

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
018/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	18/2987

Søknad om oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad - gbnr 164/1 Sletten (Seim)

Vedlegg :

Søknad om deling av grunneigedom - gbnr 164/1 Sletten
NabovarselKartUttale frå planavdelinga - gbnr 164/1 Sletten (Seim)
Uttale til søknad om frådelling ny grunneigedom - dispensasjon - gbnr 164/1 Sletten (Seim)
Uttale - Lindås - Gnr 164 bnr 1 - Sletten Seim - Frådelling ny grunneigedom - Dispensasjon
Tilleggsopplysningar til søknad om frådelling - gbnr 164/1 Sletten (Seim)
Gbnr 164-1 grunnkart
Gbnr 164-1 KPALøve til deling og omdiponering etter jordlova - gbnr 164/1 Sletten (Seim)

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom med eksisterande våningshus på gbnr 164/1 Sletten.

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 omlag 2 000m² med eksisterande våningshus frå gbnr 164/1 på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 08.11.2018, jf. pbl. § 29-4.**

Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

2. **Før det vert gjennomført oppmålingsforretning eller parsellen vert oppretta skal det liggja føre:**

– Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen vegrett frå offentleg veg og fram til grensa for den nye parsellen, jf. pbl. § 27-4.

Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på privat grunn samt rett til bruk av felles privat vasskjelde, jf. pbl. §§ 27-1

og 27-2.

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.

Plan- og miljøutvalet - 018/19

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom med eksisterande våningshus på gbnr 164/1 Sletten.

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 omlag 2 000m² med eksisterande våningshus frå gbnr 164/1 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 08.11.2018, jf. pbl. § 29-4.

Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

2. Før det vert gjennomført oppmålingsforretning eller parsellen vert oppretta skal det liggja føre:

– Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen vegrett frå offentleg veg og fram til grensa for den nye parsellen, jf. pbl. § 27-4.

Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på privat grunn samt rett til bruk av felles privat vasskjelde, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.

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.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 164/1

Adresse: Krokjen 8

Tiltakshavar/eigar: Rune Seim

Saka gjeld

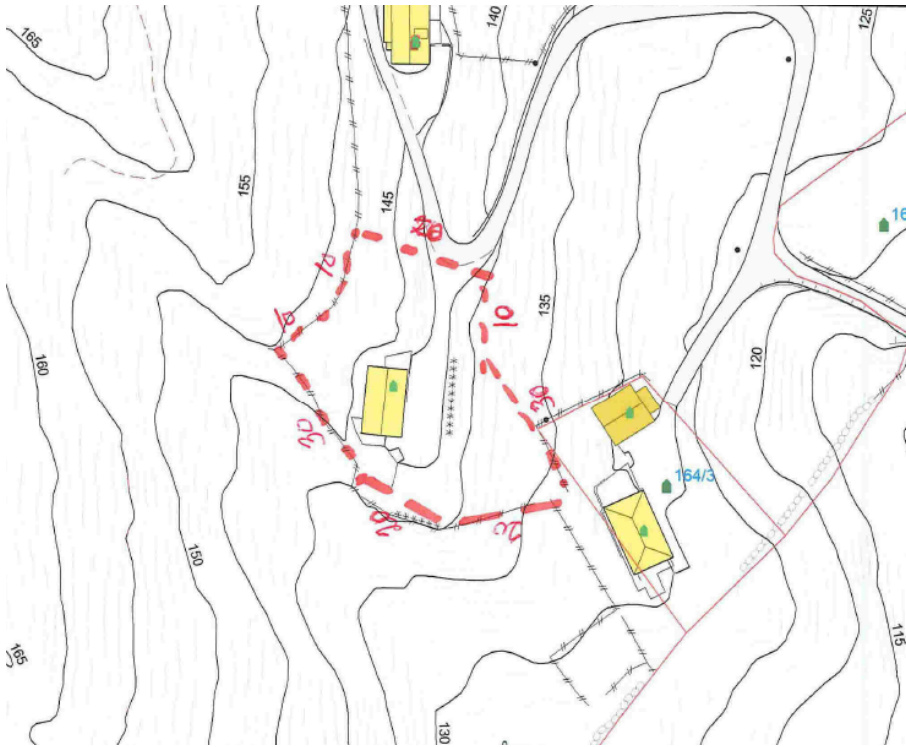
Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom med areal oppgitt til om lag 2 000 m² frå gbnr 164/1 slik det går fram av situasjonskart datert 08.11.2018. På arealet som vert søkt frådelt står våningshus nr to på garden. Våningshuset, som har adresse Krokjen 8, vart godkjend oppført i 1980. Søkjar bur i dag sjølv i bustaden som vert søkt frådelt.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel.

