

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
009/15	Plan- og miljøutvalet	PS	04.02.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	14/5370

Avslag på deling og arealoverføring - gbnr 126/6 Hope

Vedlegg:

Søknad om arealoverføring - gbnr 126/6 Hope

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

- Med heimel i pbl. §19-2 gjev Lindås kommune ikkje dispensasjon frå gjeldande plan for deling av tilleggsareal til gbnr, 126/78 frå gbnr 126/6 og 10.
- Med heimel i pbl §20-1 gjev Lindås kommune ikkje løyve til å dele frå om lag 2,5da frå gbnr. 126/6 og 10, slik det er søkt om og synt på kart motteke i kommunen 17.06.2014.
- Med heimel i jordlova §9 vert det ikkje gjeve løyve til å omdisponere overflatedyrka jord til bustadføremål, slik det er søkt om.
- Med heimel i Jordlova §12, vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå om lag 2,5da delvis landbruksareal og delvis tunareal, frå gbnr 126/6 og 10 for å overføre det som tillegg til bustadeigedommen 126/78.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga som følgjer nedanfor.

Plan- og miljøutvalet - 009/15

PM - behandling:

Fellesframlegg:

- Med heimel i Pbl. §19-2 gjev Lindås kommune ved PMU dispensasjon frå gjeldende plan for deling av tilleggsareal til gbnr 126/78 frå gbnr 126/6 og 10.
- Med heimel i pbl §20-1 gjev Lindås kommune ved PMU løyve til å dele frå omlag 2.5 da frå gbnr 126/6 og 10, slik det er søkt om og synt på kart motteke i kommunen 17.06.14.
- Med heimel i jordloven §9 vert det gjeve løyve til å omdisponere overflatedyrka jord til bustadføremål, slik det er søkt om.
- Med heimel i jordlova §12, vert det gjeve løyve til å dele fra omlag 2.5 da delvis landbruksareal og delvis tunareal, fra gbnr 126/6 og 10 for å overføre det som tillegg til bustadeigedommen gbnr 126/78.

Grunngjeving:

1. Landbruket i området vert ikkje råka. Arealet er i dag ikkje nytta til jordbruk/drift.
 2. Området har i mange år vore brukt slik det nå er søkt om. Det fører ikkje til endra bruk, kulturlandskapet vert difor ikkje endra. Arealoverføring skaper samsvar mellom arealet som vert nytta og eigarskapen til arealet.
 3. Grunneigarane er samd i at dette er til fordel for dei begge.
Deler av hagen til gbnr 126/78 ligg inne på eigedom gbnr 126/6. Det ligg veg, borehol, frukttrær og plen på området. Frådeling får lite å seia for arealressursane på bruket.
1. Utvalet finn at etter ei samla vurdering er fordelane ved dispensasjon og frådeling vesentleg større enn ulempene. Omsyn til kommuneplan, jordlov og pbl vert ikkje vesentleg til sidesett.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

- Med heimel i Pbl. §19-2 gjev Lindås kommune ved PMU dispensasjon frå gjeldende plan for deling av tilleggsareal til gbnr 126/78 frå gbnr 126/6 og 10.
- Med heimel i pbl §20-1 gjev Lindås kommune ved PMU løyve til å dele frå omlag 2.5 da frå gbnr 126/6 og 10, slik det er søkt om og synt på kart motteke i kommunen 17.06.14.
- Med heimel i jordloven §9 vert det gjeve løyve til å omdisponere overflatedyrka jord til bustadføremål, slik det er søkt om.
- Med heimel i jordlova §12, vert det gjeve løyve til å dele fra omlag 2.5 da delvis landbruksareal og delvis tunareal, fra gbnr 126/6 og 10 for å overføre det som tillegg til bustadeigedommen gbnr 126/78.

