

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
033/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eirik Berntsen	19/49

Dispensasjon og søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustadar - gbnr 35/3 Nævdal

Vedlegg :

NabosamtykkeSøknad om deling av grunneigedom - gbnr 35/3 NævdalOpplysningar gjeve i nabovarselVedlegg til søknadBilde - kart og kvittering for nabovarselLøyve til omdisponering og deling etter jordlova på gbnr 353 Nævdal

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 frå gbnr 35/3 på følgjande vilkår:

1. Det restarande jordbruksarealet på gbnr 35/3 må sammenføyast med gbnr 35/1.

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 om lag 4600 m² med eksisterande våningshus frå gbnr 35/3 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 07.01.19, jf. pbl. § 29-4.**
- 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 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 - 033/19

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 frå gbnr 35/3 på følgjande vilkår:

1. Det restarande jordbruksarealet på gbnr 35/3 må sammenføyast med gbnr 35/1.

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 om lag 4600 m² med eksisterande våningshus frå gbnr 35/3 på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 07.01.19, jf. pbl. § 29-4.
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 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: 35/3
Adresse: Nævdal 127 og Nævdal 129
Tiltakshavar/eigar: Eirene og Erland Kleiveland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådelling av ein ny eigedom som inneheld to eksisterande våningshus. Gardsbruket har i dag fem våningshus. Garden består av eigedommane 35/1, 35/3, 35/3 og 35/14.

Det er totalt 4.600 m² som vert søkt frådelt. Ifølgje Nibio sitt gardskart er ca. 4.000 m² jorddekt fastmark og 600-700 m² er definert som innmarksbeite. Eigedommen har eit totalareal på 598,5 dekar. Av dette er det 63,1 dekar full- og overflatedyrka jord. Det er 66,1 dekar innmarksbeite. Det er vidare 389,3 dekar produktiv skog, 73,5 dekar anna utmark og 6,5 dekar bygg/tun/veg.

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

Nabovarsel

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

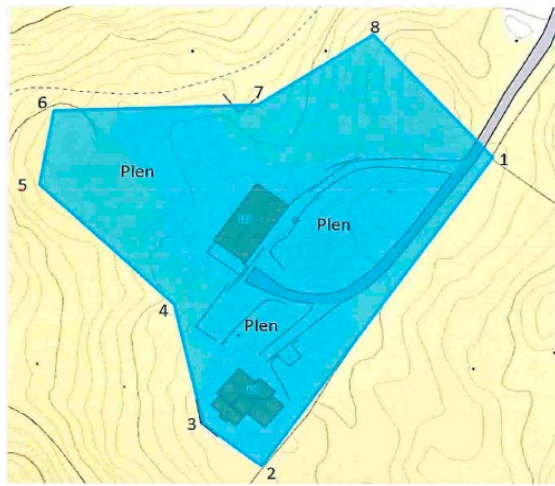
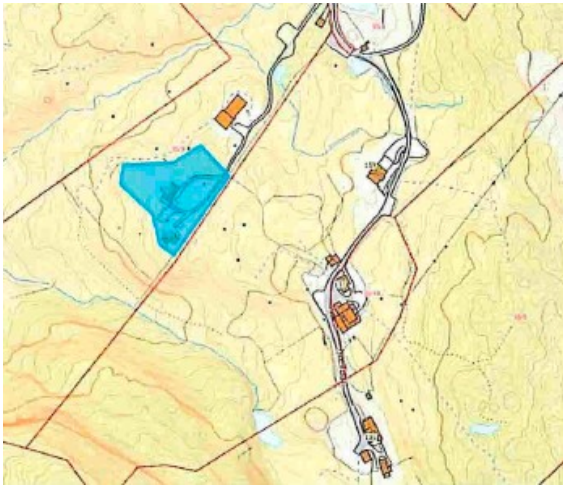
Veg, vatn og avløp.

Det er opplyst i søknaden at den nye parsellen vil få vegrett over hovudbruket, samt rett til å nytta brønn hos hovudbruket. Vi anser rettighetane som sikra i tråd med plan- og byningsloven §§ 27-1 og 27-4, men sett som vilkår i løyvet at rettighetane tinglysast før oppmåling. Den nye parsellen har eksisterande septiktank på eige eigedom.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål.

