

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr-9/7, FA-L42	19/664

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
55/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

Gbnr. 9/7 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for frådeling av parsell med bustad – Hjertås

Vedlegg:

Fradelingsøknad

Situasjonskart,bilde

Uttale - Meland - 9 7 - Hjertås - frådeling av parsell med påståande bustad - dispensasjon

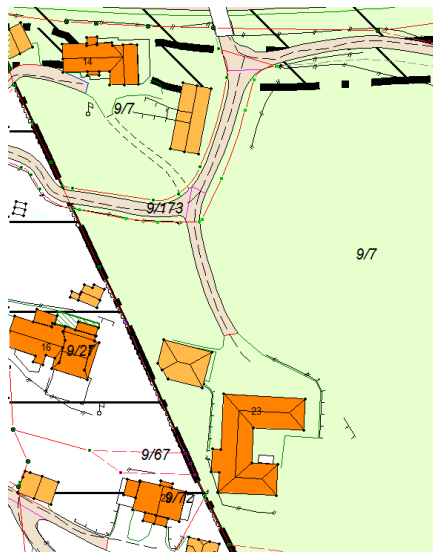
Saksopplysningar:

Tiltak

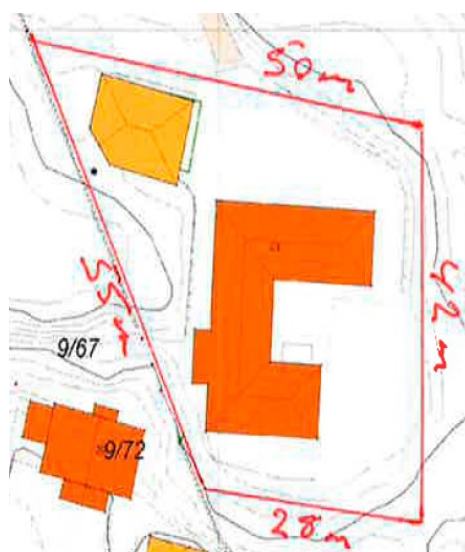
Torill Alise Hjertås og Tonny Hjertås har søkt om løyve til frådeling av ein parsell frå gbnr. 9/7 med påståande bustadhus og garasje. Ettersom eigedomen er satt av til landbruk-, natur- og friluftformål (LNF-formål) i kommuneplanen (KPA), vart det samstundes med søknad om frådeling søkt om dispensasjon frå LNF-formålet.

Det omsøkte arealet er oppgjeve til å vere på om lag 1800 m². Bilde 1 viser utsnitt av gbnr. 9/7 der begge bustadhusa viser. På bilde 2 vises areal som er omsøkt frådelt:

1.



2.



Det vert elles vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 12.03.2019.

Søkjær skriv i sin søknad om dispensasjon følgjande:

Bakgrunn:

Undertegnede med familie flyttet inn i Hjertåsvegen 23 i 1989 med et formål om bosetting og fremtidig overtakelse av gårdsdrift av bnr 9 bnr 7 på Hjertås. Hovedhus på gården var da i en slik forfatning at det ikke var mulig å bruke dette som en del av driften. Vi søkte da om hus nr 2 på bruk. Dette fikk vi godkjent i 1997. Vi har i ettertid oppgradert eksisterende hus med et tilbygg slik at dette er pr. d. d. et fullverdig hovedhus på gården.

Ønske om drift er nå endret seg da vi ikke ser noen drift av dette område interessant for verken meg eller mine barn. Det vill i alles interesse være at dette gårdsbruk går videre i arv eller blir solgt som tilleggsjord til annet gårdsbruk.

I forbindelse med eventuelle skifte på garden og ønske om fortsatt tilknytning til stedet søker jeg derfor om fradeling av bustaden på 9/7

Landbruksdrift i dag:

Det er i dag ingen dyr på gården, jorde blir paktet vekk til lokal bonde. Han bruker teig som er lokalisert 300m mot nord, som slåttemark til egen gård. Resterende areal er ikke i bruk

Tomteplassering:

I søknad om oppføring av bolig nr 2 på gården, som ble godkjent i 1997, ble det vektlagt at plassering av hus skulle ha størst mulig hensyn til gårdsdriften slik at det ikke gikk tapt dyrka mark eller verdifullt beiteområde. Som vist i vedlagt situasjonsplan ligg bolighus på

