

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
104/17	Plan- og miljøutvalet	PS	18.10.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	17/2404

Søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg - gbnr 64/1 Myksvoll øvre

Vedlegg :

Søknad om frådelling av tomt - gbnr 64/1 Myksvoll øvreSituasjonskart på tilkomstveg til frådelling av tomt gbnr 64/1 Myksvoll øvresøknad om utsleppsløyveUttale til søknad om dispensasjon om frådelling - gbnr 64/1 Myksvoll øvreKart med KP gbnr 64-1Kart med ortofoto 2015 gbnr 64-1Grunnkart gbnr 64-1

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Alternativ 1

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for frådelling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg på gbnr 64/1. Dispensasjonen vert gjeve på vilkår av at utbygging av den nye eigedommen skal vera i samsvar med punkt 5.14 i kommuneplanen sin arealdel.

Plan- og miljøutvalet finn etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak LNF-føremålet i dette tilfelle ikkje vert sett vesentleg til side. Det er i vurdering lagt særleg vekt på at det omsøkte tomtearealet har liten verdi for jordbruket og at tiltaket vil medføra at det vert starta opp igjen husdyrhald på bruket. Kulturlandskapet vert halde i hevd. Føremonene vert vurdert til å vera klart større enn ulempene.

Alternativ 2

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert søknad om frådelling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg på gbnr 64/1 avslått.

Plan- og miljøutvalet finn etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak LNF-føremålet i dette tilfelle vert vesentleg sett til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at ei frådelling

slik det er søkt om vil kunne gje uheldige verknader i form av presedens for andre tilsvarande saker, og at landbruket på denne måten kan bli nedbygd over tid.

Plan- og miljøutvalet - 104/17

PM - behandling:

Rådmannen sitt alternativ 1. fekk 4 røyster og fall (Frp, H)

Rådmannen sitt alternativ 2. vart vedteke med 6 røyster (Ap, Krf)

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert søknad om frådelling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg på gbnr 64/1 avslått.

Plan- og miljøutvalet finn etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak LNF-føremålet i dette tilfelle vert vesentleg sett til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at ei frådelling slik det er søkt om vil kunne gje uheldige verknader i form av presedens for andre tilsvarande saker, og at landbruket på denne måten kan bli nedbygd over tid.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon til frådelling, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Når dispensasjonssøknaden er avgjort vil administrasjonen handsama søknad om utsleppsløyve og frådelling.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 64/1

Adresse: Titlandsvegen

Tiltakshavar/eigar: Jorunn Andersen og Hilmar Andersen

Saka gjeld

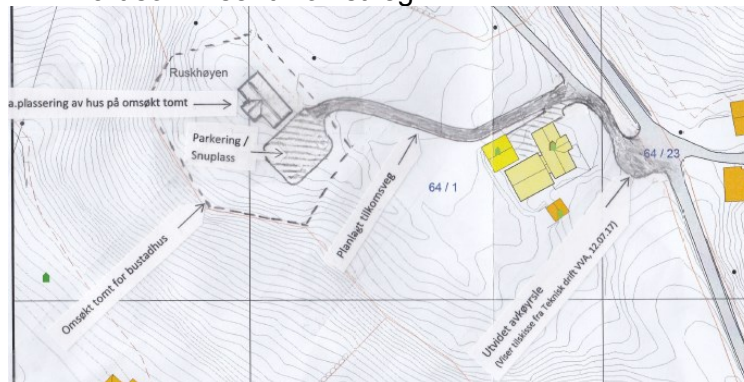
Saka gjeld søknad om frådelling av bustadparsell frå gbnr 64/1. Eigedomen har eit areal oppgitt til om lag 2 000 m². Det er opplyst i søknaden at kjøpar Eivind Myksvoll Kolås skal overta gardsbruket i løpet av 2017.

Søknaden om deling av bustadparsell skal handsamast etter plan- og bygningslova og jordlova. Det er i vedtak datert 05.10.2017 i arkivsak 17/3011 gitt løyve til omdisponering (§9) og deling (§ 12) i jordlova.

