



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/326 - 18/8945

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@meland.kommune.no

Dato:
24.04.2018

GBNR 54/12 - Oversending av vedtak til klagevurdering - dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådelling av eksisterande våningshus og oppføring av nytt våningshus

Vedlagt følgjer vedtak.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningslova (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Larissa Dahl
Konsulent

Andre mottakarar:

Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune, Statens vegvesen Region vest

Monica Holen Husebø, Gunnar Magne Husebø, Byggm Steinar Thunold AS

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 54/12, FA - L42	18/326

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
41/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

GBNR 54/12 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådelling av eksisterande våningshus og oppføring av nytt våningshus

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - GBNR 54/12

Tomt ønskes skilles ut av hovedbruket Gunnar og Monica Husebø

Tomt som tilbakeføres til Hovedbruket Gunnar og Monica Husebø

Siste kart for Gunnar og Monica Husebø

nr.4 Enebolig for Gunnar og Monica Husebø

3 Enebolig for Gunnar og Monica Husebø

5 Enebolig for Gunnar og Monica Husebø

Enebolig for Gunnar og Monica Husebø

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

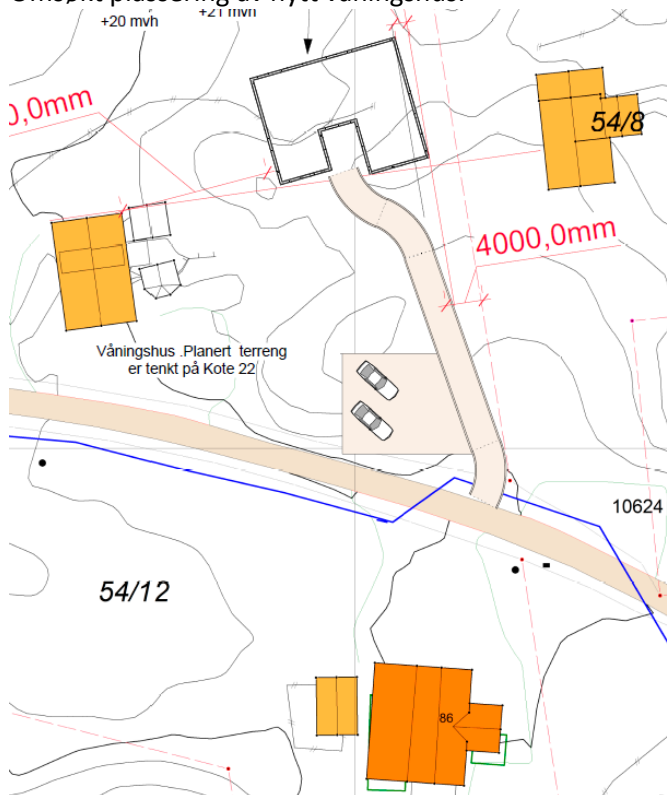
Monica Holen Husebø og Gunnar Magne Husebø har gjennom søknad journalført motteke 05.02.2018 søkt om dispensasjon frå LNFR-formålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for frådelling av eksisterande eldre våningshus med tilhøyrande hageareal på gbnr 54/12 på Husebø i Meland kommune og oppføring av nytt våningshus på eigedomen.

Tiltakshavar er representert ved Byggmester Steinar Thunold AS, som gjennom kartvedlegg til søknaden har skildra tiltaket slik:

