



Andreas Granli Søråa
Eknes 17
5993 OSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3496 - 19/4193

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
14.02.2019

Avslag på søknad om deling/arealoverføring - gbnr 238/4 Eknes indre

Administrativt vedtak: Saknr: 086/19

Heimelshavar: Andreas Granli Søråa
Søkjær: Andreas Granli Søråa
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådeling av om lag 1800 m² frå gbnr.238/4.

Det vert elles vist til søknad motteken 15.11.18.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjær ved brev av 21.12.18, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Vi ber om at den nemnde rett til å veg, strøm, vatn og kloakk for bustaden over gbnr. 238/4 vert dokumentert.
2. Avkøyrsløyve til bustaden og landbrukseigedomen, dersom de har det.
3. Supplering av søknad med søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel § 5.11.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjær 06.01.19.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.01.19 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus



Eigedomen er omfatta av kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA). Arealet som er søkt frådelt ligg i område som er avsett til føremålet LNF med spreidd bustadbygging.

Det er for inneverande planperiode ikkje opna for nye einingar i området. Det vil sei at omsøkt frådelling krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå KPA § 5.11. I tillegg til KPA § 5.11 krev frådelling at ein vurderer tiltaket i høve KPA § 5.12.

Av planskildringa pkt. 3.2.1 går det fram at nokon av områda som låg inne i gamal plan som LNF med spreidd bustadbygging vart vidareført som LNF spreidd for å forenkle søknadsprosessar for eksisterande bustadar som til dømes ønskjer å føre opp garasjar eller liknande mindre tiltak. Desse områda vart vidareført i gjeldande KPA med 0 nye einingar i planperioden. Det aktuelle arealet ligg i eit slikt område.

Historikk

Arealet som no er søkt frådelt har tidlegare vore ein eigen eigedom, gbnr. 238/80 med eit areal på 1690 m² jf. vedlegg i saka, målebrevskart, den nemnde parsellen vart frådelt frå gbnr. 238/4 i vedtak i sak 2006/2064 datert 22.09.2006, arealet vart oppretta som eigen grunneigedom, gbnr. 238/80, ved tinglyst kartforretning 01.12.2006 (dagboknr.: 598150).

I sak 14/5490 ble det i vedtak datert 04.07.2014 gjeve løyve til frådelling av det opphavelige tunet på gbnr. 238/4, arealet eksisterer i dag som gbnr. 238/85. Søknaden var grunngeve med at eigar av gbnr. 238/80 hadde ønske om å overta arealet for å starte opp med sauehald. Eit vilkår i vedtaket var at gbnr. 238/80 og attverande del av gbnr. 238/4 skulle samanføyast.

Eigedom gbnr. 238/80 og gbnr. 238/4 vart tinglyst samanføyd 19.12.2014.

Heimelshavar ønskjer no å opprette ny eigedom ut av gbnr. 238/4 ved at ein deler frå arealet som er bygd med bustad og garasje, tilsvarande tidlegare grunneigedom gbnr. 238/80.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 § 5.11 og § 5.12

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Det søkes herved om dispensasjon fra arealdelen av kommuneplanen i Lindås kommune for perioden 2011-2023. Videre søkes det om godkjenning til fradeling i henhold til Lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23 (Jordloven) § 12.

Arealet som søkes fradelt ble fradelt fra samme eiendom i 2006 som boligtomt 238/80, se vedlagt målebrev. Boligtomten (238/80) ble bebygget med enebolig som ble ferdigstilt i 2009. I 2014 ble 238/4 kjøpt av eier av 238/80 og de to parsellene ble slått sammen.

Bruk 238/4 har i minst 30 år før vært brukt som fritidseiendom. Førrige eier har ikke drevet arealet. Det er ingen driftsbygning. Dyrket mark utgjør 9,6 dekar og nyttes som tilleggsareal for av et bruk i aktiv drift lokalisert på Ostereidet. Øvrig del av eiendommen består i hovedsak av skog, omkring 160 dekar. I henhold til av holdt forhåndskonferanse med landbruksjefen er bruket et ressursfattig bruk med relativt lite dyrket mark som i tillegg ikke har driftsbygning eller redskap. Den dyrkede marken er presset mellom to rekker av bolighus, deriblant den boligen som ønskes fradelt. Følgelig defineres bruket som et skogbruk, hvor det videre ikke er krav om våningshus. Skogens potensiale ble i 2017 vurdert av Sunnfjord Hogst. Der ble det klart at gran plantet for omkring 40 år siden kunne hugges om ca. 10 år. Skogens produktivitet må kunne klassifiseres som lite produktiv.