Omsøkt parsell



Kart som viser tilkomstveg



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Det skal etablerast privat anlegg for vassforsyning og avlaupshandtering.

Det er søkt om utsleppsløyve der avlaupet frå eigedomen skal reinsast i biologisk/kjemisk reinseanlegg, jf arkivsak 17/2405.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

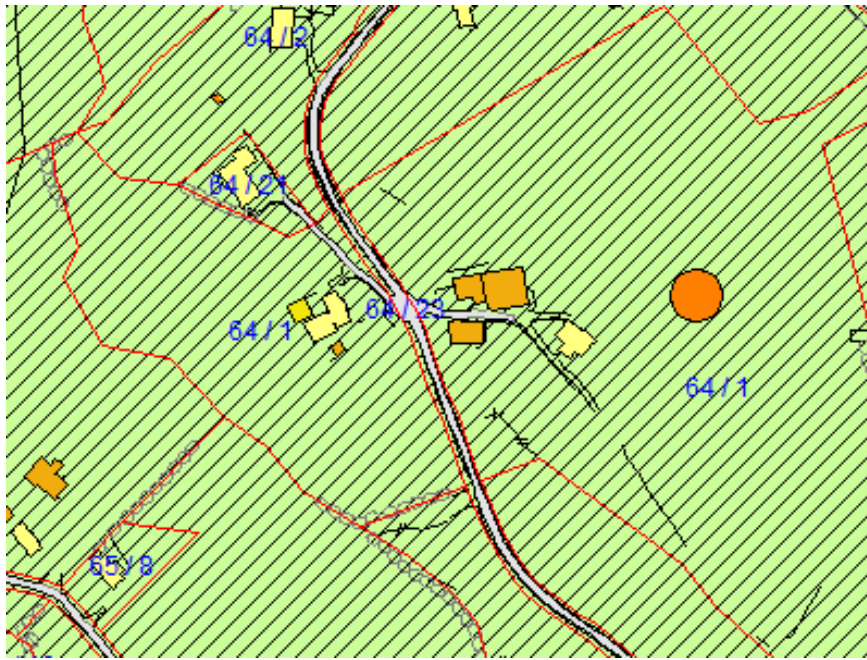
Det er gitt førehandstilsegn om utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg i vedtak datert 14.07.2017, jf arkivsak 17/2169. Det ligg føre avtale om vegrett over gbnr. 64/1 datert 14.07.2017.

Planstatus

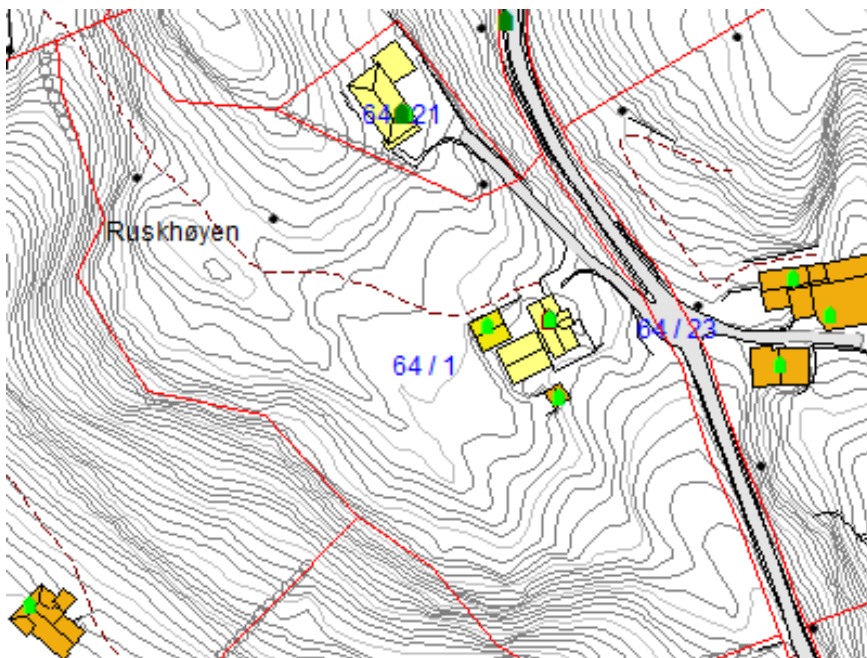
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk. Omsynssonene for landbruk representerer dei mest verdifulle landbruksareala i kommunen, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap (kjerneområda landbruk). Landbruksinteressene skal ha særskild vern innanfor sona.