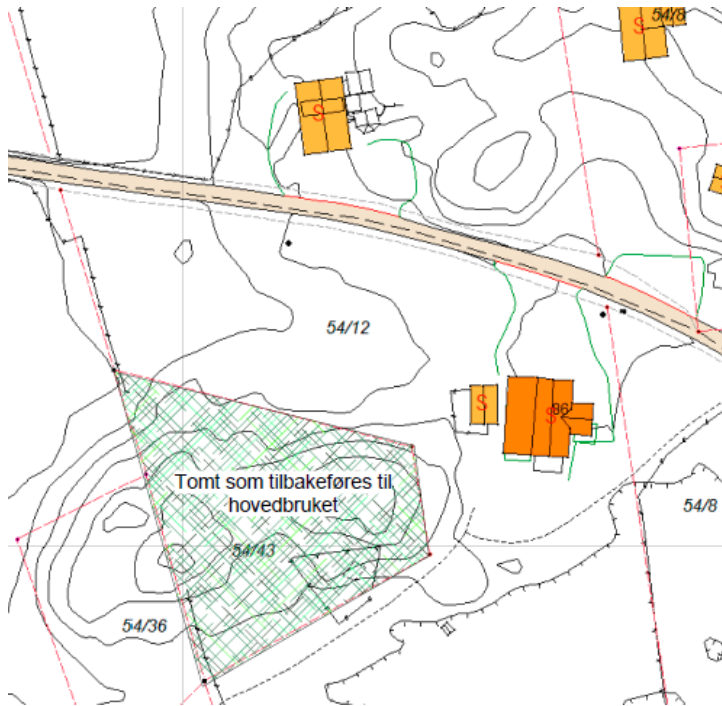
Eksisterande eldre våningshus med tomt som blir søkt frådelt:



Omsøkt plassering av nytt våningshus:



Tidligere frådelt parsell (ubygd) som skal samanføyast med landbrukseigedomen:



Grunngjeving for søknaden:

Søkjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt og at det er grunnlag for samtykke til deling av eigdommen etter jordlova. Søknaden er i korte trekk grunngjeve slik:

- Tiltakshavarane vil bygge nytt våningshus og starte opp at drift av gardsbruket.
- Motivasjonen er å busette seg fast på Husebø og bidra til å oppretthalde busetting i området.
- Eksisterande driftsbygning vil bli rehabilitert og bidra til å halde kulturlandskapet i hevd.
- Eksisterande våningshus er frå 1914 og ligg på andre sida av kommunal veg enn driftsbygninga, noko som ikkje er hensiktsmessig for framtidig drift av bruket.
- Ved å bygge nytt våningshus på med omsøkt plassering vil det bli eit hensiktsmessig nytt gardstun på eigdommen.
- Familien treng større plass enn eksisterande våningshus har, som mellom anna ikkje har soverom til dei fire borna i familien.
- Fleire av eigedomane på Husebø blir i dag nytta som fritidsbustader og bygda treng fleire fastbuande.
- Eldste dottera til tiltakshavarane har eit ønskje om å busette seg på Husebø og overta garden dersom det blir bygd nytt våningshus og driftsbygninga blir rehabilitert.
- Ressursgrunnlaget til garden gjer det vanskeleg å starte opp med større drift. Tiltakshavarane planlegg å starte opp med gammalnorsk spælsau, som er gode landskapspleiarar. I tillegg ser ein på moglegheitene for å starte opp med nokre dyr av typen Skotsk høylandsfe.
- På utmark som i dag ikkje blir nytta planlegg tiltakshavarane å starte med beiterydding og lyngbrenning, men då treng ein å rehabilitere driftsbygninga. Bygget treng nytt tak og kledning.
- I tillegg ønskjer tiltakshavarane å dyrke grønsaker på deler av eigdommen. Den eine av tiltakshavarane vil vere ferdig utdanna agronom våren 2018.
- Areal som går med til nytt våningshus ligg i LNF-område og er overflatedyrka jord. Det er berg om mykje stein i dette arealet. Plasseringa av nytt hus er valt fordi det er der huset vil påverke drivverdig jord minst, 4 meter frå tomtegrense.

- Tiltakshavarane ønskjer å få delt frå eksisterande eldre våningshus til eigen parsell. Eigar av den ubygde parsellen gbnr 54/43 har i så tilfelle sagt seg villig til å tilbakeføre denne parsellen til garden. Dette for å unngå oppstyking av jordbruksareal og tap av kulturlandskap. Ved tilbakeføring av denne tomte vil ein unngå utbyggingspress mot denne eigedomen i framtida.

