

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 27/3, FA - L33	15/1045

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
62/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådeling av bustadhus/tun på gbnr 27/3, Moldekleiv

Vedlegg:

kart (L)(55333)

Søknad om dispensasjon - frådeling av bustadhus/tun

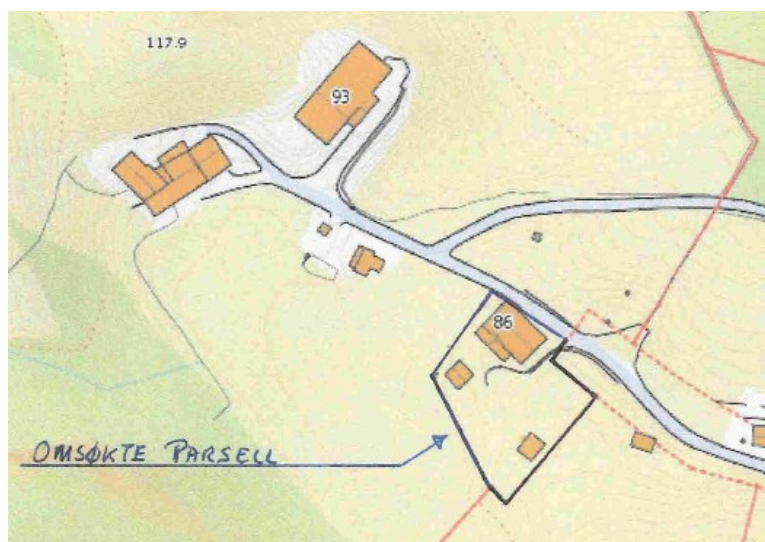
27-3 1_1000

27-3 1_3000

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Harald Sundhordvik har i søknad journalført 1.4.2015 søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådeling av eit kårhus (hus nr. 2 på garden) med tilhøyrande hageareal på gbnr 27/3, Moldekleiv. Parsellen er oppgitt til 975m².



Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vera i strid med kommuneplanen. Bustadhuset og grunnen er del av landbrukseigedommen på gbnr 27/3, med status Landbruk, Natur og friluftsområde (LNF- område) i kommuneplanen sin arealdel. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Søkjar vil frådele huset med tilhøyrande hageareal frå

landbrukseigedommen og tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2, då det er i strid med kommuneplanen sin arealdel.

Sidan gbnr 27/3 er ein landbrukseigedom, er tiltaket avhengig av godkjenning etter jordlova § 12.

Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune ved brev dagsett 18.6.2015. Det er ikkje motteke merknader til søknaden.

Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

Bustaden skal nytte same infrastruktur som i dag. Avkjøringa/tilkomstvegen til omsøkt parsell går direkte frå kommunevegen. Det gamle tunet med våningshus og driftsbygning ligg i utkanten (enden av kommunal veg) og frådelinga vil ikkje føre med seg ulemper for landbruksdrifta i den grad at det ikkje blir gjennomkjøring gjennom gardstunet.

Grunngjeving for søknaden:

Søkjjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt. Søkjjar skriv:

Gnr.27 bnr 3 har to våningshus/ tun, og søkjjar har tidlegare fått dispensasjon frå forbodet i kommuneplanen sin arealdel, LNF- område for riving og gjenoppføring av bustadhuset med ei bueining på gbnr 27/3 i UDU sak 77/2014.

I samband med planer for riving/gjenoppføring av bustadhuset er det ønskjeleg at den part/ generasjon som blir lånetakar til nyoppføringa eig grunnen under huset, og dermed kan stille med gangbar sikkerhet for lån. På bakgrunn av dette blir det søkt om dispensasjon frå kommuneplanen til frådeling av grunnen.

