

Radøy kommune

Saksframlegg

| Saknr | Utval | Type | Dato |
|----------|--|------|------------|
| 050/2017 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS | 22.11.2017 |

| Sakshandsamar | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|----------------------|--------------|--------------|
| Tonje Nepstad Epland | 17/470 | 17/13477 |

Delingssak gbnr 46/8 Manger øvre - ny grunneigedom for eksisterande heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Tiltak

Det er søkt om ny grunneigedom på ca. 1,5 daa for eksisterande bustad.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknad om dispensasjon er som følger:

Ønsker fradeling av kårhus på gårds-bruksnr 46/8, da det ikkje er hensiktsmessig med 2 hus på gården. Huset ligger i område med spredt bosetting, og er ikkje en naturlig del av gårdstunet.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

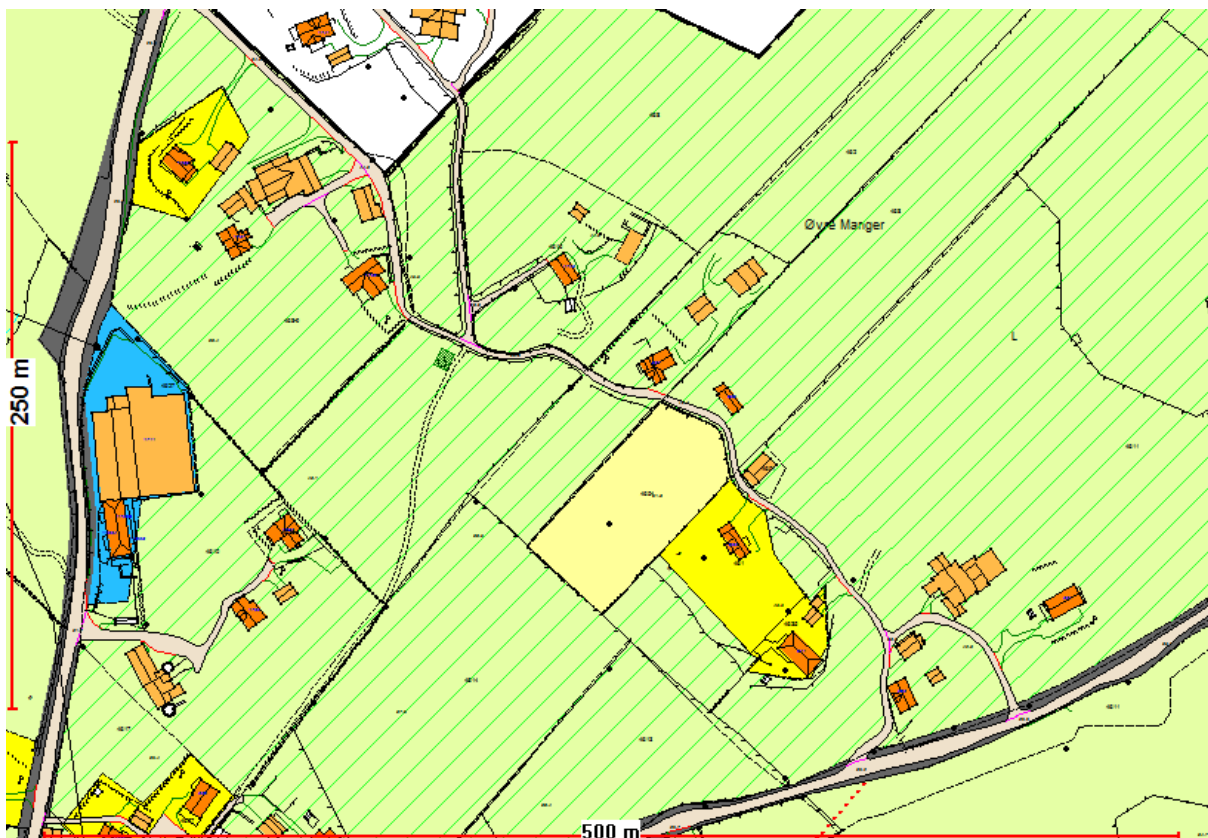
Det vert vist til søknad mottatt 07.03.17, og supplert 14.09.17 og 20.09.17.

Søkjer har bedt om at den frådelt bustaden får behalde gbnr 46/9. Kommunen har orientert om at den frådelt bustaden får nytt gards- og bruksnummer og at gbnr 46/9 vil liggje att på jorda.

Det er samstundes søkt om frådeling av ein naustrett. Naustretten er handsama i jordlovsaka. Naustretten ligg i uregistrert jordsameige og kan ikkje delast i frå etter plan- og bygningslova.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde – Kjerneområde landbruk (LNF-L).