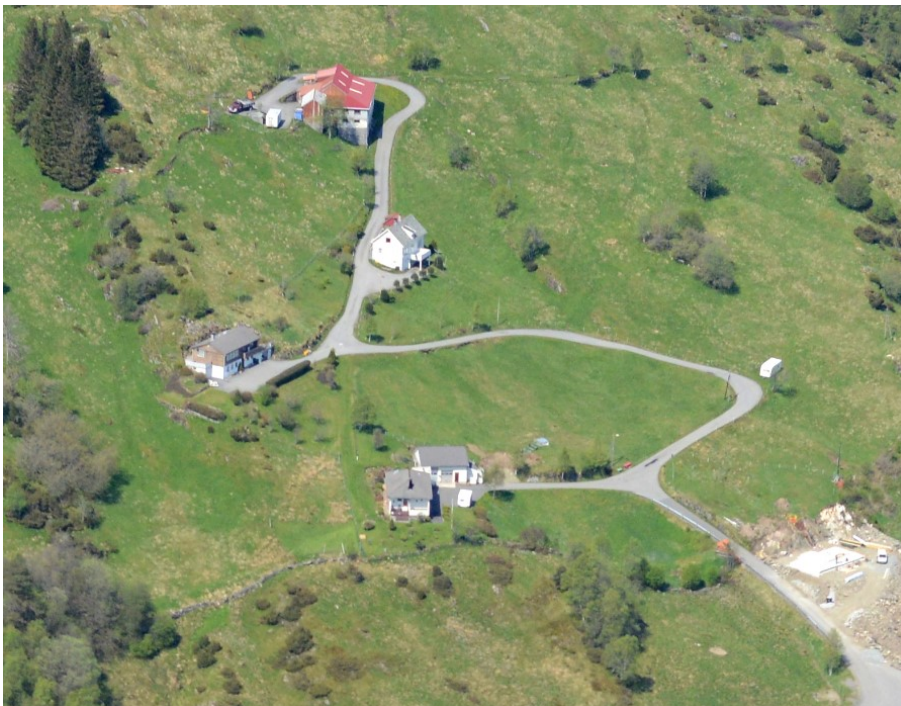
Historikk:

Det vart i 1979 gitt avslag på søknad om frådelling av ny grunneigedom for oppføring av bustad.