I høve til landbruksmessige vurderingar skriv søkjjar at driftsbygningen og huset, som fortsatt skal tilhøyra landbrukseigedommen, er etablert som eit nytt gardstun. Og at drifta på bruket har vore og er av ein slik karakter at søkjjar ikkje ser at det er behov for to bustadhus i samband med generasjonsskifte. Då det gamle tunet ligg i ein utkant, vurderer søkjjar det slik at frådeling ikkje vil medføre særleg ulempe for drift på bruket.

Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader. Ubygd teig av gbnr 27/9 er formelt nabo, men ikkje nabovarsla. Teigen/eigedommen vert ikkje berørt av tiltaket og det er soleis ikkje krav til varsling, jf. § 21-3.

Vurdering

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap.1 og § 19-2

I pbl heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken «hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi

dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå «*planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 1 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Kommuneplanen sin arealdel, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Omsyna bak LNF- føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det er i UDU vedtak 77/2014 gitt løyve til riving og gjenoppføring av einebustad på omsøkt areal som no blir søkt frådelt frå gbnr 27/3. Omsøkt tiltak vil rette opp i eigedomsforholda og gjere det mogleg for lånetakar som skal oppføra einebustaden å stille med sikkerhet for lån, når grunnen blir frådelt. Frådelinga vil ikkje stykke opp landbrukseigedommen i den grad, då tomta ligg tett opp mot våningshuset og tilkomst og infrastruktur er alt etablert.

Landbruksomsyn - deling og løyve til omdisponering – Jordlova §§ 12 og 9

Harald Sundhordvik søker om løyve til å dele frå eit eldre kårhus på eigedommen sin 27/3 med tilhøyrande hageareal. Huset ligg i nabogrensa mot søraust og har eigen tilkomst direkte frå kommunevegen. Veggen er grense mot nordvest og det ligg i utkanten av bøen på ein liten høgde.

Tiltaket krev samtykke til deling etter jordlova §12.

Om eigedommen:

Eigedommen gnr.27 bnr.3 er ein landbrukseigedom på Moldekleiv med eit totalt areal på 221 daa. I følgje Skog og Landskap sitt gardskart er arealfordeling på eigedommen 24,3 da fulldyrka jord, 3,3 daa overflatedyrka jord og 20,9 da innmarksbeite. 89,2 daer produktiv skog, 83,3 da anna areal. Totalt areal er 95,5da.

Det er to bustadshus på bruket. Eit eldre hus som no er søkt frådelt og våningshus av nyare dato som ligg nær driftsbygningen. Tunet på bruket har vorte flytta etter at det nye huset vart bygd og ligg om lag 50 meter frå huset som no er søkt frådelt. Drifta på bruket er villsau, men det vert ikkje søkt om produksjonstilskot og må reknast som hobby. Bygningar og areal er godt teke vare på og det er fine

beiteområde på bruket.

Lovgrunnlaget

Saka er handsama etter jordlova § 12 og rundskriv M 1-2013(landbruks- og matdepartementet)

Teneleg og variert bruksstruktur

Ved avgjerd av om samtykke til deling etter jordlova §12 skal gjevast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein teneleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føra til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under føremålet med jordlova.

Det omsøkte arealet er på 0,984 m² og er ikkje dyrkbar eller dyrka jord. Tiltaket krev difor ikkje omdisponeringssamtykke etter § 9 i jordlova. Tomten er liten og ei deling vil ikkje ha særleg betydning for bruksstrukturen i området. Sidan det er frådelling av eksisterande bygning vil delinga i liten grad koma i konflikt med jordvernomsyna som lova skal i vareta.

Arealressursane

Omgrepet arealressurs gjeldt både jord, skog og bygningar, og det er dei langsiktige verknadane for egedomen som skal vurderast. Det går fram av forarbeidene til jordlova at ein i høve til kårhus skal unngå at bygning som er naudsynt for drifta vert frådelt, og difor kan svekka arealressursane til bruket. Søkjar skriv at han har etablert nytt gardstun på bruket i samband med bygging av nytt hus. Dagens drift er av ein slik karakter at han ikkje vurderer det som naudsynt med to husvære for å sikra denne.

