

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 15/14, FA - L42	18/830

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
51/2018	Utval for drift og utvikling	PS	05.06.2018

GBNR - 15/14 - Søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet i kommuneplanen sin arealdel for opparbeiding av veg over gbnr. 15/7 til gbnr. 15/14 - Hopland

Vedlegg:

Kartskisse vei
Avtale om veirett
Søknad om dispensasjon
Nabogrense erklæring30042018

Saksopplysningar:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet (LNF-formålet) i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for opparbeiding av tilkomstveg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 15/14, samt parkeringsplass på gbnr. 15/14. Tiltaket er vist på kartet, slik:



Vegen vil ha ei lengd på om lag 30 meter på gbnr. 15/7 og om lag 40 meter på gbnr. 15/14. Den skal følgje grenselina mellom gbnr. 15/7 og 15/11, og fram til, og inn på, gbnr. 15/14. I enden av vegen er det tenkt ein parkeringsplass.

Vurdering:

Nabovarsling:

Omsøkt dispensasjon er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

Privatrettslege tilhøve:

Søkjjar har lagt ved privat vegrett og rett til framføring av veg over gbnr. 15/7 fram til gbnr. 15/14, jf. erklæring signert 26.3.2018. Rådmannen finn difor ikkje grunnlag for å avvise søknaden etter pbl § 21-6.

Lov- og plangrunnlag:

Anlegging av veg og parkeringsplass er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav l) og er søknadspiktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2. Tiltaket må vere i samsvar med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan for å kunne iverksetjast, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Arealet på gbnr. 15/7 og 15/14, og som er omfatta av denne søknaden, er satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen sin arealdel, med status som spreidd byggeområde, SB_2. Innanfor området SB_2 kan det byggjast fire bueingar i planperioden, jf. tabell 7 til KPA si planføresegn § 3.2.

Fram til det vert søkt om løyve til frådeling av areal for å byggje bustad i samsvar med KPA si planføresegn § 3.2, er det omsøkte arealet satt av til LNF-formål. Dette inneber at etablering av veg og parkeringsplass er i strid med gjeldande arealformål. Etablering av veg og parkeringsplass som omsøkt er dermed avhengig av dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. første ledd.

Vidare er tiltaket tenkt plassert på areal som er registrert som overflatedyrka jord og skog i Nibio sitt gardskart, og er difor avhengig av løyve til omdisponering av dyrka jord etter jordlova § 9.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet LNF 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 «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»

Gjennom plan – og bygningslova av 2008 vart heimelen til å gje dispensasjonar frå offentlege planar betydeleg innskrenka, og forarbeida legg til grunn at det normalt ikkje vil vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Formålet med å setje av areal til LNF i kommuneplanen sin arealdel er å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal formålet leggje til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Det er søkt om løyve til dispensasjon for plassering av ein tilkomstveg langsmed grensa til to fritidsbustadar. Opparbeidinga vil dermed ikkje medføre uheldig oppstyking av landbruksareal og

grøntstrukturar. Det er heller ikkje lagt til rette for natur- og friluftsliv på arealet. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Når det gjeld vilkår 2 om at fordelane må vere «klart» større enn ulempene er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter, som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Veg fram til ein eksisterande fritidsbustad er ikkje påreknelig i seg sjølv. I dette tilfellet kan det søkjast om løyve til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad med heimel i kommuneplanen sin arealdel. Vegtilkomst til eigedomen vil vere ein føresetnad for eit eventuelt bruksløyve. Eksisterande tilkomst til eigedomen er via kommunal veg på trapp og sti, og denne tilkomsten er for bratt til at det kan etablerast vegtilkomst mot nord-vest.

Vidare har rådmannen vore på synfaring på eigedomen, og finn at plassering som vist på vedlagte situasjonskart vil vere det beste alternativet for vegtilkomst til eigedomen, både med tanke på eksisterande terreng og nødvendige terrengingrep for etablering av vegen.

Under føresetnad av at vegen vert tilpassa eksisterande terreng i størst mogleg grad, og plasserast så langt mot grensa mot gbnr. 15/11 som mogleg, finn rådmannen at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene i denne saka. Vilkåra for å kunne gje dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6, andre ledd, jf. første ledd.

Vurdering etter jordlova § 9 og rundskriv M1/2013:

Det er søkt om løyve til omdisponering av om lag 70-80 m² overflatedyrka jord og skog på gbnr. 15/7 til opparbeiding av veg fram til gbnr. 15/14. Det er ikkje eiga drift på bruket, og jorda er leigd vekk. Bruket består av 2,3 daa fulldyrka jord, 13,6 daa overflatedyrka jord, 18,9 daa innmarksbeite, 117,1 daa skog og 33 daa anna areal.

Jordlova § 9 legg til grunn følgjande: «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.»

Føremålet med forbodet mot omdisponering er å verne dei produktive areala og jordsmonnet, og det grunnleggjande føremålet 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 gje. Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkåra som er naudsynte av omsyn til dei føremåla lova skal fremja, jf. jordlova § 9.

- Godkjente planar etter plan- og bygningslova:

Arealet er satt av til LNF-spreidd bustad i KPA, og det er opna for inntil fire bueiningar i området i planperioden. Dette inneber at søknad om bruksendring frå fritidsbustad til bustad vil vere i samsvar med gjeldande kommuneplan, men ei bruksendring er avhengig av vegtilkomst til eigedomen. Dette talar for å gje samtykke til omdisponering.

- Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Det omsøkte arealet er på om lag 70-80 m². Det vert liggjande på overflatedyrka jord, men vegen er vist plassert i kanten på teigen mot nabogrense. Omdisponering vil gjere teigen mindre, men det omsøkte arealet er lite. Omdisponering vil ikkje føre til dårlegare arrondering, og det vil framleis vere mogleg å nytta resten av arealet til slått/beite. Omdisponering vil ikkje gje dårlegare tilkomst på teigen. Eit løyve til omdisponering vil ikkje gje miljøulemper då det er fritidsbustadar på naboeigedomane i dag. For å unngå å ta meir dyrka mark enn naudsynt bør ikkje vegtraseen bli breiare enn fire meter inklusiv vegskulder.

- Kulturlandskapet:

Med kulturlandskapet meinast både landskapet, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. Arealet ligg i eit samanhengande kulturlandskap med aktiv drift. Omdisponering vil i lita grad påverke kulturlandskapet. Omsøkt areal grensar mot frådelt eigedomar bebygd med fritidsbustadar, og vil i lita grad vere synleg i kulturlandskapet. Omdisponeringa vil difor ikkje endre hovudtrekka i kulturlandskapet, og vil ikkje råke ved kulturlandskapselement som steingardar, vegfar og liknande.

- Samfunnsgagnet:

Då området er lagt ut i KPA til LNF-spreidd bustad, og det er opna for nye bueiningar i området, er det trong for ein tilkomst. Søkjar viser til at det vil vere best for området om nye bueiningar kjem på allereie frådelt eigedomar. Rådmannen tek ikkje stilling til om det er mogleg å gje løyve til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på eigedomen, men viser til at ei mogleg bruksendring vil vere avhengig av vegtilkomst heilt fram. På grunn av terrenget er den omsøkte traseen den beste i området, då eksisterande tilkomst via trapp er veldig bratt og ulendt.

- Konklusjon:

Rådmannen finn at vilkåra for å kunne gje løyve til omdisponering er oppfylt i dette tilfellet. Arealet er lite og tiltaket vil ikkje innebere endringar av kulturlandskapet. Det vil etter omdisponering vere god tilkomst til landbruksarealet og tiltaket vil ikkje gje dårlegare arrondering. Vidare legg rådmannen vekt på at området er satt av til LNF-spreidd bustad i KPA, med opning for fire nye bueiningar i planperioden. For å unngå å ta meir dyrka mark enn naudsynt, finn rådmannen at det bør setjast som vilkår at vegen ikkje vert breiare enn fire meter inklusiv vegskulder, samt at vegen skal plasserast nærast mogleg nabogrensa mot gbnr. 15/11.

Naturmangfald:

Søknaden er vurdert opp mot dei krav og vilkår som følgjer av Naturmangfaldsloven (nml) §§ 8-12. Det er ikkje registrert særlege naturverdiar på staden som nml framhevar. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil føre til auka belastning på naturmiljø eller økosystem. Vi føreset at tiltakshavar og ansvarleg føretak tek tilstrekkeleg omsyn til desse tilhøva ved gjennomføring av tiltaket, saml. Pbl §§ 28-8 og 29-8 og TEK17 kap. 9.

Vidare saksgang:

Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klaga skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter

vedtak i Utval for drift og utvikling.

Viss det vert gitt dispensasjon skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for vurdering av om dei vil nytte klageretten sin.

Før vegen kan opparbeidast må det søkjast om løyve etter pbl kapittel 20.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå gjeldande arealformål LNF i kommuneplanen sin arealdel for etablering av tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr. 15/7 fram til, og på, gbnr. 15/14. Dispensasjonen gjeld i samsvar med vedlagte situasjonsplan og på vilkår om at vegen i størst mogleg grad vert tilpassa eksisterande terreng og omgjevnadane elles.

Vidare gir Utval for drift og utvikling løyve til omdisponering av dyrka mark, jf. jordlova § 9.

Vilkår:

- Vegen skal plasserast så langt mot grensa mot gbnr. 15/11 som mogleg.
- Vegen skal ikkje verte breiare enn 4 meter samla, med vegskulder.

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

Det kan ikkje setjast i verk søknadspliktige byggjetiltak før det er gitt naudsynte løyve i samsvar med pbl kapittel 20.

Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl § 21-9.»

Utval for drift og utvikling - 51/2018

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå gjeldande arealformål LNF i kommuneplanen sin arealdel for etablering av tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr. 15/7 fram til, og på, gbnr. 15/14. Dispensasjonen gjeld i samsvar med vedlagte situasjonsplan og på vilkår om at vegen i størst mogleg grad vert tilpassa eksisterande terreng og omgjevnadane elles.

Vidare gir Utval for drift og utvikling løyve til omdisponering av dyrka mark, jf. jordlova § 9.

Vilkår:

- Vegen skal plasserast så langt mot grensa mot gbnr. 15/11 som mogleg.
- Vegen skal ikkje verte breiare enn 4 meter samla, med vegskulder.

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

Det kan ikkje setjast i verk søknadspliktige byggjetiltak før det er gitt naudsynte løyve i samsvar med pbl kapittel 20.

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