

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
048/19	Plan- og miljøutvalet	PS	15.05.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/2571

Dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av bustadtomt - gbnr 191/5 Nepstad

Vedlegg :

Søknad om dispensasjon frå kommunedelplan til frådelling av bustadtomt - gbnr 191/5
NepstadSøknad om dispensasjon frå kommunedelplan til frådelling av bustadtomtTilleggsdokumentasjon - situasjonskart - gbnr 191/5
NepstadSituasjonskart_målsattTilleggsdokumentasjon - kvittering nabovarsel - gbnr 191/5
NepstadKvittering for nabovarsel_e nabovarselTilleggsdokumentasjon - fullmakt - gbnr 191/5
NepstadFullmakt Hildegunn HåbrekkeMottatt nabovarsling for gbnr 191/36 - gbnr 191/5
Nepstad5154 Nabovarsel 191_365156_Kvittering nabovarsel, 191_365155n-opplysningar_gjeve_i_nabovarselSituasjonskart_målsatt

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av bustadtomt på ca. 1 mål. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

- Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om delingsvedtaket ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Plan- og miljøutvalet - 048/19

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av bustadtomt på ca. 1 mål. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

- Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om delingsvedtaket ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, 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 191/5

Adresse: Sjosidevegen 154 som gjeld våningshus nr.2

Tiltakshavar: Bjørn Henning Hopsdal Nepstad

Eigarar: Bjørn Henning Hopsdal Nepstad og Hildegunn Håbrekke

Saka gjeld

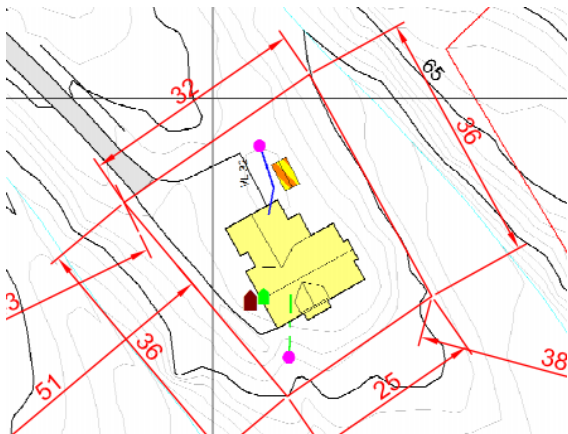
Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av ny grunneigedom på ca. 1 mål med etablert våningshus nr. 2. Parkering skjer på eigen grunn.

Eigedomen – gbnr 191/5 – er etablert med 3 våningshus. Våningshus nr. 1 har adresse Sjosidevegen 138. Omsøkte parsell med våningshus nr. 2 har adresse Sjosidevegen 154. Våningshus nr. 3 er etablert utan adresse i matrikkelen. Det er i tillegg ein større driftsbygning og ein mindre driftsbygning på eigedomen- gbnr 191/5.

Historikk – etablert bustad på omsøkte parsell

Løyve til oppføring av nytt våningshus (våningshus nr. 2) og utslepp, datert 30.04.2009 i sak 2007/1371 på omsøkte parsell, Sjosidevegen 154. Vedtaket har heimel i jordlova § 9 av 09.12.2008. Det er privat avløp med minirensaneanlegg på omsøkt parsell. Det er privat vatn med eige borehol på omsøkte parsell. Avkøyrsløp til offentleg veg (kommunal veg) for bustad på omsøkte parsell er godkjent av vegstyresmakta. Våningshuset på omsøkte parsell er gjeve ferdigattest, 01.08.2011.

Utsnitt revidert situasjonskart, mottatt 21.02.19 Kartutsnitt frå situasjonskart til sak 2007/1371



Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Vatnhandtering skjer ved bruk av eige borehol på omsøkte parsell. Avløpshandtering skjer ved bruk av etablert minirensanlegg på omsøkte parsell. Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve for våningshuset på omsøkte parsell i sak 2007/1371, datert 30.04.2009.

