

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
059/16	Plan- og miljøutvalet	PS	25.05.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	16/873

**Gbnr 234/12 Eide Ytre. Avslag på søknad om løyve til deling av grunneigedom.**

## Vedlegg:

Søknad om arealoverføring - gbnr 234/12 og 234/54 Eide Ytre

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

- Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune ikkje løyve til å dele frå 0,5da overflatedurka jord frå gnr.234/12, for å overføre det som tillegg til gnr.234/54 slik det er søkt om.
- Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det ikkje gjeve løyve til å dispensere frå LNF føremålet i gjeldande plan.
- Med heimel i Jordlova §9 vert det ikkje gjeve løyve til å omdisponere 0,5da overflatedyrka jord til bustadføremål.

Grunngjeving for vedtaket føl av saksutgreinga nedanfor.

.....

## Plan- og miljøutvalet - 059/16

### PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

### PM - vedtak:

- Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune ikkje løyve til å dele frå 0,5da overflatedurka jord frå gnr.234/12, for å overføre det som tillegg til gnr.234/54 slik det er søkt om.
- Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det ikkje gjeve løyve til å dispensere frå LNF føremålet i gjeldande plan.
- Med heimel i Jordlova §9 vert det ikkje gjeve løyve til å omdisponere 0,5da

overflatedyrka jord til bustadføremål.

Grunngjeving for vedtaket føl av saksutgreinga nedanfor.

## **Saksopplysningar: Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

## **Bakgrunn**

Eigedom: Gnr.234 bnr.12 Eide Ytre  
Adresse for eiged.: Heltveitvegen 27, 5993 Ostereidet.  
Type tiltak: Deling av grunneigedom for arealoverføring  
Heimelshavar: Mikal Kirkevik  
Søker: Mikal Kirkevik

## **Saka gjeld:**

Søker eig gnr.234 bnr.12. Dette er ein eigedom med eit samla areal på 8,4da. Frå denne eigedommen vert det søkt om å få dele frå ein parsell på om lag 500m2 for å overføre det som tillegg til gnr.234 bnr.54. Dette er ein bustadeigedom med eit areal på 3,3da. Søknaden er ikkje grunngjeve og det går difor ikkje fram kva som er føremålet med overdraginga. Truleg er det for at 234/54 skal få større areal.

## **Planstatus/dispensasjonar:**

For eigedommen 234/12 gjeld kommuneplanen og eigedommen ligg i LNF område. Det er naudsynt med dispensasjon. Arealet som er søkt delt frå er overflatedyrka jord, men gbnr 234/12 er ikkje landbruk. Likevel er det naudsynt å diskutere om overflatedyrka jord skal omdisponerast til anne føremål, jf. Jordlova §9.

234/54 ligg i LNF område sett av til forstetting Eidatrædet, med plass til ei eining i perioden.

## **Nabovarsel:**

Nabo er varsla, og har ikkje komme med merknad.

## **Tilkomst, vassforsyning og avløp:**

Tiltaket gjeld deling for arealoverføring, og fører ikkje til endringar i tilhøva for veg, vatn og avløp.

## **Uttale frå andre mynde:**

Saka vert ikkje sendt på høyring. Det har nyleg vore handsama ei deling på naboeigedommen – 233/12,. Denne saka vart sendt på høyring, og truleg vil dei merknadane som kom fram då vere om lag likelydande for den delinga det gjeld her.

## **Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:**

«Kommunen kan gje varig eller mellombels vispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert

dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert vesentleg sett 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 overodna mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Det gjeld dispensasjon frå LNF føremålet i arealplanen for å få dele frå ein parsell som skal vere tillegg til ein eksisterande bustadeigedom. Det søkt om å få dele frå 0,5da overflatedyrka jord. Bustadeigedommen har frå før eit areal på 3,3da. Gnr.234 bnr.12 er ikkje landbruk. Administrasjonen vil likevel drøfte spørsmålet om omdisponering av 0,5da overflatedyrka jord til bustadføremål, jf. §9 i jordlova.

#### Spørsmålet om omdisponering:

«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon....Departemente kan i særlege høve gje dispensasjon. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til gjeldande planar, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og samfunnsgagnet.»