Sjølv om det er husdyrdrift på bruket i dag, er dette utegangardrift der dyra går ute mesteparten av året, og at beiting i stor grad dekkjer behovet. Dei lemmer stort sett utan hjelp og denne driftsforma har mindre trong for avløyning enn andre husdyrproduksjonar. Det er soleis vanskeleg å argumentera for at drifta på bruket tilseier at dei treng to husvære.

Administrasjonen meiner at generelt er det uheldig å dela frå bygningar på gardsbruk, men at det ikkje i denne saka er tungvegande grunnar til å nekta frådelling ut frå omsynet til drifta.

Drifts- og miljømessige ulemper

Det kan oppstå drifts- og miljømessige ulemper når ein deler i frå eit bustadhus frå eit gardsbruk. Det kan vera tråkk og slitasje på jordbruksareal, støy, lukt eller at ein teig får dårlegare arrondering som vanskeleggjer drifta. For at ein skal leggja vekt på dette momentet er det sagt at ulempene må vera konkret pårekelege og ha eit visst omfang om styrke. Både bruksstorleiken på bruket, arrondering og teigstorleik tilseier at ein vanskeleg kan sjå for seg eit intensivt drive jordbruk her i framtida. Det er difor ikkje særleg pårekeleg at det vil oppstå store ulemper verken for bruket eller for dei som skal bu i huset.

Det har vore ein praksis i kommunen at ein rundt jordbruksareal som er i drift prøver å ha nokre meter buffersone mellom jordbruksareal og bebyggd eigedom. Dette for å førebyggja framtidige miljøkonfliktar som kan oppstå til dømes i samband med utkjøring av husdyrgjødsel, beiting m.m.

Landbruksforvaltninga i kommunen vil difor rå til at grense mot sør og vest vert trekt så nært bygningane som det er praktisk råd slik at det vert liggjande att eit bufferareal mot jordbruksarealet. Det kan sjå ut som at på kartet er grense mot kommunevegen trekt for langt inn mot huset og dette må vurderast i samband med oppmålingsforretningen.

Konklusjon i høve jordlova

Frådelinga vil i liten grad innvirka på bruksstrukturen i området. Pårekeleg framtidig driftsform tilseier ikkje at det er trong for denne bygningen i drifta. Det gjer seg ikkje gjeldande drifts- og miljømessige ulemper av stort omfang eller styrke. Etter ei samla vurdering vil administrasjonen rå til at det vert gjeve samtykke til deling etter § i 12 i jordlova

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Tiltaket gjeld frådeling av eit eksisterande bustadhus med etablert bruk og same infrastruktur som blir nytta i dag. Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9.

Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Frådelinga som omsøkt vil rydde opp i eigedomsforholda, og kan løysast utan at det vil ha noko negative konsekvensar for landbruksdrifta. Den omsøkte bustadparsellen deler ikkje tilkomstveg med våningshuset eller driftsbygningen og kommunen vurderer at frådelinga ikkje vil vera til ulempe for landbruksverksemda på staden. Dagens drift er av ein slik karakter at det ikkje blir vurdert naudsynt med to husvære for å sikra drifta, og frådelinga legg til rette for fortsatt drift på garden. Med tilvisning til grunngjevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene ved ei samla vurdering.

Vidare saksgang

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Tiltak kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve til etter pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF- område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for frådeling av bustadhus med tomt (hus nr. 2) på gbnr 27/3, jf søknad motteke 1.4.2015.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 12 og 9, for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 27/3 som omsøkt. Oppretting av grunneigedom kan ikkje

gjennomført før det er gjeve løyve etter pbl kap. 20.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Utval for drift og utvikling - 62/2015

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF- område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for frådeling av bustadhus med tomt (hus nr. 2) på gbnr 27/3, jf søknad motteke 1.4.2015.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 12 og 9, for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 27/3 som omsøkt. Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomført før det er gjeve løyve etter pbl kap. 20.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»