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen den 25.09.17.

Det ligg føre slik uttale datert 31.10.17 frå Statens vegvesen:

Vi har funne avtalane mellom tidlegare eigar og Statens vegvesen som du refererer til. Avtalane vart undertekna i perioden 1976 – 1979 i samband med utbetring av fv. 409. Vi legg til grunn din merknad at omsøkte våningshus var oppført i denne perioden og difor har eit godkjent avkøyrsløyve.

Etter dette har vi ikkje fleire merknader til din søknad om frådelling.

Det ligg føre slik uttale datert 30.10.17 frå Fylkesmannen i Hordaland:

Fylkesmannen registrerer at søkjar og landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy meiner at det ikkje er naudsynt med to våningshus på garden. Fylkesmannen si vurdering er at dette er ei relativ stor gard i vestlandssamanheng. Sjølv om det på noverande tidspunkt ikkje er trong for to bustadhus kan det ved seinare generasjonsskifte verte aktuelt. Det kan då verte naudsynt å bygge endå eit hus på eigedomen.

Vi vil og peike på at bustadhuset vil vere fritt omsetteleg og ligge nær både tun og fulldyrka

mark. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikter rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit lagtidsperspektiv ved frådeling av dette bustadhuset.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling.

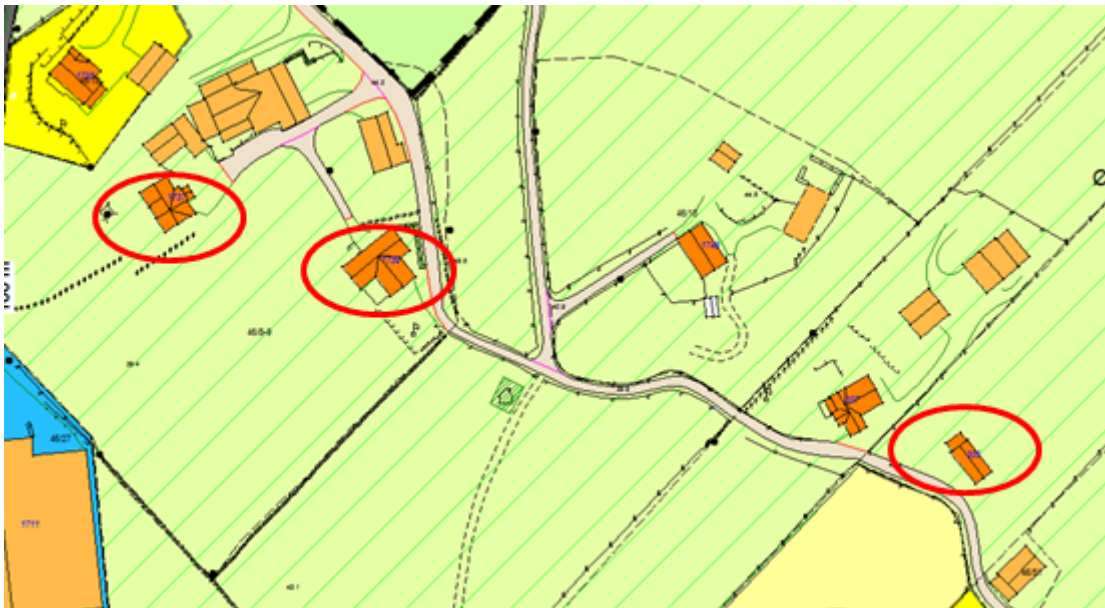
Jordlovshandsaming

Det ligg føre samtykke til omdisponering og løyve til deling frå landbrukskontoret etter jordlova §§ 9 og 12 av 12.05.17.

Bygningsstatus

Eigedomen gbnr 46/8 er på same eigarhand som gbnr 46/9 og vert rekna som ei landbrukseigedom etter jordlova.

Eigedomen gbnr 46/8 er i matrikkelen registrert med eit våningshus. Eigedomen gbnr 46/9 er i matrikkelen registrert med to våningshus. Bygningsstyresmakta legg til grunn at det er tre våningshus på landbrukseigedomen.



Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

Nabovarsling

Det er gjeve unntak for nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonskart datert 08.03.17. Det er søkt om frådeling av eit areal

på 1500 kvm.

Landbrukssjefen har gjeve løyve til frådeling av eit areal på 1200 kvm:

Det vert søkt om å dele ifrå 1500 m² stor tomt. Det er ynskjeleg at tomta vert redusert til maksimalt 1200 m² og då strekka tomta mot reiskapshuset på garden. Veggen mellom gardstunet og bygdevegen vert då liggjande på hovedbruket og det er minimalt med landbruksareal som vert råka av delinga. Dermed består arealressursane for landbruket.