Nabovarsling:

Naboar er varsla og det er ikkje motteke merknader til varselet.

Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordland fylkeskommune og Statens vegvesen ved høyringsbrev dagsett 26.02.2018.

Fylkesmannen i Hordaland har gjennom uttale datert 22.03.2018 rådd frå dispensasjon med følgjande grunngjeving [utdrag]:

«Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjere unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplan, jf. Ot.prp. 32 (2007-08) s. 42.

Fylkesmannen si vurdering er at plasseringa av tomte som er søkt frådelt, er problematisk. Ein bustad på ei frådelt tomt vil vere fritt omsetteleg og ligge tett på fulldyrka mark på både gnr. 54 bnr. 12 og gnr. 54 bnr. 8. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konfliktar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv.

I tillegg vil det nye våningshuset omdisponere overflatedyrka mark. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering. Stortinget har nyleg skjerpa måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien.»

Statens vegvesen har gjennom uttale datert 21.03.2018 opplyst følgjande:

«Om eigedommen

Eigedomen ligg på Husebø, nordaust på Holsnøy. Området er uregulert, men er sett av til LNF-føremål i kommuneplanens arealdel. Eigedommen har tilkomst via kommunal veg Husebøvegen til fv. 249 Skjelangervegen. Det er Meland kommune som skal vurdere løyve til avkjørsle.

Vår vurdering

Busetnad i Husebø-/Skjelangerområdet ligg langt frå næraste lokalsenter og skuleområde. Ny busetnad vil difor i stor grad vere bilbasert. Vi ber Meland kommune ha dette med i si vurdering i saken. Utover dette har Statens vegvesen ingen særskilte merknader.»

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vera i strid med kommuneplanen.

Dei omsøkte tiltaka er del av landbrukseigedomen på gbnr 54/12 og har status landbruk-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) i kommuneplanen sin arealdel. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Søkjar vil dele frå eksisterande våningshus på garden og bygge nytt våningshus. Tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl § 19-2, då det er i strid med kommuneplanen sin arealdel. Fordi eigedomen er ein landbrukseigedom, er tiltaket også avhengig av godkjenning etter jordlova §§ 12 (frådeling av eksisterande våningshus) og 9 (omdisponering av overflatedyrka jord som går med til nytt våningshus).

Den sentrale problemstillinga i saka vil vere omsynet til landbruket og framtidig drift av garden etter frådeling av eksisterande våningshus og oppføring av nytt. I denne vurderinga er omsynet til busetting relevant, samt omsynet til å verne om kommuneplanen sin arealdel som styringsverktøy for kommunen. Tiltaket samla sett, dersom dispensasjon blir gitt, vil innebære oppføring av eit nytt bustadhus i området. Rådmannen vurderer likevel at tiltaket ikkje vil ha negative verknader for natur- eller friluftssyn elles.

Dispensasjon :

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak reguleringsplanen må etter dette ikkje bli «*vesentlig*» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart*» større enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»

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. Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne 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 grøntstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Saka har vore vurdert av rådmannen i høve til jordlova §§ 12 og 9. I og med at landbruksomsyn er heilt sentrale òg ved dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningslova i eit tilfelle som dette, blir landbruksvurderinga som er gjort i saka i sin heilskap teke inn i føreliggjande saksframstilling nedanfor.

Jordlova §§ 12 og 9 – Vurdering av landbruksomsyn knytt til frådeling og omdisponering:

Fakta:

Det vert søkt om løyve til å dela i frå våningshuset med bustadtomt på om lag 0,9 daa av landbrukseigedom Gbnr. 54/12 på Husebø. Det omsøkte arealet består av bebygd areal. Søkjer ynskjer å dela i frå det eksisterande våningshuset på garden og byggje eit nytt, då dei ynskjer å flytte til bruket og starte opp med landbruksdrift på eigedomen. Det er i dag ikkje eigen drift på bruket, og jorda vert leid vekk. Eigedommen består av 11,7 daa fulldyrka jord, 8 daa overflatedyrka jord, 7,3 daa innmarksbeite 85,2 daa skog og 104,9 daa anna areal. Det omsøkte arealet ligg i LNF-område i kommuneplanens arealdel (KPA). Søkjer opplyser at dei vil føre Gbnr. 54/43, ein frådelt tomt tilbake til bruket Gbnr. 54/12 ved løyve til frådeling av eksisterande våningshus.

