

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
040/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	20.04.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	22/230

Gbnr 78/1 Geitheim - Søknad om dispensasjon for frådeling og oppretting av ny grunneigedom

Vedlegg:

78/1 - Gjeitrem - Søknad om oppretting av ny grunneigedom
5_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_Dispensasjonssøknad arealformål LNF, omdisponering og deling av jordbruksareal v1.pdf
9_KART_Situasjonsplan_148221221A11 - SITUASJONSPLAN FRÅDELING.pdf
10_KART_Situasjonsplan_148221221A10 - SITUASJONSPLAN BONITET.pdf
14_KORR_Folgebrev_Følgeskriv til søknad om frådeling.pdf
78-1 Ortofoto 1-5000
78-1 Plan 1-1000
78-1 Plan 1-5000
78-1 Ortofoto 1-1000
Uttale - Osterøy - 78/1 - Geitheim - oppretting av ny grunneigedom - dispensasjon

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til frådeling og oppretting av ny grunneigedom på gnr. 78 bnr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 040/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til frådeling

og oppretting av ny grunneigedom på gnr. 78 bnr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 78/1

Tiltakshavar: Roger Gullbrå Geitrheim

Innsendar: Arkoconsult AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådeling og oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 78 bnr. 1, Geitrheim.

Det er i søknaden mellom anna synt til at saka gjeld frådeling av eksisterande einebustad frå gnr. 78 bnr. 1. Einebustad vart søkt oppført i 2009 og fekk ferdigattest i 2014.

På landbrukseigedommen står det mellom anna eit våningshus, ein einebustad og ein fritidsbustad.

Søknad om frådeling gjeld ny bustadtomt på 998,0 m² frå hovudteigen, som er på om lag 106 dekar.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr 5 bokstav a, jf. § 1-6.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