Situasjonskart



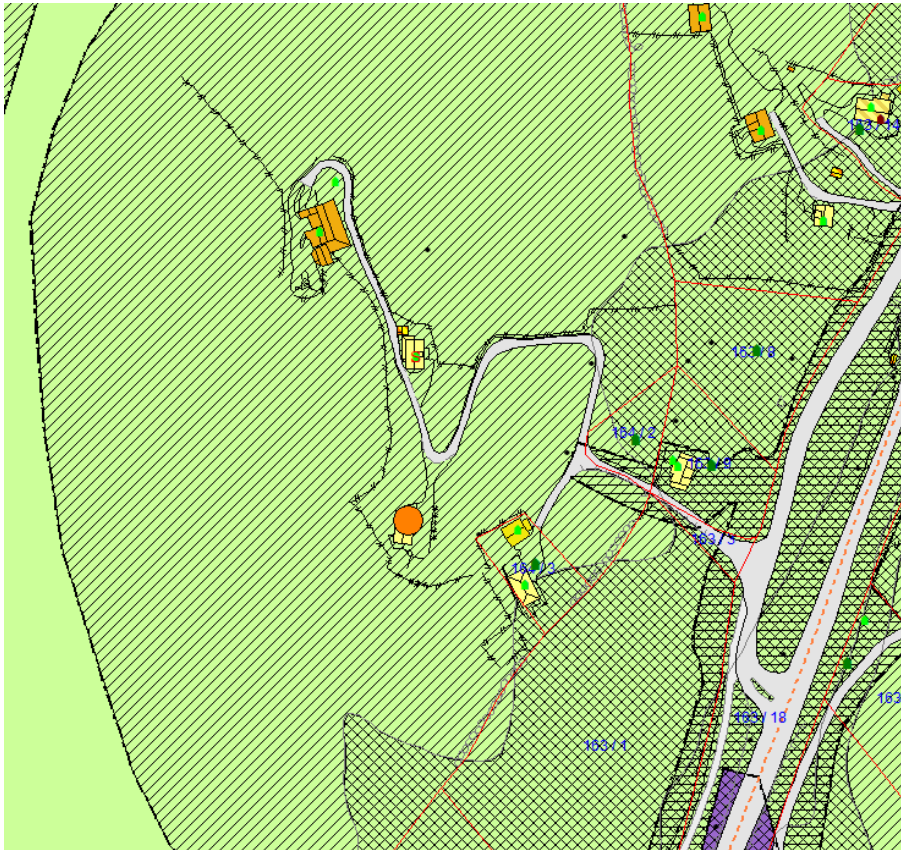
Skråfoto



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremål) med omsynssone landbruk (H510_oL30).

Utsnitt frå kommuneplanen



Dispensasjon

Tiltakshavar har søkt om dispensasjon i skriv datert 23.01.2019.

I søknaden gjer tiltakshavar greie for at våningshus nr 1 står tomt per dags dato og at det kan vera aktuelt at son eller niese overtek gardsbruket. Sistnemnde har bustad på tomt som grensar til garden slik at ytterlegare bustad ikkje er nødvendig. Det vert også vist til at det er kostnadskrevjande å vedlikehalda to hus og løe.

Tiltakshavar skriv at frådelinga ikkje vil vera til hinder for gardsdrifta. Våningshus nr 2 ligg over 100 meter frå driftsbygningen og vil ikkje stenga for tilkomst til jordbruksareal. Det omsøkte tomtearealet er heller ikkje eigne til jordbruksareal.

Nabovarsel

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

Uttale

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, kommunen si landbruksavdeling, planavdeling og vegavdeling.

Kommunen si planavdeling har gitt uttale i skriv datert 21.12.2018. Dei skriv:

«Det er søkt om frådelling av eksisterande bustad, som vart godkjent oppført i 1980. Søknaden opnar ikkje opp for byggetiltak på eigedommen. Planavdelinga har ingen innvendingar mot dispensasjon frå arealføremålet LNF eller omsynssona landbruk i kommuneplanen sin arealdel.»

Fylkesmannen i Vestland rår i skriv datert 11.01.2019 frå å gje dispensasjon for deling. Dei skriv:

«Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan og

byggningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging

og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen si vurdering er at det er uheldig å dele ifrå våningshus nr. to på garden. Frådellinga vil føre til ein uheldig oppdeling av landbrukseigedomen. Sjølv om heimelshavar bur i bustaden i dag og har tenkt å bu der i framtida, vil bustaden verte eit fritt omsetjeleg objekt med dyrka mark på fleire kantar. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådelling på gnr. 164 bnr. 1. i Lindås kommune.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve

dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.»

Det er gitt løyve til omdisponering og deling etter jordlova i vedtak datert 25.01.2019.

Uttalane og jordlovsvedtaket følgjer vedlagt.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Eigedomen har privat vassforsyning frå borehol som er felles for gbr 164/1 og 164/3 og privat avløpsløyving. Det er gitt utsleppsløyve i vedtak datert 05.08.1980.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Det vart gitt avkøyringsløyve frå offentlig veg ved oppføring av bustaden i 1980. Kommunen legg til grunn at eigedomen har godkjend avkøyringsløyve.

Privatrettslege forhold

Det er opplyst i søknaden at den nye parsellen vil få vegrett over hovudbruket.

VURDERING

Dispensasjon

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

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, 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 samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper

dispensasjon 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 ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Eigedomen ligg innanfor omsynssone H510_oL30 som er det største samanhengande jordbruksarealet i Lindås kommune og som strekkjer seg over området Åse – Seim – Nesse. Omsynssonene representerer kjerneområda for landbruk som er dei mest verdifulle landbruksområda både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap.

Eigedomen gbnr 164/1 er ein landbrukseigedom med eit samla areal på 650 dekar. Av dette er 30,6 dekar definert som full- og /eller overflatedyrka jord, 42,7 dekar innmarksbeite, 434,6 dekar produktiv skog, 140,1 dekar anna utmark og 2,2 dekar bebygd areal.

Det har ikkje vore sjølvstendig drift på bruket på mange år. Tiltakshavar opplyser at innmarka er bortleigd og at han sjølv driv litt i skogen. Ut frå garden sitt ressursgrunnlag vil det ikkje vera trong

for to hus på garden.

