §1-8 i plan- og bygningslova vert ikkje sett til side, men snarare styrkt ved tiltaket.

Det er ikkje kjende særlege omsyn knytt til miljø, kulturminne eller biologisk mangfald på staden.

Det er heller ikkje truleg at

.....