Ein søknad om deling av landbrukseigedom krev løyve om lov om jord (jordlova) § 12. Søknaden treng også løyve til omdisponering etter jordlova § 9 då arealet fell inn under dyrka eller dyrkbar jord.

Vurdering:

Søknaden er vurdert etter jordlova § 12 om deling, jordlova § 9 om omdisponering og rundskriv M1/2013 Omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet.

Vurdering av behov for nytt våningshus:

Søkerane opplyser at dei ynskjer å dela i frå det eksisterande våningshuset på garden og oppføra eit nytt. Bakgrunnen for dette er at dei ynskjer å busette seg på Husebø og starta opp att med drift på bruket. Dei ynskjer å starte opp med sau og vurderer også noko kjøttfe. Det er også trong for å rehabilitera driftsbygningen med ny kledning og nytt tak. Dei visar til at det eksisterande huset er i frå 1914 og ikkje er stort nok. Huset har ikkje nok rom til heile familien. Vidare visar dei til at Husebøvegen deler tunet deira i to, med driftsbygning og våningshus på kvar sin side. Dei meiner også at ein frådelling av eksisterande våningshus og oppføring av nytt vil auka busettingspotensialet på Husebø.

Rådmannen meiner at søker har gode argument for å dela i frå det eksisterande våningshuset og byggje eit nytt. Rådmannen ser at husets alder og plassering gjer at ein eventuell påbygging av huset for å få nok plass til familien kan vere utfordrande. Nærleik til naboeigedomar, dyrka mark og veg gjer at det vil vera kostbart å få oppgradert til ein tidsmessig bustad etter dagen krav til standard.

Husdyrhald krev tilsyn, og det er difor trong for bustadhus på bruket dersom ein skal starta opp med dette. Rådmannen meiner at det er uheldig med tun som vert delt av offentlege vegar grunna trafikktryggleik for trafikkantar og landbruket. Sjølv om vegen ikkje er tungt trafikkert kan det oppstå uheldige situasjonar. Det er positivt for bygda dersom fleire busett seg der og at det vert eigen drift på fleire eigedomar. Rådmannen er til dels einig i søkerane sitt argument om at frådelling av eksisterande våningshus og oppføring av nytt vil vere positivt for busettingspotensialet. Husebø har i fleire år hatt nedgang i tal busette sjølv om folketalet i Meland kommune har hatt auke. I perioden 2000-2018 har folketalet gått ned frå 172 til 131 personar i grunnkrinsen (se tabell under), dette har ein også sett i nærliggande krinsar som til dømes Landsvik.

Tabellen viser folketal i Meland kommune og grunnkrinsane Husebø og Landsvik i åra 2000, 2005, 2010, 2015, 2016, 2017 og 2018 (Kjelde: Hordaland fylkeskommune, www.statistikk.igest.no).

Meland	5 353	5 861	6 631	7 736	7 812	8 021	8 079
12560101 Husebø	172	176	158	153	148	139	131
12560102 Landsvik	98	95	87	95	85	90	94
12560103 Roseland	208	223	228	223	217	222	213

Frådelling av eksisterande våningshus:

Jordlovas § 12; *Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.*

Omsyna som skal ivaretakast etter § 12 må sjåast i samanheng med jordlovas formål. Jordlova har som mål å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området. Det med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysingar Jf. rundskriv M-1/2013