Hjertåsvegen 23 naturlig til i terreng med til dels stor høyde/terreng forskjeller til landbruksareal. Tilkomst er sikra med avkjørsel direkte fra kommuneveien og verken tomt eller tilkomst har noe konflikt eller kryssende aktivitet med landbruksdriften på Grn 9. Bnr nr. 7. Tomtearealet som søkes fradelt utgjør det naturlige tomteområde som ligger rundt bolighus og er opparbeidet som en del av dette

Bruksrett og servitutter:

Bolighus på Hjertåsvegen 23 har i dag godkjent separat avkjørsel fra kommunal vei. Denne tillatelse vart gitt i forbindelse med byggesøknad som ble godkjent av Meland kommune i 1997. I samme søknad ble også tilknytning til kommunalt vannverk og privat avløp også godkjent. Avløp er tilknyttet avløpsanlegg for Mongsedalen byggefelt. Vann, avløp og tilkomstvei ligger på Gnr9. Bnr7. Disse rettighetene blir sikret gjennom egen privat avtale som kan tinglyses på nytt bruksnummer.

Konklusjon

Vi håper på overnevnte dokumentasjon skal kunne gi grunnlag for å få innvilga dispensasjon fra arealformål LNF for fradeling av tomt til Hjertåsvegen 23

Slik vi ser det vill fordelene med en innvilga dispensasjon være vesentlig større en ulempe

- Fradeling er i praksis uendra da areal allerede er bebygd.
- Vedlad tomteplassering gir ingen konflikt med landbruksareal og plassering er gjort med størst mulig hensyn til LNF formål
- Huset er ikke en del av eksisterende gardstun

VURDERING:

Nabovarsling:

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

Høyring:

Omsøkt dispensasjon er sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev 18.03.2019.

Statens vegvesen sendte uttale i brev datert 21.3.2019, men har ingen merknadar til tiltaket.

Fylkesmannen i Vestland skriv i brev datert 4.4.2019 følgjande:

«Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting av landbrukseigedomen. Ei frådeling til bustadsføremål inneber at tomte vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensialet rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka ligg hus 2 på garden som ein buffer mellom bustadområdet og den overflate dyrka jord. Både huset sin nærheit til dyrka mark og vegtilkomsten kan føre til driftsulempar i eit langtidsperspektiv.

Vi vil også vise til at vi mottar mange tilsvarande dispensasjonar både frå Meland og frå Nordhordland generelt. Vi meiner difor at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling av eksisterande bustad på gnr. 9 bnr. 7».

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneigedom (...), eller endring av eksisterand eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som stider i mot denne lov, forskrift eller plan».

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men vist som landbruks-, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Frådeling som omsøkt er dermed i strid med arealformålet KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Tiltaket krev vidare samtykke etter jordlova § 12 for deling av landbrukseigedom.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

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

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå

omsyna til offentlegheita, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegna det er søkt dispensasjon frå. Sentralt i rådmannen 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)

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre området for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-formål er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Ettersom det allereie står ein bustad på eigedomen kan rådmannen ikkje sjå at eigedomen er eigna for landbruksproduksjon. Vi kan heller ikkje sjå at den har særleg verde for friluftslivet. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemde omsyn vert påverka negativt viss det skulle gis dispensasjon frå LNF-formålet.

Rådmannen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak kommuneplanen. Vidare finn rådmannen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempele. Vi viser i den samanheng til at den omsøkte parsellen ligg høgare i terrenget enn landbruksarealet, og på linje med tilsvarande bustadeigedomar. Vidare vil bruken av arealet vere uendra, drift på garden krev ikkje to bustadhus, og frådeling av eine bustaden vil ikkje svekke gardens ressursgrunnlag. Vilkår 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 § 12, samt rundskriv M-1/2013:

Det følgjer av jordlova § 12 at «[d]eling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet». Vidare legg føresegna til grunn at «[v]ed 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 lova».