Gnr.234/12 har 5,2da overflatedyrka jord. Gnr.233/12 har 4,4da fulldyrka jord. Desse eigedommane utgjer tilsaman det slåttelandet som ligg i LNF området her. Eigedommane er for små til å vere landbruk, og LNF området her er alt stykke opp av mange bustadeigedommar. Det er såleis ikkje aktuelt i dag å drive særleg med landbruk på desse areala. Når ein likevel er skeptisk til omdisponering, heng det saman med uttale frå fylkesmannen i ei anna sak.

I sak 15/3129 handsama kommunen søknad om å få dele frå areal til bustad frå gnr.233/12. Det er same eigar som i saka no. Det vart gjeve løyve til deling. Saka var på høyring hjå fylkesmannen som hadde merknad: «Om planering er lovleg har fylkesmannen ingen merknad til at det vert plassert eit hus på fyllinga, men er kritisk til at tomte i nordre del ser ut til å ta av areal klassifisert som fulldyrka mark. Ein tomt på om lag 1,7da er ein stor tomt og det bør vere muleg å redusere storleiken på tomt av omsyn til landbruket. Tomta vart redusert, og politiska handsaming gav løyve til deling. Saka vart sendt attende til fylkesmannen for vurdering av klage over kommunen sitt vedtak. Fylkesmannen klaga ikkje, men skreiv i ein merknad: «Vi er negativ til at det blir omdisponert fulldyrka mark, men sidan eigedommen (gnr.233 bnr.12) er såpass liten og området er såpass oppstykkja av bustader har vi valt å ikkje klage.» Fylkesmannen finn likevel at dispensasjonen er heilt i grenseland.

Det er no snakk om å dispensere frå planen i akkurat det same området. Det gjeld å gjere overflatedyrka jord om til bustadtomt. Frå før har eigedommen som skal få tillegg eit areal på 3,3da.

Slik administrasjonen vurderer dette, slår argumenta til fylkesmannen enno sterkare inn i den saka som ligg føre her. Eksisterande tomt er stor, det er ikkje grunngeve kvifor det er trong for meir areal. Sjølv om området ikkje er noko godt jordbruksområde, har planen sett området til LNF. I desse områda er det omsyna til landbruk som veg tyngst. Det er ei nasjonalt mål å take vare på dei dyrka og dyrkbare areala. Det er ikkje samfunnsgagn i å omdisponere arealet.

På denne bakgrunn rår administrasjonen frå at det vert gjeve løyve til omdisponering. Dersom areala skal omdisponerast bør det skje i samband med rullering av arealplanen. Då ligg det plan bak og ikkje langsam endring av arealbruken via omdisponering og dispensasjon.

#### Dispensasjon:

Kommunen har vurdert at det ikkje ligg til rette for å omdisponere 0,5da overflatedyrka jord til bustadføremål. Dette er mellom anna grunna i fylkesmannen sine merknader til sak 15/3129.

Det er då ikkje grunnlag for å gje dispensasjon frå LNF føremålet. Men grunnlaget for å avslå dispensasjonen er vidare enn som så. Området er i planen sett som LNF. Men grensar til eit område for spreidd bustadbygging. Dette tyder at kommunen sjølv i sin utarbeiding av arealplanen har meint at det dyrka arealet som ligg her, framleis burde haldast til landbruk. I den nemnde saka sa kommunen likevel ja. Når det no kjem fleire saker i det same området, ligg det ikkje lenger til rette for å dispensere. Då må heile arealdisponeringen i området takast opp til vurdering i samband med rullering av kommuneplanen. Kommunen meiner på generlst grunnlag at disponering av areala skal skje på bakgrunn av plan, og etter ein ope prosess der alle med interesser i eit område får komme med uttale.

Samla vurdert ligg det etter administrasjonen si mening ikkje føre overvekt av fordelar ved tiltaket. Det ligg ikkje til rette for omdisponering, og omsyna til arealdisponering, tilgjenge og tryggleik bær vurderast i samband med reullering av kommuneplanen. Det vert ikkje tilrådd å gje dispensasjon til tiltaket.

**Vurdering av deling – pbl §20-1:**

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som er i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan.»

Som argumentert for ovanfor ligg det ikkje til rette for å gje løyve til å omdisponere overflatedyrka jord til bustadføremål. Det ligg heller ikkje til rette for å dispensere frå LNF føremålet i gjeldande plan. Ei deling vil då føære til at det oppstår forhold som er i strid med lov og forskrift, og deling kan såleis ikkje tilråddast.

.....