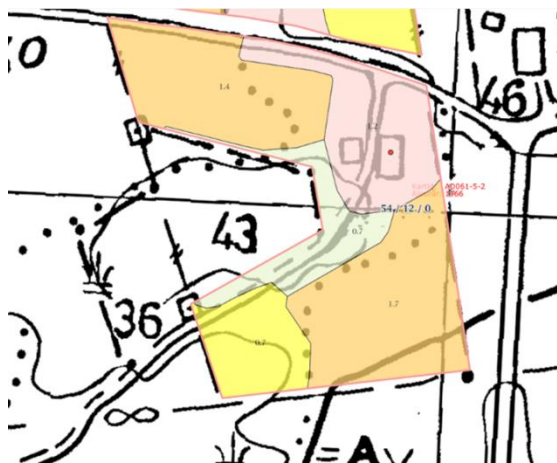
Tenleg og variert bruksstruktur

Det er eit mål etter jordlova at driftseiningane bør styrkast. Rådmannen meiner at ei frådelling ikkje vil vere i konflikt med dette målet.

Omsynet til vern av arealressursane

Omsynet til arealressursane legg til grunn at frådelling ikkje skal føre til oppstyking til mindre teigar som vert vanskelegare å drive rasjonelt. Pårekneleg drift i framtida på bruket er husdyrhald, med sau eller storfe. Det er uheldig å dela opp landbrukseigedomar, eller gjere areala vanskelegare å drifta rasjonelt.

Søkjereane har opplyst at dei ved frådelling av eksisterande våningshus vil leggja til eigedom gbnr. 54/43 som er frådelt frå eigedomen til landbrukseigedomen igjen. Dersom dette vert gjort vil det verte frådelt om lag 0,9 daa med bebygd areal og lagt til om lag 1,4 daa. Arealet står som uproduktiv skog, og dette er truleg feil i AR5 gardskartet. Arealet har tidlegare vore overflatedyrka jord etter de gamle økonomiske kartene (sjå kartutsnitt).



Kjelde: Nibio AR5 gardskart.

Dette arealet har difor godt potensiale som slåtteareal. Den frådelt tomte delar i dag eigedomen på ein slik måte at ein får ein uheldig arrondering, og ein tilbakeføring av denne ved frådelling vil vere positivt for bruket. Dersom arealet vert lagt til vil ikkje eigedomen sitt totale areal verte svekka, ved eit løyve til frådelling må difor det stillast som vilkår at eigedom gbnr. 54/43 skal først tilbake til landbrukseigedom gbnr. 54/12.

Driftsmessig god løysing

Frådellinga vil ikkje gje en dårlegare arrondering eller dårlegare driftsmessig løysing. Det omsøkte arealet ligg i eit hjørne av teigen og her eigen tilkomst frå offentleg veg, som ikkje går over dyrka jord. Frådelling vil ikkje påverke slått- eller beitemark som ligg rundt huset, då omsøkt areal ikkje inkluderer dyrka mark og det vil framleis vere mogleg å nytta areala som i dag.

Drits- og miljømessige ulemper for landbruket i området

Areala rundt det omsøkte huset er i hovudsak beite- og slåtteareal. Det kan som følgje av landbruksdrift på desse areala oppstå støy, lukt og støv. Frådelling vil ikkje berøre dyrka mark og det vil vere god tilkomst til areala etter frådelling. Men ein ser at det kan oppstå konflikt mellom frådelt hus og landbruksdrift. Dette kan gje ein miljøulempe for landbruket i området. For at ein skal leggje avgjerande vekt på dette, må den vere konkret pårekneleg og ha ein viss styrke og omfang.

Det omsøkte huset ligg med jordbruksareal på fleire sider, og drifta av disse med vanleg jordbruksdrift. Difor kan ein sei at det kan vere ein pårekneleg miljøulempe med ei frådelling av dette huset. Men rådmannen vil samstundes vise til at huset ligg der i dag og det kan vere vanskeleg å sei sikkert kor konkret pårekneleg denne miljøulempa vil vere for dei som skal bu der. Dette talar mot å gje løyve til å dela frå det eksisterande bustadhuset. Husebøgarden er i drift med husdyrproduksjon slik at dei som flyttar dit må forvente vanleg landbruksdrift i området.

