

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 52/1, FA - L42	15/1659

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
71/2015	Utval for drift og utvikling	PS	29.09.2015

Søknad om dispensasjon frå areal avsett til LNF- område i kommuneplanen for arealoverføring til fritidsbustad frå gbnr 52/1 til 52/29, 65 og 66 på Kårbø

Vedlegg:

Søknad om arealoverføring fra 521 til 52,296566 (L)(63473)

Vedlegg - Situasjonkart (L)(63471)

52_29sit

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 29.5.2015 har Paul Kaarbø Hermansen (tiltakshavar) på vegne av heimelshavar Magnhild S. Tofting søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av om lag 100 m² frå landbrukseigedommen på gbnr 52/1 til sin fritidseigedom på gbnr 52/29, 65 og 66 på Kårbø. Arealet som er søkt frådelt skal nyttast som parkeringsplass for fritidsbustaden på gbnr 52/29, 65 og 66.

Gbnr 52/29, 65 og 66 er ein bebygd fritidseigedom og ligg i tabell 9.2 i Planføresegner til kommuneplanen og opplista som fritidsbustad som har status som bygd fritidsbustadeigedom, med status som LNF- spreidd fritidsbustad kor mindre tiltak etter Pbl § 20-1 er tillatt utan dispensasjonshandsaming. Gbnr 52/1 er ein landbrukseigedom og er avhengig av dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel, LNF- område (Landbruk, natur og friluftsliv) Pbl § 19-2 og frå jordlova § 12 for å få frådelt areal frå landbrukseigedommen.



Nabovarsling:

Søknaden vart nabovarsla 28.6.2015 i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje motteke merknader frå naboar.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune (v/Regionalavdelinga) og Fylkesmannen i Hordaland (v/Kommunal og samfunnsplanavdelinga) ved høyringsbrev av 18.6.2015. Det er ikkje motteke merknader frå høyringsinstansane.

Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga vert underretta om dispensasjonsvedtaket som kopimottakar for klagevurdering.

Vurdering

Lov- og plangrunnlag:

Meland kommune vedtok ny kommuneplan 17.6.2015. Arealføremålet for gbnr 52/1 er uendra (LNF), men gbnr 52/29, 65 og 66 ligg opplista i tabell 9.2 Bygd fritidsbustadeigedomar med status som LNF-spreidd fritidsbustad. Frådelinga frå gbnr 52/1 krev fortsatt dispensasjon frå arealføremålet LNF, samt delingssamtykke etter jordlova § 12.

Tiltakshavar si grunngjeve dispensasjonssøknaden følgjer vedlagt.

Dispensasjon og samtykke til deling etter jordlova § 12:

Administrasjonen finn det hensiktsmessig å gje ei samla vurdering av vilkåra for dispensasjon og grunnlag for samtykke etter jordlova i saka. Det sentrale tema etter begge regelverk i denne saka vil vere landbruksomsyn.

Både heimel og vilkår for *dispensasjon* følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra

i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gje dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Det er i hovudsak dei samfunnsmessige omsyn (allmenne interesser) av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal leggjast vekt på.

Ved avgjerd av om samtykke til deling etter jordlova §§ 9 og 12 skal gjevast 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 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.

Jordlovas § 9 legg til grunn at dyrka jord eller dyrkbar jord ikkje skal brukast til føremål som ikkje tek sikte på landbruksproduksjon. Vidare opnar paragrafen for at det kan ved særlege høve gjevast løyve til omdisponering, dersom ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd om samtykke til omdisponering skal det takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal og takst omsyn til om arealet kan førast tilbake til jordbruksproduksjon.

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

- Landbruk-, natur- og friluftssyn
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking.