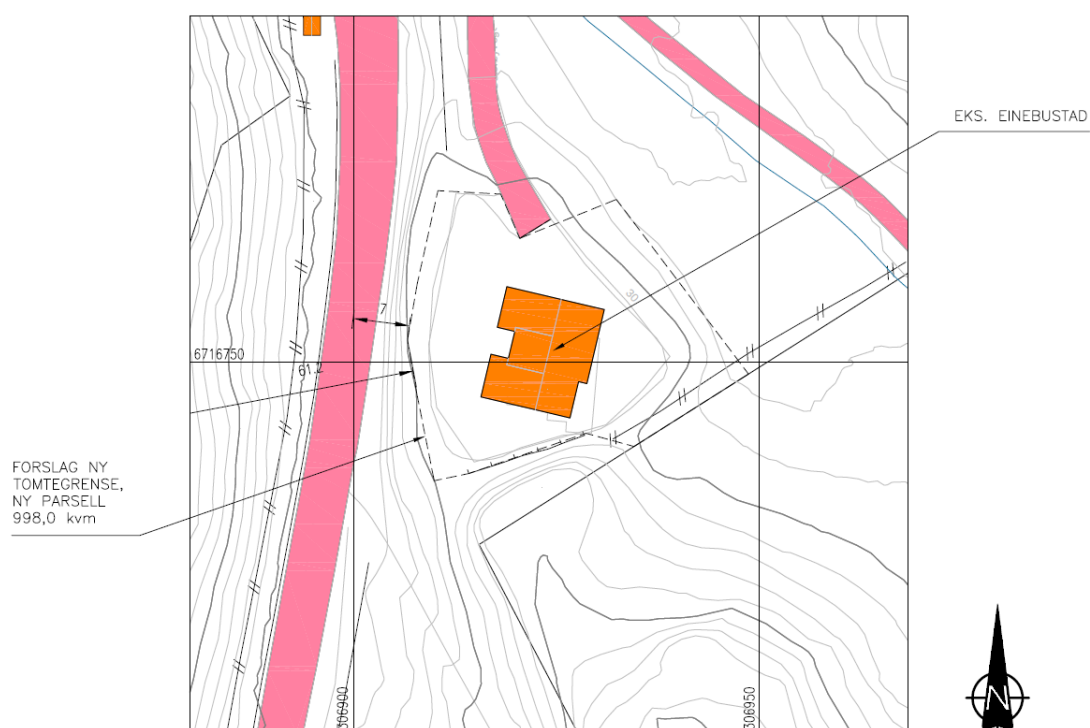
Planstatus

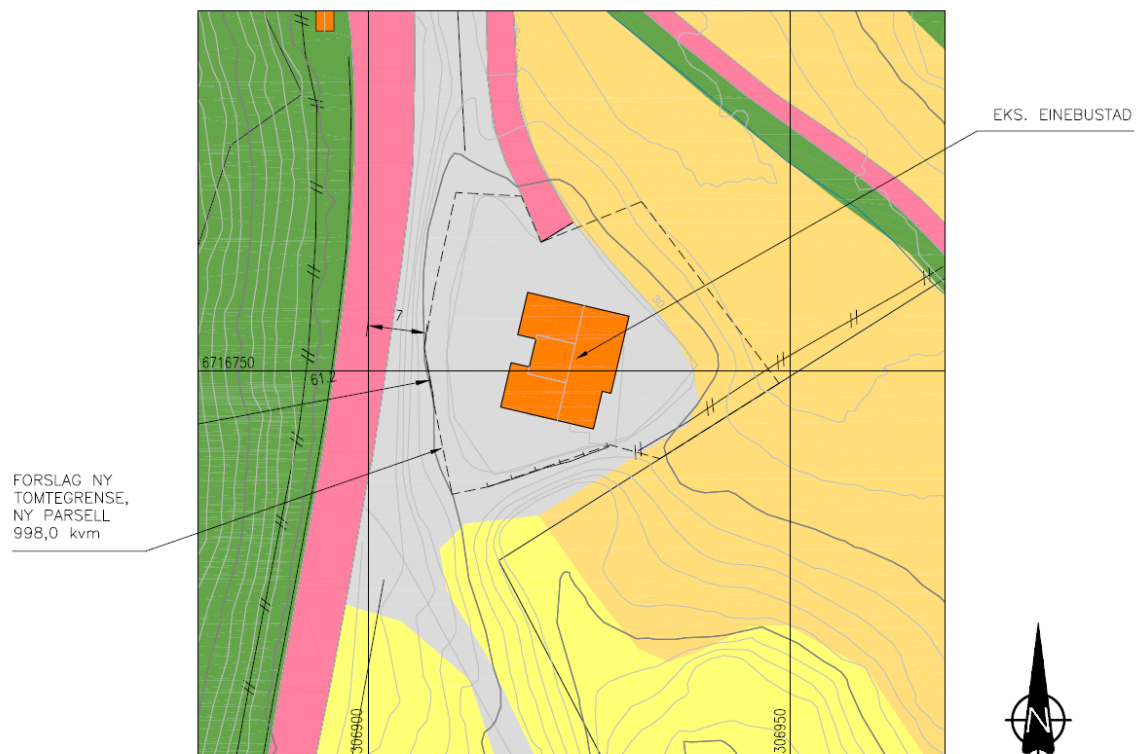
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25% BYA.

Kart/Foto

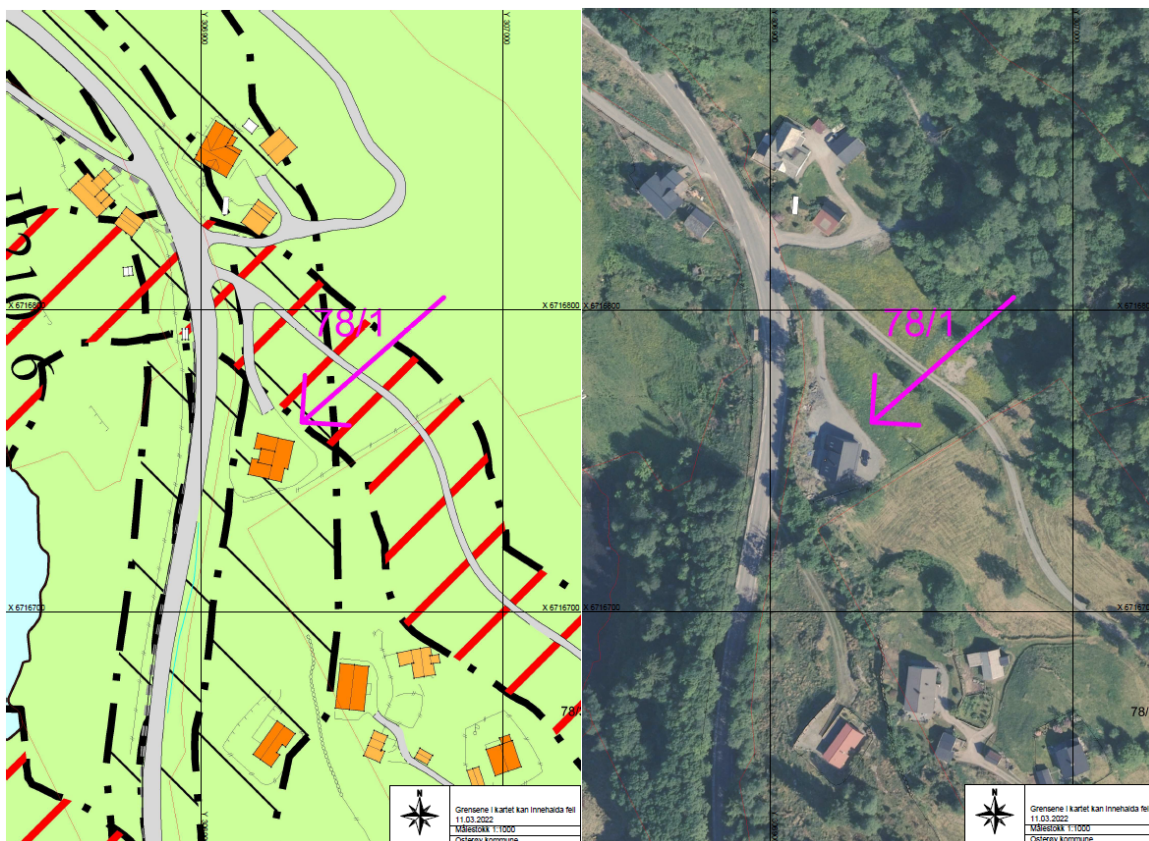
Situasjonsplan:





Plan:

Ortofoto:



Dispensasjon

Kommunen har mottatte søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

"(...) Landbrukseigedomen er per i dag i drift, og har som nemnt alle naudsynte bygningar på eigedomen, inkludert våningshus. Frådeling av ny parsell til bustadføremål, vil ikkje endre føresetnadane for vidare drift på garden.

Tiltaket vil ikkje medføre ytterlegare privatisering LNFR-areal, då ny parsell vil vera privat eigedom på lik linje som eksisterande landbrukseigedom. Det vert soleis inga auka privatisering som følgje av tiltaket, anna enn at det vert nye grenser for same private bruk av arealet. Tiltaket vil med dette heller ikkje medføre endringar i eksisterande miljø og vil ikkje medføre negativ påverknad av omgjevnadane.

Etter vår vurdering vil tiltaket heller ikkje påverke eventuell framtidig bruk av eksisterande eigedom som landbrukseigedom, då eigedomen er så stor at frådeling av ny parsell vil merkast minimalt. Arealet som vert søkt frådelt vil uansett ikkje kunne nyttast i drifta, då

huset vil bestå og området kringom vil vera knytt til bustaden slik bruken er i dag.

Det er ikkje registrert fritidsinteresser knytt til eigedomen. Tiltaket vil dermed ikkje innskrenke eller redusere ålmenta sin tilgang til friluftsområde samanlikna med slik situasjonen er i dag. Tiltaket medfører kun ei endring av grenser, og oppretting av eit nytt bruksnummer på eksisterande privat eigedom, og det er soleis ikkje snakk om å ta i bruk nytt areal i LNFR-området. Vidare vil det heller ikkje vera naturleg for ålmenta å opphalde seg så tett opp til den private eigedomen, og tiltaket vil med dette ikkje påverke ålmenta sine interesser i slikt høve.

(..)

Tiltaket vil likevel ikkje medføre ei realitetsendring i bruken av eigedomen, og ulempa bør difor ikkje gjevast stor tyngde i vurderinga av denne saka.

Av fordeler vil me framhevje at parsellen allereie ligg naturleg frådelt frå resten av gardstunet på eigedomen. Vidare tilseier eksisterande drift av garden at det ikkje er behov for eit hus nummer to på garden. Det vil dermed vera ein fordel for garden å kunne ha moglegheit for å selje ein sjølvstendig bustadeigedom, for å sleppe vedlikehaldskostnader og som tilskot til driftsinntektene på garden.

Vidare er fordelene med ei frådeling av forholda kring veg, vatn og avlaup ligg til rette for dette. Parsellen har eige avkøyrslar frå Fylkesveg 567 Osterøyvegen, og har eiga privat løysing for vatn og avlaup. Ny parsell vert sikra vegrett og rett til å ha liggande vass- og avlaupsleidningar over annan manns grunn.