Omsynet til busetting

Jordlova § 12 fjerde ledd opnar for at det kan gjevast løyve til frådelling, sjølv om dei omsyna nemnd ovanfor ikkje talar for frådelling. Rådmannen meiner at busettingsomsynet i dette tilfelle skal veie tungt, da søkerane ynskjer å flytta tilbake til bygda og starte opp med drift på bruket. Krinsen har dei siste 18 åra hatt nedgang i folketalet sjølv om folketalet i kommunen har gått opp. I den nordre delen av kommunen ser ein i fleire krinsar at folketalet har gått ned, og folkeveksten har kome i den sentrale delen av kommunen nær Frekhaug.

Difor meiner rådmannen at busettingsomsynet er viktig i denne saka. Frådelling av det eksisterande våningshuset og oppføring av nytt vil bidra til auka busetting i området. Dette blir også framheva i proposisjon 127 L (2012-2013) Endringar i jordlova pkt. 4.4 busetting, som seier; *Omsynet til busetting må etter ei konkret vurdering sjåast som ei samfunnsinteresse av stor vekt dersom det etter lova i dag skal kunne givast delingsamtykke.* Dette vart også lagt inn i § 12 ved loveendringa i 2013. Bakgrunnen for regelendringa var det skulle kunne leggjast meir vekt på busetting enn tidligare lovtekst opna for, jf. pkt. 4.4. Lovendringa opna også for at omsynet til busetting skal kunne tilpassast lokale tilhøve. Rådmannen viser her til pkt. 4.4; *Departementet meiner regelen bør opne for busetting i større grad enn gjeldande regel gir rom for. Det er i denne samanhengen ønskeleg å leggje til rette for resultat som er tilpassa lokale behov*

Konklusjon

Frådelling vil ikkje påverke brukstrukturen, eller gje dårlegare driftsforhold for bruket. Det er viktig at gardens ressursgrunnlag ikkje vert svekka, og det må difor stillast vilkår om at tidlegare frådelt tomt Gbnr. 54/12 skal førast tilbake til bruket. Det kan vere uheldig å etablere frådelt tomter i kulturlandskapet, ein ser at det kan bli konflikt mellom landbruket og dei som bur på frådelt tomter, og kan gje miljømessige ulemper. Rådmannen meiner likevel at busettingsomsyna i området gjer seg gjeldane og er tungtvegande. Husebø er eit område med nedgang i folketalet, og det er difor viktig å leggja til rette for meir fastbuande.

Omdisponering nytt våningshus:

Jordlova § 9 seier; *Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbarjord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.*

Formålet med forbodet mot omdisponering er å verna dei produktive areala og jordsmonnet. Det grunnleggande formålet med jordlova § 9 er jordvern. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er naudsynte av omsyn til dei føremåla lova skal fremja jf. jordlova § 9.

Godkjente planar etter plan - og bygningslova

Arealet ligg i et LNF-område der berre tiltak knytt til landbruksnæringa er tillate og dette talar mot å gje samtykke til omdisponering.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Våningshus er ein viktig del av landbrukseigedomen og er naudsynt for drift. Det omsøkte arealet er på om lag 1 daa til hus og veganlegg. Det vert liggande på overflatedyrka jord, men delar av det omsøkte arealet er kupert og har stein i dagen. Delar av arealet er difor vanskeleg å hauste maskinelt. Omdisponering av arealet vil gjere det vanskeliger å hauste noe av arealet som ligg mot nabogrense, og det som ligg mot driftsbygningen. Restarealet vil framleis vere mogleg å nytta til beite og slått, noko av dette restarealet også er kupert, ulendt og har stein i dagen, og det til dels er vanskeleg å hauste maskinelt i dag. Det vil vere positivt for landbruket at det vert fastbuande på eigedomen som vil starte opp med eigen drift på bruket.