Kart/Foto

Kommuneplanen



Grunnkart



Ortofoto



Gardskart



Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarks-beite	Skog, sær høy bonitet	Skog, høy bonitet	Skog, middels bonitet	Skog, lav bonitet	Uproduktiv skog
----------------	---------------------	----------------	--------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------	-----------------

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon i skriv datert 14.07.2017. Søkjar skriv at kjøpar skal overta gbnr 64/1 i løpet av året. Ny eigar vil byggja eige hus på garden og rusta opp garden for drift av beitedyr som sau og geit. I første omgang 130 villsau. Det er inngått avtale med eigar av nabogarden, gbnr 64/4, om å nytta delar av eignedomen som beiteareal. Det er alt sett i verk

tiltak i beiteområda mot sjø med mellom anna etablering av traktorveg og drenering av areala.

Søknaden er vidare grunngitt med at den omsøkte tomta ligg i utkanten av garden og i område som er lite eigna som beiteareal. Området har frå tidlegare vore nytta som steinuttak for murar og liknande og er ikkje eigna for nydyrking då det er kupert med fjell i dagen. Tiltaket vil ikkje koma i konflikt med gardsdrifta. Eksisterande avkjørsle og veg vil verta nytta.

Det vert avslutningsvis tatt opp at det er heilt avgjerande for kjøpar å få setja opp eigen bustad på garden. Vidare drift vil ikkje vera mogleg utan. Kjøpar ønskjer å utvikla garden slik at ein tek vare på naturressursane og held kulturlandskapet ved like. Det må leggjast til rette for at yngre krefter kan satsa på gardsdrift for å sikra levande bygder og at kulturlandskap og terreng vert tatt vare på.

Det vert vist til vedlagte dispensasjonssøknad i sin heilskap.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, landbruksavdelinga og planavdelinga i kommunen.

Høyringsfristen er ute 13.10.2017. Eventuelle uttalar vert ettersendt.

Fylkesmannen rår i skriv datert 15.09.2017, frå at det vert gitt dispensasjon til frådeling av omsøkt bustadtomt. Det vert i uttalen vist til at tomta og tilkomstvegen i hovudsak vil liggja på areal som i følgje markslagskartet frå Norsk Institutt for Bioøkonmi (Nibio) er avsett til innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg og Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering. Det er Fylkesmannen si vurdering at veg og tomt vil gje ei uheldig fragmentering av innmarksbeite i tillegg til at deler av innmarksbeite vert omdisponert. Fylkesmannen viser vidare til at det allereie er to bustadar på gardsbruket og at ytterlegare eitt hus ikkje synast naudsynt. Det vert vidare peika på at bustaden vil liggja på ei frådelt tomt som er fritt omsetteleg midt i innmarksbeite og at bustadar i nær tilknytning til jordbruksdrift ofte er forbunde med konfliktrar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen vurderer at i tillegg til at jordvernet må vika vil ein også kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit langsiktig perspektiv. Det vert her vist til at plan- og bygningslova regulerer langsiktige forvaltning av bygningar og areal, medan eigar- og bruksforhold som regel vil endra seg over tid. Reint personlege forhold kan difor normalt ikkje ha avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga.

Fylkesmannen vurderer at omsyna bak både LNF-føremålet og omsynssone landbruk vert

vesentleg sett til side ved ei frådeling av bustad som omsøkt. Føremålet med å peike ut areal til omsynssone landbruk er å prioritera desse areala i eit langsiktig perspektiv og å unngå nedbygging og oppstykking av jorda.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vilkåra for å gje dispensasjon i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative, jf pbl § 19-2 2. ledd. Det vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale ramar, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillatt å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen. Omsøkt frådeling krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå arealføremålet.