Endeleg vert det vist til tiltakshavar si personlege interesse som fordel. Tiltakshavar reknar det som ein stor fordel å kunne frådele bustaden som ein eigen sjølvstendig eigedom. Oppsummert meiner me at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene."

Kommunen syner elles til mottaken dispensasjonssøknad.

Uttale

Saka er sendt til uttale til Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE), Statens Vegvesen, Statsforvaltaren i Vestland, og Vestland Fylkeskommune.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 06.04.2022 uttalt at dei rår i frå dispensasjon frå LNF-formål i kommuneplanen sin arealdel. Dei skriv at dispensasjon vil svekke garden sitt ressursgrunnlag for framtida og at frådeling vil bidra til ytterlegare uheldig oppdeling av teigar på eigedomen.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Jordlova

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 02.03.2022 i sak 051/22.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til frådeling av hus nummer 2, dersom det ikkje er naudsynt for drifta på garden å ha 2 bustadhus på garden.

Ulemper ved å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gjeve dispensasjon i strid med arealdelen i kommuneplanen ved at det vert oppretta ny bustadeigedom i LNF-område. Det vil dermed vere krav om nye dispensasjonssøknader ved eventuelle nye tiltak.

Fordelar med å gje dispensasjon kan vere at eigar av landbrukseigedomen slepp å vedlikehalde ein bygning dei ikkje lenger har bruk for og kan selje bustadhuset til andre.

Det er opplyst i dispensasjonssøknaden at landbrukseigedomen har alle naudsynte bygningar på eigedomen, og at frådeling ikkje vil endre vidare drift på garden.

Rådmannen legg til grunn at det allereie står ein einebustad på arealet, og vurderer at bruken av arealet berre i mindre grad vert endra.

Det er opplyst i dispensasjonssøknaden at einebustaden ligg naturleg frådelt frå gardstunet, og har eige avkøyrsløse frå veg. Rådmannen legg vidare vekt på at einebustaden ikkje ligg i tunet på garden, og at tilkome til bustaden ikkje går gjennom andre tun.

Eigedomen er allereie privatisert ved oppføring av einebustaden, og rådmannen legg til grunn at frådeling ikkje råkar ålmenta sine interesser ytterlegare.

I dispensasjonsvedtak av 25.08.2010 saksnr. 118/10 om omdisponering etter jordlova ved oppføring av bustadhuset vart det lagt til grunn at det ikkje ved eit seinare høve kunne påreknast frådeling av gardshusa på eigedomen. Statsforvaltaren i Vestland har mellom anna lagt vekt på det tidlegare vedtaket om oppføring av bustadhus og framtidig drift av garden og syner til at ei frådeling vil svekke ressursgrunnlaget.

Rådmannen vurderer at situasjonen har endra seg sidan den gang, og at søknaden skal vurderast konkret ut frå dagens situasjon.

Rådmannen legg til grunn at det skal takast omsyn til jordvern ved handsaming dispensasjonssøknad. Rådmannen legg vidare til grunn at det er gjeve løyve til omdisponering og frådeling av arealet etter jordlova. Sidan landbruksavdelinga i kommunen har komme fram til at bustadhuset ikkje er nødvendig for drifta av garden og har gjeve løyve til frådeling etter jordlova, vurderer rådmannen at det kan leggjast vekt på dette i vurderinga. Arealet ligg mellom fylkesvegen og fulldyrka område. Sidan det er allereie er oppført eit bustadhus på arealet er arealet planert og vert for tida ikkje nytta til landbruksføremål. Det vert lagt til grunn at einebustaden fekk ferdigattest i 2014 og det er dermed lite aktuelt å fjerne bygningen att. Etter ei samla vurdering finn rådmannen at det kan leggjast mindre

vekt på jordvernomsyna.

Rådmannen vurderer at dispensasjon ikkje vil vesentleg tilsidesett omsyna som lova skal ivareta.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det gjeld allereie bygd areal og at det ikkje endrar bruken av areal, og forvaltningspraksis i kommunen. Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl. §§ 11-6 og 11-7, 5. ledd, bokstav a er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Naturfare

Kommunen har ved oppslag i temadata funne informasjon om at arealet ligg innanfor

aktsemdområde for steinsprang og snøskred. Søkjar har sendt inn skredrapport for området. Kommunen legg motteken rapport til grunn for handsaminga.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom på om lag 998 m² frå gnr. 78 bnr. 1.