Omsyna som skal ivertakast etter § 12 ved vurderinga av løyve til deling må sjåast i samanheng med jordlova sine formål. Jordlova § 1 har som mål å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir 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; Omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks – og matdepartementet. Delingsregelen har som formål å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

- *Tenleg og variert bruksstruktur:*

Frådeling vil ikkje svekke eller styrke bruksstrukturen i området, og er ikkje i strid med jordlova sitt mål om å styrke driftseiningane

- *Omsynet til vern av arealressursane:*

I omsynet til arealressursane ligg at deling ikkje må medføra oppstykking av areal som gjer det vanskeleg å drive eigedom rasjonelt, eller tappa garden for andre ressursar. Det omsøkte arealet er bebygd areal og ei frådeling vil ikkje redusera garden sine areal med dyrka mark eller produktiv skog. Etter jordlova er bygningar ein del av arealressursgrunnlaget på garden. Det er i dag to bustadhus på garden, og den omsøkte bustaden ligg ikkje saman med resten av tunet, men for seg sjølv. Enkelte bruk har trong for to bustadhus grunna drifta, til dømes større husdyrbruk med mjølk. Pårekeleg drift på denne eigedom er husdyrdrift, men ikkje av eit slik omfang at det vil vere naudsynt med to bustadhus. Sjølv om frådeling vil kunne redusera arealressursgrunnlaget for garden, er det ikkje trong for to bustadhus på bruket basert på pårekeleg drift på eigedom. Det vil framleis vere eit driftsapparat på eigedom med bustadhus som ligg saman med ei eldre løe i tunet på bruket.

- *Driftsmessig god løysing:*

Det omsøkte arealet ligg på ein liten høgde i kanten av eit slåtteareal og eit beite, og eksisterande tilkomstveg går opp til huset i kanten av slåttearealet. Arealet sin utforming vil ikkje gje ein endra arrondering av jordbruksareala då omsøkt tomt ikkje rører ved dyrka mark. Ettersom vegen til huset ikkje er omsøkt frådelt vurderer administrasjonen det som mindre truleg at frådelinga vil gje dårlegare tilkomst til areala. Då vegen framleis skal ligge til landbrukseigedom vil denne kunne nyttast i samband med drift av arealet til dømes til gjødsling. Administrasjonen meiner difor at deling ikkje vil gje noko driftsmessig dårlegare løysing enn det er i dag.

- *Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:*

Frådeling som omsøkt vil gje eit bustadhus på ein parsell som er fritt omsettelig. Samstundes ligg det både slåtte- og beiteareal helt inn til den omsøkte parsellen. Som følgje av vanleg landbruksdrift kan det oppstå støy, støv og lukt på desse jordbruksareala. Erfaringsvis ser ein at det kan oppstå konflikt mellom frådelt hus som ligg nært jordbruksareal og landbruksdrift. Dette vil kunne gje drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Men for at ein skal leggje avgjerande vekt på dette, må den vere konkret pårekeleg og ha ein viss styrke og omfang. Sjølv om huset ligg nært beite og slåtteareal, er det lite truleg drifta på arealet vil vorte så intensiv at dette kan leggast avgjerande vekt på. Vidare har administrasjonen også lagt vekt på at det er eit eksisterande hus.

- *Naturmangfaldlova §§ 8-12:*

Vi har vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova, og kan ikkje sjå at frådeling kjem i konflikt med desse.

- *Konklusjon i høve jordlova:*

Frådeling vil ikkje påverke bruksstrukturen i området og vil ikkje gje eit dårlegare arealressursgrunnlag. Det er ikkje trong for to bustadhus på eigedom basert på det som vil vere pårekeleg drift på eigedom, dersom den vert sjølvstendig drift i framtida. Deling vil ikkje gje mindre arealeiningar som har dårlegare tilkomst og arrondering, og som det vil vere vanskeleg å

driva rasjonelt.

Rådmannen meiner etter ein samla vurdering at søknaden oppfyller dei krava stilt til løyve om deling i jordlova og at løyve til frådelling etter jordlova § 12 kan gjevast.

Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Frådelling kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige delingsløyve, jf. pbl kap. 20. Innsendt søknad vil bli handsama på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet i kommuneplanen sin arealdel, for deling av parsell med påståande bustadhus frå gbnr. 9/7.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 1,8 daa med påståande bustadhus frå gbnr. 9/7.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter plan- og bygningslova kapittel 20».

Utval for drift og utvikling - 55/2019

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet i kommuneplanen sin arealdel, for deling av parsell med påståande bustadhus frå gbnr. 9/7.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 1,8 daa med påståande bustadhus frå gbnr. 9/7.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter plan- og bygningslova kapittel 20.