Gbnr 64/1 er ein landbrukseigedom som i følgje Nibio sitt gardskart har ein storleik på 182,9 dekar. Det er to våningshus og ein driftsbygning på garden. Begge bustadhusa er i bruk i dag. Den omsøkte bustadparsellen har ein storleik på 2 000m² der 1 600 m² er definert som innmarksbeite og 400 m² er definert som skogsmark av middels bonitet i Nibio sitt gardskart.

Det er i vedtak datert 05.10.2017 i arkivsak 17/3011 gitt løyve til omdisponering og deling etter jordlova. Det er i jordlovshandsaminga vurdert at det omsøkte arealet har liten verdi for jordbruket. Arealet er særskilt kupert og lite, det kan ikkje nyttast til slåttemark og krev eit omfattande gjerdehald for å kunne nyttast til beite. Storparten av arealet er også særskilt grunnlendt med begrensa grasvekster. Det er vidare lagt vekt på det positive ved at 3. generasjon flyttar heim, overtek garden og startar opp att med husdyrhald på garden og at

tiltaket vil styrka busetjinga på Myksvoll.

I samsvar med gjeldande bestemmelsar i kommuneplanen (kap 5) skal løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket 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, jf punkt 5.2 i føresegnene til kommuneplanen.

Omsøkte frådeling vil gje ei sjølvstendig og fritt omsetteleg eining som ikkje vert knytt til gardsdrifta. Å dela frå ny bustadparsell til den som skal overta og driva garden når det allereie er 2 bustadhus på garden vil kunne gje uheldige verknader i form av presedens for andre saker. At fylkesmannen har gjeve negativ uttale i saka må også tillegkast vekt, jf pbl § 19-2 4. ledd det det står at «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Tomta er plassert på motsett side av den kommunale vegen og i god avstand frå driftsbygningen på bruket (meir enn 100 meter). Tilkomst til eigedomen skal gå like forbi «gamlehuset» på garden og lagerplassen for landbruksmaskiner som ligg på arealet mellom «gamlehuset» og den omsøkte tomten. Den nye tomta vil gje auka trafikk i dette område og såleis kunne medføra mogleg konflikt med gardsdrifta. Slik det er tatt opp ved jordlovshandsaminga må plassering av tilkomstveg vurderast nøye.

Naudsynte løyve til omdisponering og deling etter jordlova er gitt. Forholdet til veg, vatn og avlaup synast tilstrekkeleg sikra. Avkjøringsløyve er gitt, omsøkte avlaupsløysing vert vurdert til å kunne godkjennast og vassforsyning skal skje via etablering av borehol. Avtale om bruksrett på tilkomst og framføring av anlegg for vatn og kloakk på hovudbruket ligg før.

Når det gjeld handsaming av søknaden etter plan- og bygningslova er administrasjonen er av den oppfatning at dispensasjonssøknaden er av prinsipiell interesse då ei positiv avgjerd om dispensasjon i denne saka kan gje presedens. Omsøkte gardsbruk er av moderat storleik og det er allereie 2 bustadar på bruket. Det har vore ei restriktiv haldning til å opna for å etablering av nye bustadtomtar på gardsbruka, jf kommuneplanen sine bestemmelsar i kap 5. Det er samstundes eit viktig moment i saka korleis ein kan leggja til rette for at nye generasjonar skal kunne etablere seg og sikra at garden vert driven og kulturlandskapet vert halde i hevd. Saka vert difor lagt fram for plan- og miljøutvalet med to alternative framlegg til vedtak.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt

med naturmangfaldslova.

Vidare saksgang

Det er i denne saka ikkje tatt stilling til oppføring av bustad på tomta. Då eit kvart tiltak som er i strid med plangrunnlaget krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon må det søkjast om ny dispensasjon ved innsending av søknad om oppføring av bustad på tomta. Søkjar er orientert om dette i skriv datert 01.09.2017.

[Lenke til innsyn](#)