Det ligg føre avtale om etablering av vatn- og avløpsleidningar over gbnr 191/5 frå gbnr 191/5 til fråskilt parsell, datert 23.08.18.

Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningsslova §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrsløse til offentlig veg (kommunal veg) er godkjent av vegstyresmakta i sak 2008/2421, datert 18.03.2009.

Det ligg føre avtale om vegrett over gbnr. 191/5 frå gbnr 191/5 til fråskilt parsell, datert 23.08.18.

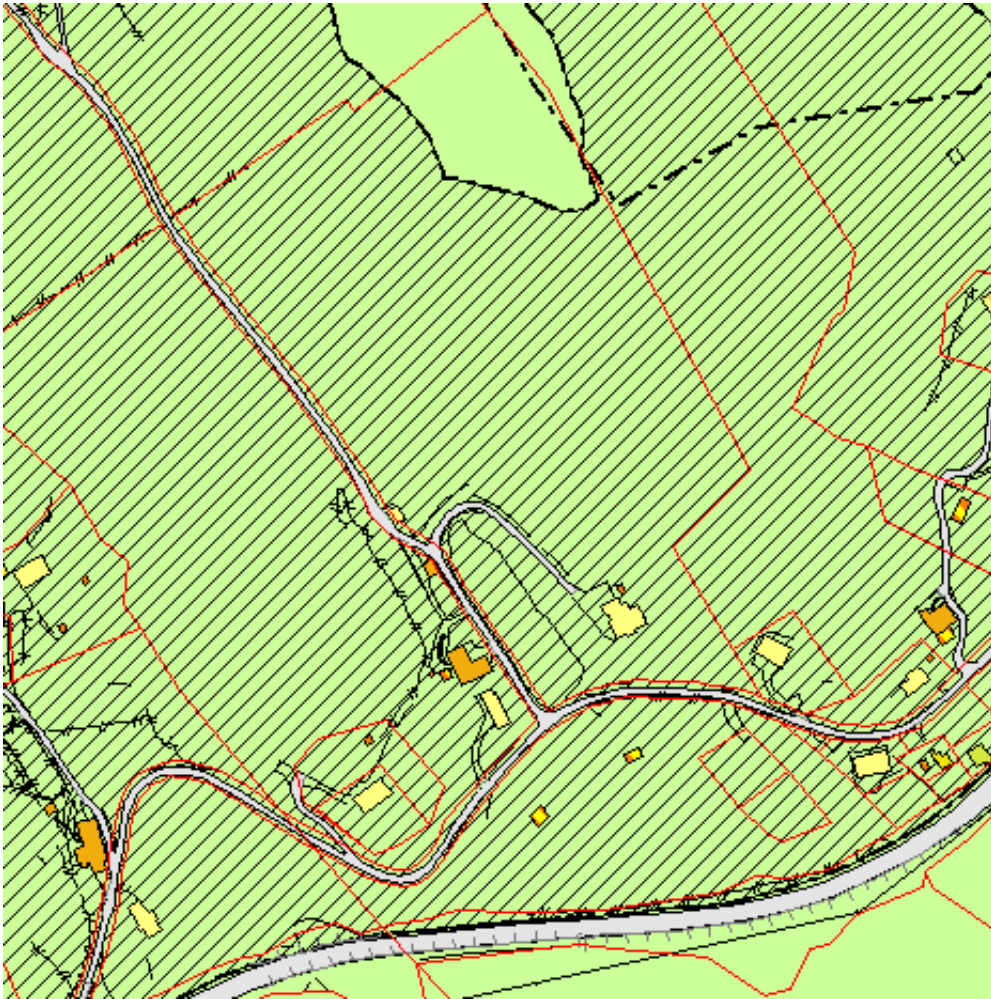
Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Planstatus

Eigedommen er uregulert innanfor det som i kommunedelplanen Knarvik-Alversund (KDP) er definert som LNF (landbruk-natur og friluftsliv) med særskilt omsynsone for kulturmiljø.