Parsellen som er søkt frådelt er bygd med bustad og delinga vil ikkje endra bruken av arealet. Plasseringa av den nye parsellen vil i lita grad nedføra negative konsekvensar for gardsdrifta. Bustaden er plassert meir enn 100 meter frå driftsbygningen, tilkomst til parsellen vil ikkje gå gjennom tunet, eller forbi driftsbygning, og vil ikkje leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord. Parsellen vil grensa mot den frådelte bustadtomta gbnr 164/3.

Det er gitt løyve til omdisponering og deling etter jordlova.

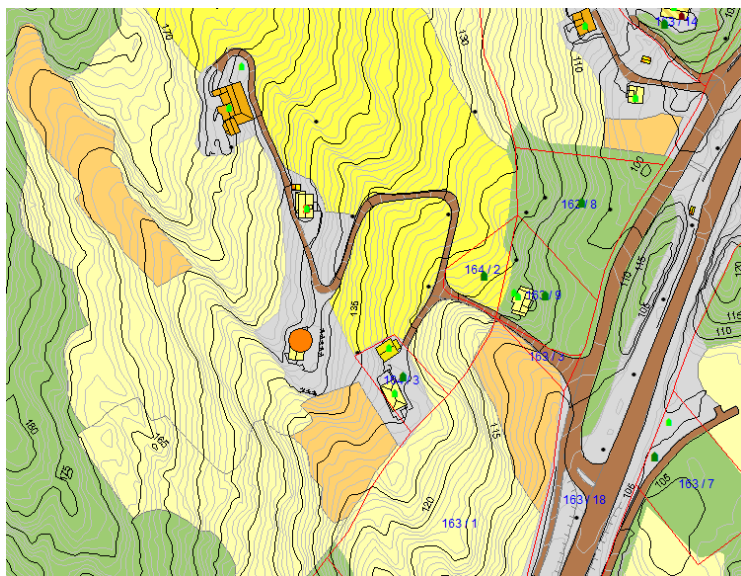
Kommune vurderer på denne bakgrunn at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved den omsøkte frådelinga.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den omsøkte parsellen er bygd med bustad, at delinga ikkje vil endra bruken av arealet og at tiltaket i lita grad vil medføra driftsmessige ulemper. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene.

Det følger av plan- og bygningslova § 19-2 4. ledd 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 negativ om dispensasjonssøknaden.»

Fylkesmannen i Vestland har i skriv datert 11.01.2019 rådd frå at det vert gitt dispensasjon til frådeling slik det er søkt om. Fylkesmannen si vurdering er at den omsøkte frådelinga vil føra til ei uheldig oppdeling av landbrukseigedomen og at ein vil måtte rekna med driftsulemper for landbruket i eit langsiktig perspektiv. Det er vidare vist til at ein frådelt bustad vil vera eit fritt omsetteleg objekt, og at bustadar i nær tilknytning til landbruksdrift ofte er forbundne med konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta.

Utsnitt frå gardskart



Kommunen er i denne saka av den oppfatning at dei forhold som fylkesmannen tek opp i mindre grad gjer seg gjeldande for den omsøkte parsellen. Delinga gjeld parsell med eksisterande bustad og vil ikkje endra bruken av arealet, eigedomen vil ikkje leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord, bustaden ligg meir enn 100 meter frå driftsbygningen og tilkomst til den nye parsellen vil ikkje gå gjennom tunet eller forbi driftsbygning.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet er oppfylt. Dispensasjon vert gitt.

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.

Vurdering av plan- og bygningslova § 26-1

Det følgjer av pbl § 26-1 at oppretting/ending av eigedom ikkje må 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.

Det går fram av saksutgreiinga at det ligg til rette for å gje dispensasjon frå arealføremålet for oppretting av ny grunneigedom. Den omsøkte parsellen er vurdert tilstrekkeleg stor og eigna til bustadføremål.

Den nye parsellen har godkjend tilkomst til offentleg veg via privat veg over gbnr 164/1, og private anlegg for vassforsyning og avløp. Det vert sett vilkår om at tinglyst erklæring, som sikrar den nye parsellen vegrett frå kommunal veg og fram til tomtegrensa skal liggja føre før oppretting av parsellen kan gjennomførast. Dersom private anlegg for vatn og avløp er plassert på gbnr 164/1 må erklæringa også omfatta desse anlegga. Det må vidare dokumenterast rett til bruk av felles privat vasskjelde.

Søknaden om frådeling vert godkjend i samsvar med situasjonskart datert 08.11.2018. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

[Lenke til innsyn](#)