Grunngjeving:

1. Landbruket i området vert ikkje råka. Arealet er i dag ikkje nytta til jordbruk/drift.
 2. Området har i mange år vore brukt slik det nå er søkt om. Det fører ikkje til endra bruk, kulturlandskapet vert difor ikkje endra. Arealoverføring skaper samsvar mellom arealet som vert nytta og eigarskapen til arealet.
 3. Grunneigarane er samd i at dette er til fordel for dei begge.
Deler av hagen til gbnr 126/78 ligg inne på eigedom gbnr 126/6. Det ligg veg, borehol, frukttrær og plen på området. Frådeling får lite å seia for arealressursane på bruket.
1. Utvalet finn at etter ei samla vurdering er fordelane ved dispensasjon og frådeling vesentleg større enn ulempene. Omsyn til kommuneplan, jordlov og pbl vert ikkje vesentleg til sidesett.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn:

Eigedom: Gnr.126 bnr.6 og 10 Hope
Adresse for eiged.: Hopsvågen 55, 5953 Fønnes
Type tiltak: Deling av grunneigedom
Heimelshavar: Ståle Øksnes
Søker: Kenneth Øksnes og Camilla Arentsen

Saka gjeld:

Det vert søkt om løyve til dele frå 1800m² som tilleggsareal til 126/78. Denne eigedommen er frå før 1,8da.

Det gjeld med andre ord søknad om dobling av areal til eksisterande bustad.

Tilleggsarealet er delt i to parsellar. Det eine er ein sjøparsell . Her har Gnr.126/78 båtfeste og ynskjer no å eige grunnen rundt. Den andre er ein parsell der 126/78 har laga seg hage, og der veg og borehull og ligg.

Søknaden kjem opp i samband med generasjonsskifte på 126/6 og 10, og er ein lekk i å ordne tilhøva mellom 126/78 og landbrukseigedommen.

Planstatus og Dispensasjonar:

Tiltaket ligg i LNF område. Det er naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan, som er kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. Tiltaket ligg i hundremetersbeltet og dispensasjon frå pbl §1-8 er naudsynt. Det er og naudsynt å vurdere delinga i høve til §12 i jordlova, sidan gnr.126/6 og 10 er landbruk.

Nabovarsling:

Det ligg ikkje føre nabovarsling. Men nabo til tiltaket er eigar av grunneigedommen som skal delast. Det er såleis ikkje naudsynt å sende nabovarsel.

Tilkomst/vassforsyning/avløp:

Tiltaket det er søkt om fører ikkje til endringar i desse tilhøva. Det skal ikkje byggast nytt hus, og veg, vatten og avløp er alt løyst.

Landbruksfagelg vurdering:

Om gnr.126 bnr.6 og 10:

Der er søkt om deling frå bnr.6, men eigedommen består av både bnr.6 og bnr.10, og begge eigedommane har vore på same hand i fleire år og er å sjå som ei driftseining i landbruket.

Eigedommen har eit samla areal på 510da. Av dette er 35,5da fulldyrka og overflatedyrka jord, 9,6da er innmarksbeite, 24da er skogsmark medan 424da er myr og ope grunnlendt fastmark.

Det har vore eigarskifte på eigedommen, og ny eigar vil ta opp att drifta. Det vert søkt om produksjonstilskot og det er inne søknad til Innovasjon Norge om tilskot til utvikling av ny næring på garden. I telefonsamtale med eigaren går det fram at han har planar for å ta i bruk

heile garden til husdyrhald– hest, sau, anna – og kanskje utvikle eit «inn på tunet» tiltak.

Parsellen som er søkt delt frå er i oppgjeve til 1,8da. Måling av det omsøkte arealet i kartet syner at samla omsøkt areal er om lag 2500m². Om lag halvparten er i gardskartet for eigedommen klassifisert som overflatedyrka jord. Resten er tunareal, veg og ein liten bit skogsmark ned mot sjøen.

Søker skriv at delar av arealet i mange år har vore nytta saman med 206/78 til frukthage. Resten er slåtteland og beite.

Jordlova §12:

Deling av jord som er nytta eller kan nyttast til landbruk må godkjennast av departementet. Skal dyrka jord takast i bruk til andre føremål, 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 §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast skal ein legge vekt på om deling vil føre til tenleg bruksstruktur, omsynet til vern av arealressursane, omsynet til driftsmessig gode løysingar, omsynet til drifts- og miljømessige tilhøve for landbruket i område.

Det kan takast sjølvstendig omsyn til busetting i området.

Jordlova §9:

Den omsøkte parsellen omfattar om lag halvparten overflatedyrka jord. Det er såleis naudsynt å vurdere delinga i høve til §9 i jordlova: Dyrka jord må ikkje nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Ved avgjerd av spørsmålet om jordbruksinteressene bør vike, skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og samfunnsgagnet ei omdisponering vil gje.