Eier av 238/4 bruker eiendommen utelukkende som bolighus og dette var formålet da boligen ble etablert i 2009. Eksisterende situasjon skaper utfordringer i forbindelse med ett eventuelt salg av bolig. Som et ressursfattig bruk uten driftsbygning vil verdifastsettelse potensielt ligge langt under bygge kostnad fra 2009 og frem til i dag, tatt utgangspunkt i landbruksverdiene. Vurdert som bolig vil selvsagt verdifastsettelsen reflektere bygge kostnad i 2009 og områdets verdistigning frem til i dag. Da boligens verdi langt overgår gjennomsnittlig verdi for småbruk i området vil man potensielt ikke komme i havn med en avtale med kjøpere som er interessert i skogbruksdelen da pris vil reflektere boligens verdi. Potensielle boligkjøpere vil også mest sannsynlig være skeptisk til heftelser som følger en landbrukseiendom.

Som det fremgår av vedlagt kart har areal som søkes fradelt bolig eller hytte på tre av grensesidene og ligger på et høydedrag som er bebygget fra fylkesveien til europaveien.

Rettslige betraktninger.

I arealdelen av kommuneplanen, «føresegner og retningslinjer», side 4 er det fastsatt at fradeling av landbrukseiendom skal håndteres i samsvar med Jordloven § 12.

Jordloven § 12 fastsetter at deling av eiendom som er brukt eller kan brukes til jordbruk krever godkjenning.

I bestemmelsens tredje ledd presiseres hva som skal tas hensyn til i vurderingen:

«Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ein driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.»

Området som søkes fradelt ligger i området regulert som LNF med "spredt bustad". I arealplanen er det imidlertid ikke åpnet for deling av boligtomter i inneværende periode kontra 4 stykk i forrige periode. Det kreves følgelig dispensasjon fra gjeldende arealplan. Hensynene som skal vektlegges er langt på vei overlappende, og gjennomgås samlet i det følgende.

Hvilke hensyn kommunen skal vektlegge i dispensasjonssaker er nærmere presisert i plan og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjon kan for det første ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak regulering til LNF-formål er ivaretagelse av hensynet til landbruk, natur og friluftsliv formål, jfr. pbl § 11-7, punkt 5. Fradelingen gjelder en bebygd del av eiendommen som i perioden fra 2009-2014 var en boligtomt. Følgelig medfører delingen ingen endring i anvendelsen av arealet som må tillegges betydelig vekt i vurderingen. Videre anføres det at ved en deling kan skogbruket være aktuelt for konsolidering med andre omkringliggende bruk hvilket også vil være i tråd med formålet. Slik eiendommen er i dag er det ikke økonomisk forsvarlig med en konsolidering grunnet bolighusets høye verdi i forhold til verdi på skogbruksdelen av eiendommen. Ved deling kan det for ett større bruk være interessant med det aktuelle arealet som tilleggsareal.

Videre skal det etter loven tas hensyn til at fordelingen ved dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er vanskelig etter søkers oppfatning å finne ulemper ved fradelingen. Tiltaket vil i hovedsak ikke ha praktiske konsekvenser. Dersom det var ett bærekraftig jordbruksareal på eiendommen er det rimelig å anføre at dersom noen skal drive jordbruk må man ha noen plass å bo lokalt. Som tidligere anført er dette å klassifisere som et skogbruk og behovet for våningshus bortfaller tilsvarende.

Derimot er det store fordeler ved fradeling, både for området generelt og for søker. Eier har investert vesentlig i boligdelens bygningsmasse. Investeringer som ikke har verdi i ett skogbruksperspektiv. En deling vil også muliggjøre fremtidige disponeringer til skogbrukets beste uten at investeringer foretatt i boligbygningsmassen skal være til hinder for en bærekraftig investering i skogbruket.