Kulturlandskapet

Med kulturlandskapet meinast både landskapet, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. Rådmannen meiner at omdisponeringa ikkje vil endra kulturlandskapet i større grad. Omdisponeringa skjer på eit avgrensa areal, og området rundt vil framleis ha dei landskapsmessige trekk som er der i dag. Samstundes vil huset ligge ved driftsbygningen og det vil bli eit tun, som vil vere likt liknande tun i området. Men det vil vere viktig ved bygging av nytt hus at det vert tilpassa kulturlandskapet og lokal byggeskikk.

Samfunnsgeagnet

Omdisponeringa av arealet i samband med frådelinga vil kunne vere til nytte for samfunnet med tanke på busetting i området. Husebø er ein mindre grend, kor det er lite utbygging og folketalet går nedover. Fleire fastbuande i grenda vil ha ein stor nytte for å halde bygda og landskapet i drift. Det er svært positivt at søkerane har konkrete planer om å starte opp med husdyrhald på eigedomen som i dag ikkje har eigen drift.

Konklusjon

Rådmannen legg til grunn at i denne saka, at dei høve som skal til for å gje samtykke til omdisponering er oppfylt for å omdisponera om lag 1 daa overflatedyrka jord til oppføring av bustad og veg. Arealet som skal omdisponerast er lite, og det vil ikkje gje større endringar kulturlandskapet dersom det vert tilpassa området. Vidare vil husdyrhald på eigedomen vere positivt for å halde kulturlandskapet i drift. Det vil vere til nytte for samfunnet med fleire fastbuande på Husebø og eigen drift på eigedomen.

Konklusjon frådeling av våningshus og omdisponering nytt våningshus:

Rådmannen vil etter ein samla vurdering gje løyve til frådeling av eksisterande våningshus etter jordlova § 12 på vilkår om at frådelt tomt Gbnr. 54/12 vert ført tilbake til bruket Gbnr. 54/12. Rådmannen gjer også løyve til omdisponering etter jordlova § 9 av om lag 1 daa overflatedyrka jord til oppføring av nytt våningshus.

Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

Gjennom eventuell etterfølgjande byggesaksbehandling ved oppføring av nytt våningshus, vil kommunen vurdere krav til utforming av ny avkjørsle til kommunal veg. Det er ikkje kommunalt avlaupsanlegg på Husebø og dette må løysast ved etablering av godkjent minireinseanlegg. Ny bustad kan koplatt til kommunal vassleidning i kum.

Frådeling av eksisterande eldre våningshus inneber ikkje endring av etablerte godkjente VVA-løysingar.

Naturmangfaldslova § 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. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Vidare gjeld tiltaket oppføring av nytt våningshus og etablering av ny tunstruktur med ny avkjørsle til kommunal veg. Rådmannen vurderer at heller ikkje dette tiltaket får negative verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Særskilt om estetikk:

Dersom det blir gitt dispensasjon i saka vil oppføring av nytt våningshus vere søknadspliktig etter pbl kap 20. Gjennom denne behandlinga vil estetiske omsyn bli vurdert. Alle byggetiltak skal etter pbl § 29-2 utformast slik at det «...etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering».

Rådmannen er i tvil om bustaden som er illustrert gjennom teikningane i saka i tilstrekkeleg grad er tilpassa byggeskikk og kulturmiljø på staden. Tiltakshavar blir oppmoda om å vurdere val av bustadutforming på nytt, slik at ein ikkje risikerer avslag på ei etterfølgjande byggesøknad med heimel i pbl § 29-2.

Samla vurdering:

Med tilvising til grunngivinga for dispensasjonssøknaden og vurderingane ovanfor knytt til jordlova, finn rådmannen etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Vidare vurderer rådmannen at det er klart større fordelar enn ulemper ved tiltaket. Det blir lagt avgjerande vekt på fordelane knytt til oppstart av landbruksdrift på garden og omsynet til å styrke busettinga på Husebø.