Godkjend plan på staden er NLF med landbruk i fokus. Eigedommen har etter tilhøva mykje fulldyrka jord, men manglar innmarksbeite. Den overflatedyrka jorda er grunnlendt og godt eigna til beite, såleis kan ein seie at ei omdisponering til bustadtomt, vil føre til driftsulemper i form av tapt beiteareal, for eigedommen.

Det er eit uttalt politisk mål å redusere forbruket av landbruksareal til føremål som ikkje tek sikte på landbruk. Når det no er klart at ny eigar er i ferd med å ta opp att drifta på eigedommen, og det er trong for alt areal eigna til beite, vurderer Lindås kommunen det slik at omdisponering av overflatedyrka jord til utvida tomt for eksisterande bustad, slik det er søkt om, ikkje kan tilrådest.

Den omsøkte parsellen består i tillegg til overflatedyrka jord, av tunareal. Dette er mellom anna plen, vegkant og areal for veg. Ein del av vegarealet er tilkomstveg til bruket sitt bustadhus, og vert og nytta som tilkomst til det fulldyrka arealet. Bustadeigedommen (126/78) kan nytte anna tilkomst, eller kan køyre på vegen utan å eige han.

Vurderingane i høve til §9 syner at det ikkje bør verte gitt løyve til å dele frå overflatedyrka jord.

Når det gjeld dei generelle vurderingane etter §12, føl dei nedan for.

Tenleg bruksstruktur: Deling slik det er søkt om fører ikkje til endring i bruksstrukturen. Det vert ikkje oppretta ny driftseining, og heller ikkje vert tilleggsareal overført til eksisterande

driftseining. Ein bustadeigedom får noko større tomt.

Omsynet til arealressursane: Dette er drøfta i tilknytning til spørsmålet om omdisponering. Frådeling av dei areala som ikkje er landbruksareal, og som i dag er nytta av bustadeigedommen som plen og hage, får lite å seie for arealressursane på bruket.

Omsynet til driftsmessig gode løysingar: Parsellen som er søkt delt frå, omfattar mellom anna veg som er nytta som driftsveg for landbruk. Veggen ligg i dag på bruket, og bør truleg gjere det og i framtida. Elles kan det by på problem for bruket å komme til slåtteland og beiter.

Søker skriv: «Veien opp til 126/78 ligger inne på gnr.126/6. Dette er ein vei som Hopsvågen 51 (126/78) må nytte for å komme opp til eigedommen sin. Hopsvågen 55 (126/6) kan og nytte denne veien. Pr. i dag nytter ikkje Hopsvågen 55 denne veien. 126/78 ønsker eigarskap til veien og står i dag for vedlikehald og brøyting av den.»

Kommunen er av den oppfatninga at sjølv om bruket ikkje har nytta vegstumpen (ca.35m) dei siste åra, er no dette endra. Bruket skal takast opp att som sjølvstendig eining og dyr skal gå på beite og areal haustast. Då er det viktig at vegar som trengst for drifta høyrer til bruket.

Bruket har tilkomst til bustadhuset sjølv om den omtalte vegen vert delt frå, men det sikrar ikkje tilkomst til driftsareala. Deling slik det er søkt om vil truleg føre til driftsmessige ulemper for landbrukseigedommen.

Landbruket i området vert generelt ikkje råka av delinga.

Konklusjonen på denne drøftinga må etter kommunen sitt syn, verte at deling slik det er søkt om ikkje kan tilråast. Ein mindre parsell som omfattar noko areal nytta til plen, litt meir areal som i dag er nytta til veg/ oppstilling av bil, og noko areal rett nordaust for dette vegarealet vil ein kunne gje løyve til å dele frå, dersom det vert søkt om det. Slik søknaden ligg i dag, vil ein tilrå at deling ikkje kan godkjennast.

Det er søkt om å dele frå ein strandparsell, slik at 126/78 får eige grunn rundt båtfestet sitt. Målt på kartet er dette om lag 140m². Arealet er lite. Parsellen ligg i brattlendt område som ikkje vert nytta i gardsdrifta.

Vurdering av dispensasjon – plan- og bygningslova §1-8, §20-1:

Heile tiltaket det er søkt om ligg innafor 100-metersbeltet. Dette gjeld særleg for strandparsellen, men og nytt tomteareal rundt huset.

§1-8 Forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag er tiltak i hovudsak ikkje tillate. Det skal takast særleg omsyn til natur- og, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og ålmenne interesser.