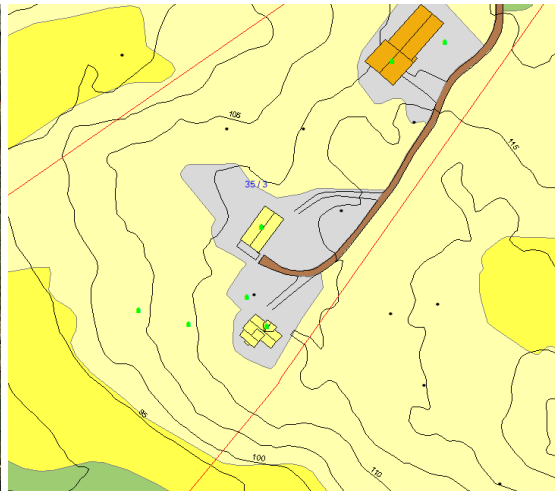
Kart/Foto



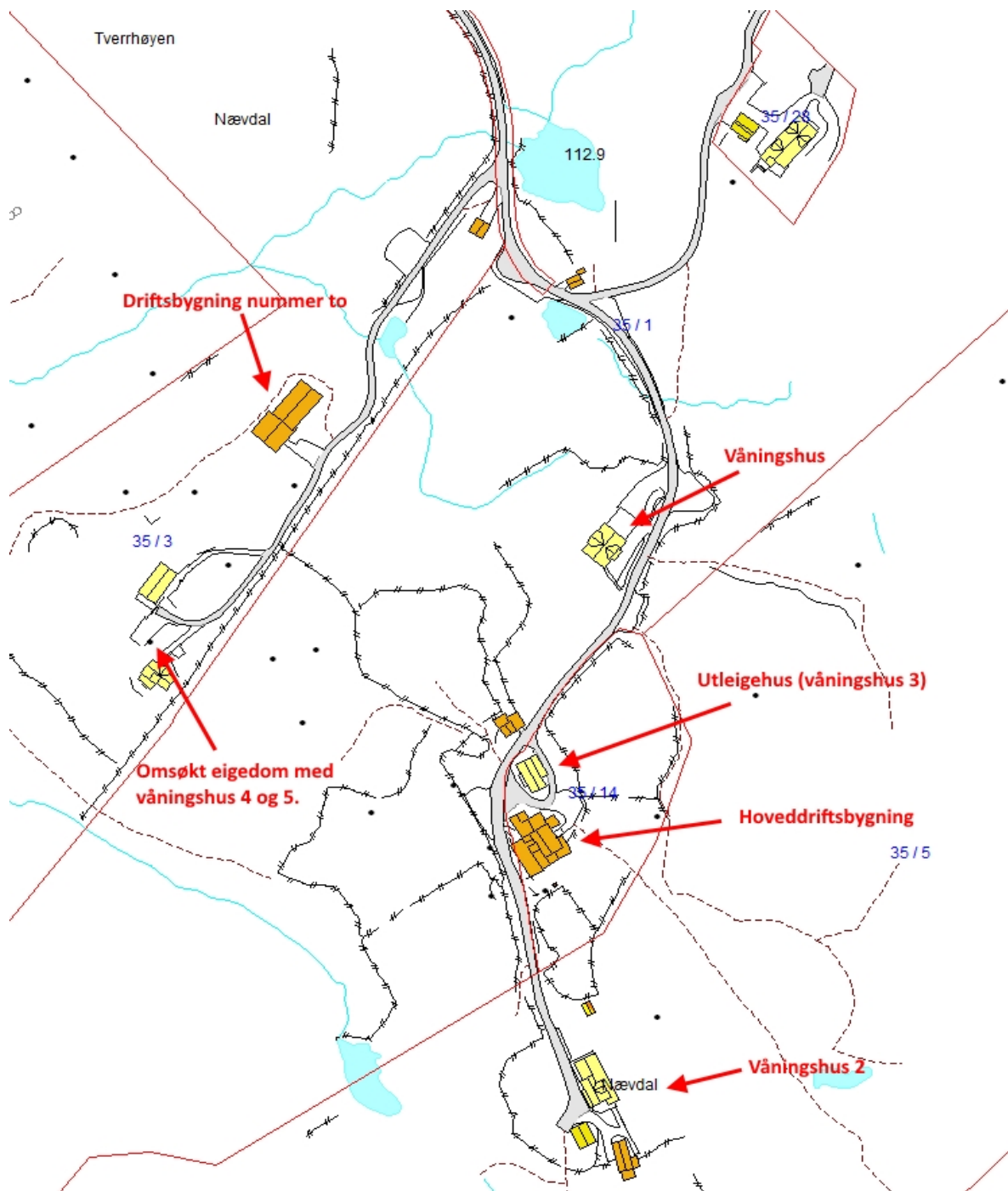
Oversiktsbilete av både omsøkt eigedom og gardsbruket.



Flyfoto av både omsøkt eigedom.



Gardskart-AR5.



Oversikt over dei tre gardseigedomame.

Dispensasjon

Søkar grunnger sin søknad slik:

Me kjøpte i oktober 2018 g.nr 35/3 som tilleggsareal til garden vår på 35/1 (der også 35/5 og 35/14 er ein del av garden). Me har dei siste åra nytta areala på 35/3 til beiting og slåttemark og delar av driftsbygningen har vore nytta til lagring av landbruksreiskapar og vinterfor til sauene på garden.