Vurderinga av at det er grunnlag for å gi dispensasjon er basert på ei samla vurdering av dei ulike tiltaka som er skildra i søknaden; frådeling av eksisterande våningshus, oppføring av nytt våningshus og tilbakeføring av gbnr 54/43 til 54/12. Det er ei samla vurdering av fordelar og ulemper ved desse tiltaka som gjer at rådmannen tilrår dispensasjon. Dispensasjonen kan difor ikkje tolkast slik at eksisterande våningshus vil bli tillatedelt frå dersom ikkje òg oppføring av nytt våningshus og tilbakeføring av gbnr 54/43 blir realisert. Det blir difor stilt vilkår som sikrar dette, jf framlegget til vedtak nedanfor.

Gjennom vurderingane ovanfor er det synleggjort at rådmannen er skeptisk til utforminga av nytt våningshus slik dette er skildra gjennom dispensasjonssøknaden. Endeleg godkjenning av utforming blir gjort gjennom byggesaksbehandling på vanleg måte. Det blir stilt vilkår om at nytt våningshus blir tilpassa byggeskikk og kulturmiljøet på staden.

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 gir dispensasjon. Dersom UDU avslår dispensasjon skal vedtaket sendast partane med klagerett.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve 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 forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bustadhus med tomt på gbnr 54/12, jf søknad motteke 05.02.2018, supplert 21.02.2018.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av nytt våningshus på gbnr 54/12 med plassering som vist i søknad journalført motteke 05.02.2018, supplert 21.02.2018.

Det gjeld følgjande vilkår for ovannemnde dispensasjonar:

- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå eigedomen før det er gitt midlertidig bruksløyve til nytt våningshus.
- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå eigedomen før gbnr 54/43 er samanføyd med gbnr 54/12.
- Det kan ikkje gjevast igangsettingsløyve/løyve i eitt trinn for oppføring av nytt våningshus før gbnr 54/43 er samanføyd med gbnr 54/12.
- Nytt våningshus skal tilpassast byggeskikk og kulturmiljø på staden.

På same vilkår som oppgitt ovanfor gir Utval for drift og utvikling samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12 for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 54/12, jf søknad journalført motteke 05.02.2018, supplert 21.02.2018. Samtykke gjeld for parsell med størrelse og utforming som skildra gjennom innsendt situasjonsplan datert 16.02.2018. Endelege eigedomsgrenser blir fastsett gjennom oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Oppretting av grunneigedom og oppføring av nytt våningshus kan ikkje gjennomførast 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 - 41/2018

UDU - behandling:

Avrøysting:

Framlegg til vedtak fekk 7 røyster for, (3 AP, 1 H, 1 FrP, 1 Sp, 1 KrF), 1 røyst mot, (MDG), og er såleis vedteke.

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bustadhus med tomt på gbnr 54/12, jf søknad motteke 05.02.2018, supplert 21.02.2018.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av nytt våningshus på gbnr 54/12 med plassering som vist i søknad journalført motteke 05.02.2018, supplert 21.02.2018.

Det gjeld følgjande vilkår for ovannemnde dispensasjonar:

- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå eiegenomen før det er gitt midlertidig bruksløyve til nytt våningshus.
- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå eiegenomen før gbnr 54/43 er samanføyd med gbnr 54/12.
- Det kan ikkje gjevast igangsettingsløyve/løyve i eitt trinn for oppføring av nytt våningshus før gbnr 54/43 er samanføyd med gbnr 54/12.
- Nytt våningshus skal tilpassast byggeskikk og kulturmiljø på staden.

På same vilkår som oppgitt ovanfor gir Utval for drift og utvikling samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12 for oppretting av ny grunneigenomen på gbnr 54/12, jf søknad journalført motteke 05.02.2018, supplert 21.02.2018. Samtykke gjeld for parsell med størrelse og utforming som skildra gjennom innsendt situasjonsplan datert 16.02.2018. Endelege eigenomsgrensar blir fastsett gjennom oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Oppretting av grunneigenomen og oppføring av nytt våningshus kan ikkje gjennomførast 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.