Landbruksomsyn- arealoverføring og løyve til omdisponering- Jordlova §§ 12 og 9

I samband med søknadshandsaminga har administrasjonen innhenta uttale frå tenesteområde landbruk, som i notat dagsett 11.9.2015 har gitt samtykke til deling:

Det omsøkte arealet på gbnr 52/1 ligg mellom gbnr 52/29, 65-65 og den kommunale vegen ned til Kårbø kai. Arealet er på ca. 100 m², kor 35-40 m² er overflatedyrka og det resterande arealet ligg inne som skog. Eigedommen er ein landbrukseigedom med eit samla areal på 227,5 daa. I følgje Nibio sitt gardskart er arealfordelinga på eigedommen 1,7 daa fulldyrka jord, 10,3 daa overflatedyrka jord og 4,8 daa innmarksbeite. I tillegg har eigedommen 71,7 daa skog og 138 daa anna areal. Bruket har ingen drift sjølv, men jordbruksarealet vert leigd vekk til beite. Arealet grensar til kommunal veg og bebygd eigedom. Tiltaket er lite og ei deling vil ikkje ha særleg betydning for bruksstrukturen. Ei omdisponering av det overflatedyrka arealet vil heller ikkje ha betydning for kulturlandskapet sjølv om arealbruken blir endra.

Arealet er i dag i bruk til beite, og ei deling og omdisponering vil ikkje få betydning for framtidig drift.

Ved omdisponering og deling av areal ut mot veg, må ein sjå til at ein ikkje gjev løyve til tiltak som vanskeleggjer eller reduserar tilkomsten til gjenverande jordbruksarealet.

Administrasjonen har vurdert at omsøkt areal er så lite og tilrettelagt slik at framtidig tilkomst for jordbruksdrift ikkje blir redusert. Det overflatedyrka arealet nærmast kommunevegen er i dag grusa opp for å kunne sikra god tilkomst inn på jordbruksarealet. Dette byggjer også under administrasjonens vurdering om at ei deling og omdisponering ikkje vil føre til redusert tilkomst til arealet. Deling og omdisponeringa vil ikkje medføre framtidige miljøkonfliktar som kan oppstå i samband med utkjøring av husdyrgjødsel, beiting m.m. då omsøkt tiltak ikkje vil endre på avstand mellom jordbruksareal og fritidsbustadane.

Konklusjon i høve jordlova

Frådeling og omdisponering vil i liten grad endre på bruksstrukturen eller medføre dårlegare drifts- og miljømessige forhold for jordbruksproduksjonen. Ei godkjenning vil ikkje medføre dårlegare driftsmessige løysningar. Landbruksforvaltninga har vurdert at det i denne saka kan gjevast løyve til omdisponering og deling etter jordlovas §§ 9 og 12. Samfunnsgagnet vil vere auka trafikktryggleik med at søkjar kan parkera og snu inne på eige eigedom og letta for anna ferdsel på veggen.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9.

Samla vurdering

Administrasjonen viser til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden og finn at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt i saka, jf pbl § 19-2.

Ved arealoverføring som omsøkt får eigedommen på gbnr 51/29, 65 og 66 etablert ei hensiktsmessig parkering i tilknytning hytta og mulighet for å snu på eigen grunn. Arealoverføringen vil ikkje vera vesentleg i strid med landbruksomsyn eller natur- og friluftssyn. Arealet grensar til kommunevegen og fritidseigedommen som søker overføringa. Frådelinga vil ikkje stenge tilkomsten frå kommunevegen til landbruksområde på gbnr 52/1, då eigedommen framleis vil eige areal mellom omsøkt tiltak og gbnr 52/3 som sikrar tilkomst til bakomliggjande landbruksareal frå veggen. (Her er alt etablert grusa tilkomst). Vidare ser ikkje administrasjonen at frådeling vil innebære ulemper av arealdisponeringsmessig karakter.

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.

Vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF- område i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av inntil 100 m² frå gbnr 52/1 til gbnr 52/29, 65 og 66 på Kårbø i Meland kommune i samsvar med søknad journalført 29.5.2015.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til arealoverføring og omdisponering etter jordlova §§ 12 og 9, av areal inntil 100 m² frå gbnr 52/1 til gbnr 52/29, 65 og 66 på Kårbø i Meland kommune i samsvar med søknad journalført 29.5.2015. Arealoverføringa 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.»

Framlegg til vedtak:**Utval for drift og utvikling - 71/2015****UDU - behandling:****UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF- område i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av inntil 100 m² frå gbnr 52/1 til gbnr 52/29, 65 og 66 på Kårbø i Meland kommune i samsvar med søknad journalført 29.5.2015.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til arealoverføring og omdisponering etter jordlova §§ 12 og 9, av areal inntil 100 m² frå gbnr 52/1 til gbnr 52/29, 65 og 66 på Kårbø i Meland kommune i samsvar med søknad journalført 29.5.2015. Arealoverføringa 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.»