Tidlegare eigar av 35/3 ynskta å selja garden under eitt til oss og ikkje ta arbeidet med oppdeling sjølv. Etter å ha vore i kontakt med landbruksavdelinga i Lindås kommune valte me å kjøpa heile garden for deretter å søkja om å dela frå tunet med dei to bustadhusa.

Frå før av eig me 3 bustadhus tilknytt garden. Huset på 35/1 vert nytta av oss, huset på 35/5 vert nytta som kårhus til foreldra til Erlend, medan huset på 35/14 vert leigd ut til ein familie. Me har eir intensjonsavtale med desse leigebuarane om at dei skal få kjøpa parsellen på 35/3 dersom det vert skilt frå.

Driftsbygningen som står på 35/3 er frå 1983 og i relativt god stand. I dag vert driftsbygning på 35/14 nytta til dyr og driftsbygning på 35/3 nytta som lager. Me eig no 5 bustadhus og 3 driftsbygningar og tid og krefter som må nyttast til vedlikehald av dei 2 bustadhusa på 35/3 vil gå ut over gardsarbeidet og det er difor ynskjeleg å skilja desse frå garden og selja dei.

Dei 2 husa som er planlagt skilt frå 35/3 ligg samla på eit tun som er naturleg åtskilt frå resten av gardsdrifta. Det eine huset er frå 1977 (Nævdal 127) og er i god stand, det andre er truleg frå rundt 1900 (Nævdal 129) og i dårleg stand. Husa ligg 20 meter frå kvarandre. Tunet ligg slik til at det ikkje forstyrrar gardsdrifta på noko måte, all ferdsel til og frå ulike teigar på garden går utanom tunet. Tunet er skilt frå driftsbygningen med ein haug i mellom som naturleg skilje. Dei naturlege skilja gjer at tunet vil verta om lag 4,6 mål.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune, men vi har ikkje mottat noko uttale.

Det ligg føre løyve til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 12.03.19 i sak 19/834.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 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. Begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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.

Forvaltningspraksis i kommunen er i hovudregel streng når det gjeld å skilla ut nye eigedommer i LNF-områder. I dette konkrete tiltaket finnast der derimot moment som talar for at ein bør dispensere. Vi viser også til løyvet i frå landsbruksavdelinga, og støttar opp om argumentasjonen der.

Dei tre eigedommane som inngår i gardsdrifta innehald fem våningshus. Parsellen som er søkt frådelt er bygd med to bustadhus og delinga vil ikkje endra bruken av arealet. Plasseringa av den nye parsellen vil i lita grad nedføra negative konsekvensar for gardsdrifta. Tilgangen til landbruksareal i vest går via ein eksisterande traktorveg nord for omsøkt eigedom.

Bustaden er plassert 64 meter frå driftsbygning nummer to og 140 meter frå hovuddriftsbygningen. Tomtegrenser verkar naturleg og fornuftig. Haug mellom omsøkt tomt og driftsbygning nummer to fungerer som buffer. Tomten gjev eit romsleg og god tomt for litt «hobbylandbruk», men hadde vore vanskeleg å nytta rasjonelt for eit bruk med eit relativt stort produksjonspotensiale og med mykje areal og dyr som krev vedlikehald og dagleg stell. Tilkomst til parsellen vil ikkje gå gjennom tunet, eller forbi driftsbygning, og vil ikkje leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord.

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

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. Ein dispensasjon her vil gjøre drifta av bruket lettare, da ein frigjer en del kapital og unngår vedlikehaldskostnadar ved to ekstra våningshus.

Det er også lagt vekt på intensjonsavtalen som er inngått mellom leietakarane i våningshus tre og gardseigar. Denne intensjonsavtala vil flytta denne familien i frå våningshus 3, som ligg svært nære hovuddriftsbygningen, og opp til den nye eigedommen. Dette vil redusere eventuelle ulemper med støy og lukt.

Når frådellinga av den nye eigedommen blir gjennomført, vil det ligge at eit jordbruksareal på gbnr 35/3 som ikkje har eit tilknytt våningshus. Dette er etter administrasjonen sin vurdering ein uheldig situasjon, og er noko som normalt vil tala imot ein dispensasjon. Derimot har søkar i dette tilfellet sagt seg villig til å slå saman dei resterande jordbruksareala på gbnr 35/3 med sin eigen eigedom på gbnr 35/1. Dispensasjonen vert innvilga på vilkår av at resterande landbruksareal på 35/3 blir samanføyd med tilgrensande landbrukseigedom på gbnr 35/1.

På bakgrunn av dette vert fordelane med å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene.

Vurdering av plan- og bygningslova § 26-1

Det følgjer av pbl § 26-1 at oppretting 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.

Søknaden om frådelling vert godkjend i samsvar med situasjonskart datert 07.01.19. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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.

Lenke til innsyn

https://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019000049&