På bakgrunn av det det overnevnte ber undertegnede om at det gis dispensasjon fra arealdelen av kommuneplanen og samtykke etter jordloven § 12 for fradeling av overnevnte eiendom.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune samt internt til vegavdelinga, landbruksavdelinga og planavdelinga. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Fylkesmannen i Vestland har i uttale datert 16.01.19 komt med slik uttale:

(...)Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga ikkje vil føre til uheldig oppsplitting av eigedomen eller stor fare for driftsulemper. Vi meiner likevel at det er uheldig å dele ifrå våningshuset. Sjølv om størstedelen av landbrukseigedomen består av skog (om lag 160 daa) og eigedomen har relativt lite dyrka mark (9,6 daa) vil eit våningshus ha verdi for bruket. Det er uheldig å ha landbrukseigedomar utan våningshus. Dette kan føre til at det vært naudsynt med eit nytt våningshus på eigedomen på eit seinare tidspunkt, som igjen kan føre til omdisponering av dyrka mark.

Fylkesmannen si vurdering er at om det omsøkte området skal delast ifrå så må resten av eigedomen seljast og føyast saman med ein landbrukseigedom i drift. Dette må i så fall sikrast i vilkår til ein eventuell dispensasjon.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling på gnr. 238 bnr. 4, slik søknaden no ligg føre(...).

For uttale i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert 21.08.18. Arealet er bygd med bustad og garasje.

Tilkomst, avkøyrsløp, parkering, vatn og avløp

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk. Heimelshavar har i epost datert 16.01.19 opplyst at det i skøyte for tidlegare eigedom gbnr. 238/4 ligg rett til veg, vatn og avløp, samt nødvendige grøfter over gbnr. 238/4 og at same rettar vil verte tildelt ny matrikkeleining.

Det er vurdert at ny matrikkeleining er sikra tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl § 27-4. Vidare er det vurdert at ny matrikkeleining er sikra vatn og avløp jf pbl §§ 27-1 og 27-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. 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.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

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

Søknaden krev at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023, samt frå KPA § 5.11 som i inneverande planperiode ikkje opnar for nye einingar i LNF-spreidd området på Eknes.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Det aktuelle tiltaket omfattar frådelling av bustadhuset på garden, som eit resultat av evt. frådelling vert gbnr. 238/4 ein husløs gard. Samt at ein og får oppretta nytt areal utan bustad som ligg i område avsett til LNF-med spreidd bustadbygging der det i inneverande planperiode ikkje er opna for nye einingar.

Kommunen har forståelse for tiltakshavar sin situasjon, men kommunen si rolle som arealforvaltar er å sjå til at ein har ei føreseieleg forvaltning av areala i kommunen.

Det er i dialog med heimelshavar opplyst at eigedom gbnr. 238/4 skal fortsette å vere i heimelshavars eige. Opparbeidd jordbruksareal vert leigd vekk, og det er planar om å ta ut hogstmoden skog om om lag 10 år, jf. Søknad om dispensasjon. Det er slik kommunen oppfattar saka per no ikkje planar om at det attverande arealet på gbnr. 238/4 vert overført til ein eigedom som er i aktiv landbruksdrift i dag.

Omsøkt frådelling fører til at ein yttarlegare stykker opp eigedom gbnr. 238/4. Eit vilkår i vedtak der ein fekk frådelt det opphavelige våningshuset på gbnr. 238/4 (no gbnr. 238/85) var at eigedom gbnr. 238/4 og gbnr. 238/80 vart samanføydd.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet ligg i område der ein i inneverande planperiode ikkje har opna for etablering av nye bueiningar. Vidare er det lagt vekt på at ein ved omsøkt frådelling sitt att med ein gard utan våningshus. Det er og lagt vekt på at dagens gbnr. 238/4 er eit resultat av at det opphavelege våningshuset på bruket vart frådelt og oppretta som eigen eigedom. Vidare er det vektlagt at Fylkesmannen i Vestland rår i frå å dele frå arealet slik som omsøkt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel samt frå KPA § 5.11 ikkje er oppfylt.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om frådelling avslått, det vert ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1800 m² frå gbnr.238/4.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og § 5.11 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 238/4.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-4 vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr.238/4.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 18/3496

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:
Andreas Granli Søråa

Eknes 17

5993

OSTEREIDET

Mottakarar:
Andreas Granli Sjøraa

Eknes 17

5993

OSTEREIDET