Kart/Foto

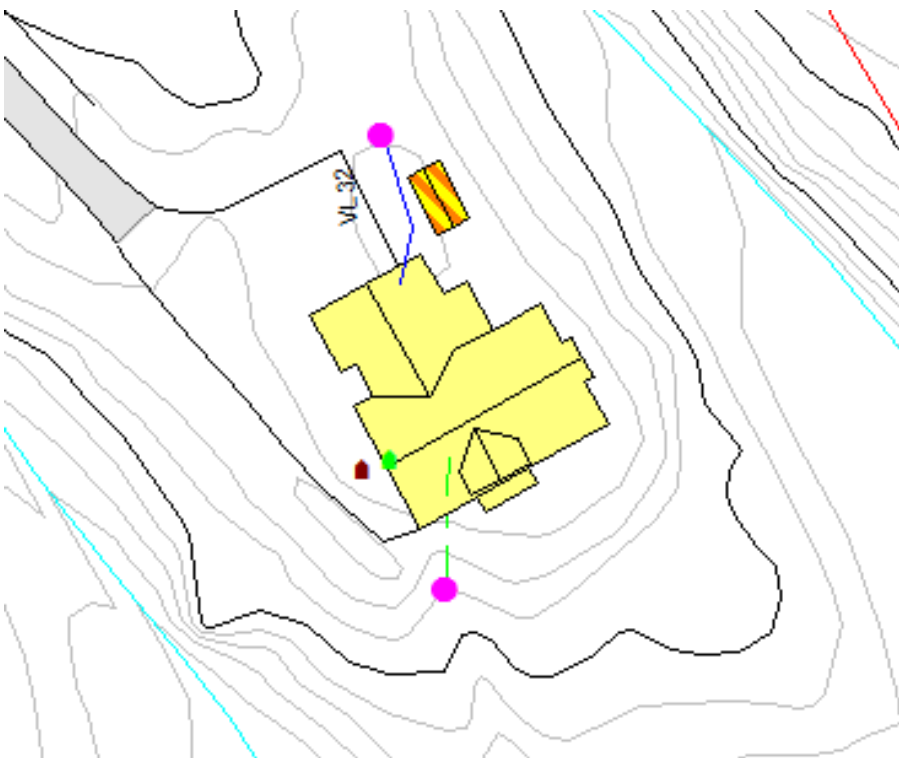
Oversikt KPA



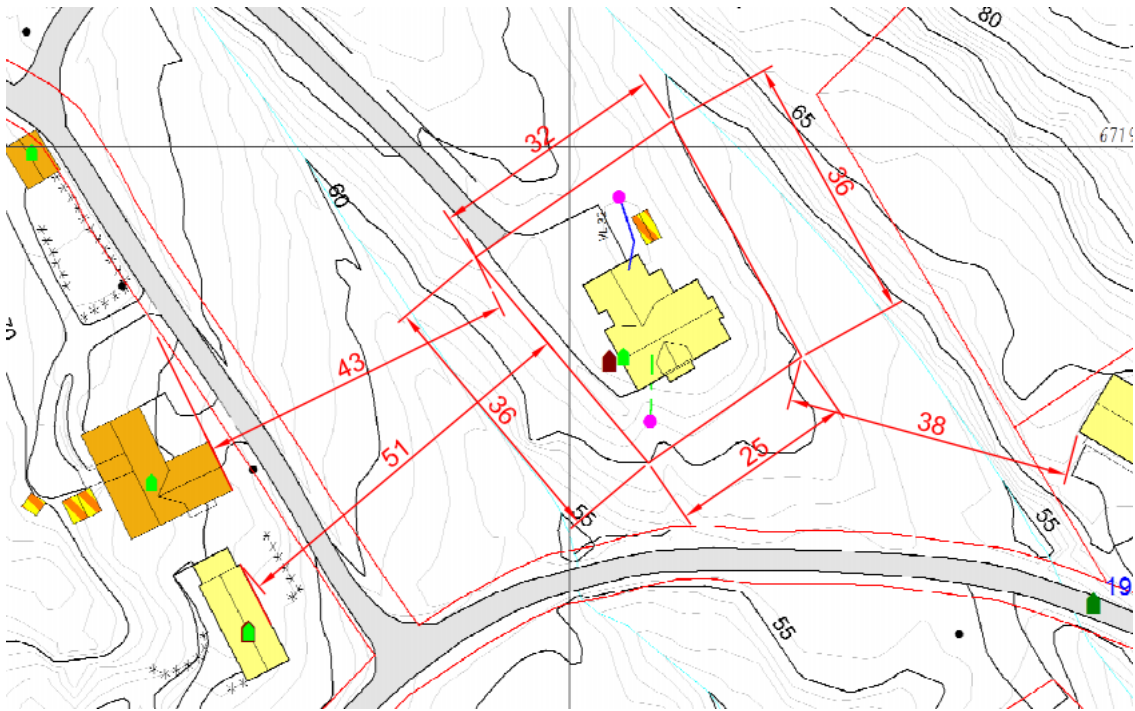
Utsnitt KPA



Utsnitt grunnkart



Utsnitt revidert situasjonskart, mottatt 21.02.19



Ortofoto 2015



Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av ny grunneigedom. Etablert bustad vart satt opp i år 2009/2010. Storleik på den ny bustadtomta er opplyst å vere eit mål. Parkering er sikra på eigen grunn. Den omsøkte parsellen er plassert på eit område av garden som ikkje kan nyttast til gardsdrift verken no eller i framtida. Det ligg føre stadfesting frå Landbruksjefen. Dei privatrettslige tilhøve er sikra.

Det vert vist til fullstendig søknadsskriv.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune, Landbruksavdelinga og planavdelinga. Det er ikkje mottatt høyringsuttale.

Jordlova

Landbrukseigedomen er ikkje i drift iht. til kommunen sin oversikt pr. 17.04.2018. Omsøkte parsell er vist plassert hovudsakleg på innmarksbeite (gul farge) og noko er vist på produktiv skog (grøn farge).

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova §9 for etablering av våningshus nr.2 i vedtak datert 09.12.2008 i sak 2007/1371.

Det ligg føre uttale frå Landbruk, datert 03.06.2015:

Plassering av huset/tomten og den ekstensive landbruksdrifta i området gjer at ei frådeling ikkje er noko problem sett i høve til jordlova.