Det gjeld frådeling av ein parsell for å sikre eigarskap til eit båtfeste som 126/78 disponerer på staden. Arealet er bratt og ikkje i bruk som landbruk. Arealet er skogsgrunn med litt svaberg heilt i sjøkanten.

Området framstår som privatisert då det ligg naust og brygger like ved og hus like ovanfor.

Lindås kommune kan ikkje sjå at tilhøva i standsona og dei omsyna som §1-8 er meint å take vare på vert endra, om det vert gjeve løyve til å disponere 140m² til grunn rundt eit alt

eksisterande båtfeste.

Det gjeld vidare søknad om å få dele frå ein parsell på om lag 2,3da som tillegg til ein eksisterande bustadtomt. Dette arealet er delvis jordbruksareal. Det ligg ovanfor den bratte skråninga ned mot sjøen, og er i hovudsak ikkje så synleg frå sjøsida. Kommunen vurderer at dei omsyna som forbodet i §1-8 skal take i vare ikkje vert råka av tiltaket.

Forbod mot tiltak i LNF-sona §20-1:

I LNF området er det berre tiltak som er knytt opp mot landbruk, naturbruk eller friluftsliv som er tillate. I denne saka gjeld det å dele areal frå ein landbrukseigedom for å utvide ein bustadeigedom. Den tilrådde grensa for å godkjenne tilleggsareal til eksisterande bustadeigedommar i føresegnene til kommuneplanen (pkt.5.6) er 200m². I denne saka gjeld det eit samla areal på om lag 2,5da. Delar av arealet er overflatedyrka jord og beite, og deling er frå ein eigedom der nye eigarar er i ferd med å take oppatt drifta på eigdommen. Sjå elles utgreiing i samband med vurdering etter jordlova.

Dispensasjon pbl §19-2:

Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane med å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggast særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når ei direkte berørt statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt.

Drøfting av tiltaket i høve til jordlova har synt at delinga det er søkt om ikkje kan sameinast med omsynet til landbruket. Dette skuldast at parsellen ein vil dele frå er for stor, omfattar dyrka mark og ein veg som er vesentleg for drift av areala.

Kommunen konkluderer difor med at omsyna bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå vert sett vesentleg til side, og at det ikkje ligg til rette for dispensasjon.

Tilgjenge for landbruket til driftsareala vert dårlegare dersom det omsøkte arealet vert delt frå. Det inneber kanskje at landbrukseigdommen må bygge seg ny tilkomst, noko som kan føre til fleire utkøyringar til den kommunale vegen. Dette kan i sin tur redusere tryggleiken for andre som ferdast langs vegen.

Slik administrasjonen vurderer søknaden som ligg føre, ligg det ikkje til rette for å gje dispensasjon for frådelling av parsellen det er søkt om. Det er overvekt av ulemper ved tiltaket.

Det er eit stort element av personleg helse i dette tiltaket, då det er usemje internt i familien om korleis 126/78 sitt ynskje om større areal og sikring av areal som alt er opparbeidd og bruket av denne eigdommen, skal løysast. Dette gjeld frukthage, areal der borehol ligg, og areal for opparbeidd plen samt parsell til båtfeste. Samstundes skal landbrukseigdommen sine produksjonsareal takast i vare og tilhøva for bruk og drift av eigdommen ikkje gjerast vanskeleg.

Å finne ei løysing som tek i vare begge partar sine interesser, vil truleg vere eit bidrag til god helse. Administrasjonen vurderer at dersom parsellen som vert søkt frådelt vert redusert monaleg og slik at landbruksvegen framleis ligg på bruket, er det truleg større sannsyn for at dispensasjon kan givast.

Vurdering av løyve til deling – pbl §20-1:

Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som er i strid med lova, føresegn, vedtekt ellet plan.

Drøfting av tiltaket i høve til jordlova og til reglane for dispensasjon, synte at det ikkje er grunnlag for å gje løyve til deling etter jordlova, og at det heller ikkje ligg til rette for å gje dispensasjon.

Det er difor heller ikkje grunnlag for å gje løyve til deling av ein parsell til tilleggstomt til 126/78 slik det er søkt om.

Saka har vore på høyring hjå overordna mynde. Då fristen for å komme med merknad gjekk ut, var det ikkje komme merknad.