Ved søknad om frådeling, er det krav delingsvedtak etter jordlova §12.

Kartutsnitt NIBIO, datert 02.05.2019



Vurdering 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 ulempene, etter ei samla vurdering.

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 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.

Det er i utgangspunktet ikkje ein kurant sak å få dispensasjon. Saka har vore gjennom ein omfattande og opplysende prosess, der synfaringa avdekkja dei praktiske tilhøva på staden. Dei faktiske tilhøva er gjeve avgjerande vekt.

Landbruksmessige omsyn

Det er gjeve omdisponeringsvedtak i byggjesaka for omsøkte parsell i 2008. Det er gjeve positiv uttale frå Landbruk i 2015 om at ein frådelling ikkje vil vere til ulempe i henhold til jordlova.

Administrasjonen legg til grunn at ein framtidig drift av landbrukseigedomen vert uforstyrta av den nye grunneigedomen med allereie etablert våningshus nr. 2. Dette til tross for at den omsøkte parsellen med etablert hus er plassert tett opp til landbruksareal. Sjølv om det det aktuelle arealet er registret som innmarksbeite, så er det gjeve omdisponeringsvedtak etter jordlova §9 i byggesaka.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at det omsøkte arealet vil ikkje medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, ei heller i eit langtidsperspektiv.

Etter frådellinga vil det vere att to våningshus på garden. Dette gjer våningshus nr. 2 overflødig for framtidig drift på garden, også i eit langtidsperspektiv. Det er ikkje naudsynt med tre hus på garden verken no eller i framtida. Våningshus nr. 2 på garden vil ikkje tappe garden for ein ressurs då det er to andre våningshus som kan disponerast av garden. Vurderinga samanfall også med Landbruk sitt generelle standpunkt om at gardane i Nordhordland er små og deira drift vil i utgangspunktet ikkje kunne forsvare meir enn eitt hus på garden.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at det for landbruksdrifta i eit framtidsperspektiv ikkje er naudsynt med tre våningshus på garden.

Presedensverknad

I utgangspunktet kan frådellinga føre til ytterlegare press på landbruksarealet. Imidlertid må det ein konkret heilskapleg vurdering av dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden. Den nye grunneigedomen vil ha eit etablert hus og ein etablert situasjon. Plasseringa i terrenget gjer at den nye eigedomen ligg naturleg for seg sjølv med eigen intern tilkomst utan å måtte passere tunet til garden.

Den nye parsellen og garden med våningshus nr. 1 og driftsbygningane vert skilt med kommunal veg - Sjosidevegen. Våningshus nr. 1 og driftsbygninga til garden er etablert vest for tilkomstvegen. Den omsøkte parsellen er vist øst for tilkomstvegen. Overfor omsøkte parsell er våningshus nr.3 etablert. Omsøkte eigedom skil seg ut ved at den i dag med sin plassering i landskapet og etablerte bustad framstår som ein eigen grunneigedom og som er

uavhengig av ein framtidig drift på garden.

Det er etablert bustad på bustadeigedomen gbnr 191/37 som ligg vest for omsøkte parsell. Det er etablert bustad på bustadeigedomen gbnr 191/36 som ligg øst for omsøkte parsell. Området ber preg av å vere etablert med både landbrukseigedomar og bustadeigedomar.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at presedensverknaden for omsøkte tiltak er liten og kan tilleggas mindre vekt.

Støy- og lukt problematikk

Utifrå situasjonskartet er det ca. 43m i minsteavstand frå omsøkte parsell til større driftsbygning på gbnr 191/5. Den fritt omsetteleg tomte vil liggje tett opptil areal definert som fulldyrka jord i vest og innmarksbeite i sør og sør/vest med tilhøyrande mogleg framtidig støy- og lukt problematikk med ein gard i aktiv drift.

I utgangspunktet kan støy og luktproblematikk gjere seg gjeldande for fråskilde eigedomar som ligg i nærleiken av gardsbruk i aktiv drift. Det kan vere lyd frå dyr på garden og støy frå landbruksmaskiner som slår eller er i bruk på jordene. Samtidig så endrar ikkje frådelinga ein etablert situasjon på eigedomen i høve støy- og luktproblematikk. Våningshus nr. 2 er etablert på arealet. I tillegg er omsøkt areal rundt bustaden nytta som bustadeigedom. Dessutan ligg omsøkte areal isolert på den andre sidan av kommunal veg og landbruksbygningane, sjølv om det ligg nært i luftlinje. Til samanlikning, så har den etablerte bustaden på bustadeigedomen gbnr 191/37, som ligg vest for omsøkte parsell, ein minsteavstand på ca. 48m frå eigedomen til større driftsbygning på gbnr 191/5.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn støy- og luktproblematikk for omsøkte tiltak ikkje er større enn for andre nærliggande eigedomar.

Personlege omsyn

Omsøkte tiltak er frå tiltakshavar si side grunnlagt i personlege omsyn. Når det gjeld personlege omsyn kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggas avgjerande vekt.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF - føremålet ikkje vert vesentleg tilsidesett. Fordelane med frådelinga er større enn ulempene. Loven sine vilkår for dispensasjon er oppfylt.

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

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

retteiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018002571&