Frådeling etter plan- og bygningslova må samsvar med delingsvedtaket etter jordlova.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Eigedomen er knytt til det kommunale vassverket.

Eigedomen har septiktank med sandfiltærgrøft. Bygningsstyresmakta har ikkje kontrollert at anlegget er lovleg etablert, men legg det til grunn som ei føresetnad for saka. Utsleppsanlegget stettar ikkje dei krav som gjeld i dag.

Det ligg føre rett i fast eigedom til å føre fram leidningsnett for vatn og avlaup over gbnr 46/8.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Eigedomen har lovleg avkjørsel til fylkesveg i samsvar med avtale frå 1970-tallet, jf. uttale frå Statens vegvesen.

Det ligg føre avtale om vegrett over gbnr 46/8.

LOVGRUNNLAG

Saka skal handsamast etter plan – og bygningslova § 20-1 m om deling.

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan/reguleringsplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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 føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla

vurdering.

Ved vurdering av ei dispensasjonssøknad skal det leggjast vekt på konsekvensane for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

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

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf pbl § 19-1.

VURDERING

Det er rådmannen si vurdering at deling ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF-Kjerneområde landbruk, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål

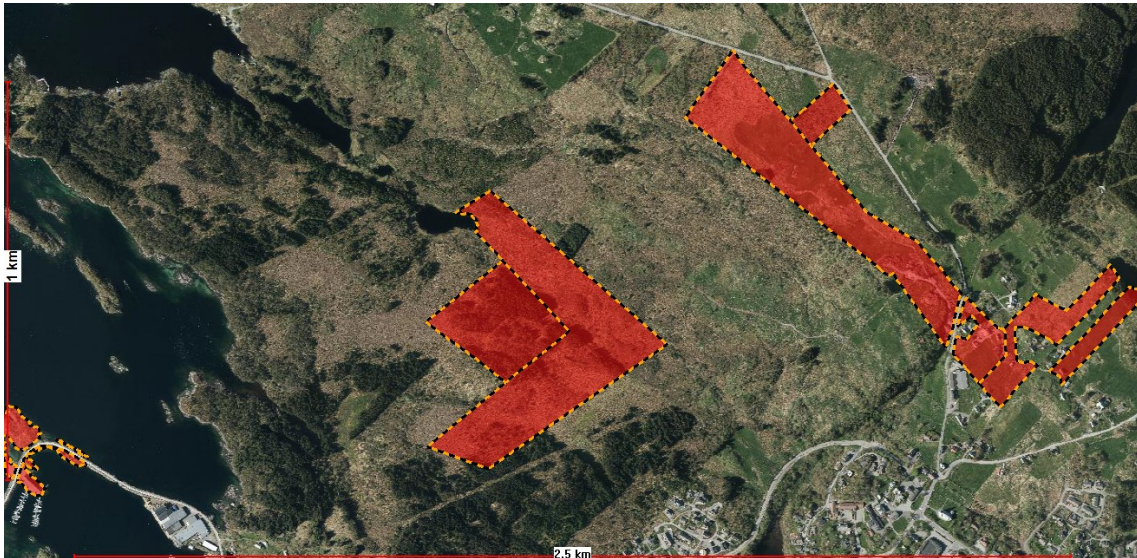
Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I vurderinga skal det leggjast vekt på konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge, sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Eigedomen ligg innafor kjerneområde landbruk (LNF-L) etter kommunedelplan for Manger. I kjerneområde landbruk har landbruksformålet særleg vern og landbruksvernet skal handhevast strengare enn i vanleg LNF område.

Landbrukskontoret har gjort ein jordbruksfaglege vurdering og det er gjeve løyve til deling etter jordlova. I sakshandsaminga etter plan- og bygningslova skal omsynet til landbruket vurderast i eit vidare perspektiv og i ein langsiktig arealforvaltning. Planstyresmakta er såleis ikkje bunden av den vurderinga som er gjort i høve landbruket i jordlovsaka.

Eigedomen gbnr 46/8 og 9 er ein landbrukseigedom med eit totalareal på ca. 370 mål. Eigedomen er delt i fleire teigar. Eigedomen har også rettar knytt til fellesteigar og andre eigedomar. Søkjer har søkt om frådeling av ein naustrett, men øvrige rettar følgjer jorda.



Kartutsnitt med teigar markert i raud

Eigedomen ligg i eit gamalt landbruks- og kulturlandskap på Manger. Landskapet er småkupert og ope. Deling vil ikkje komme i konflikt med landskapsomsyn og vil heller ikkje i særleg grad endre kulturlandskapet då det i søknaden ikkje er lagt opp til nye byggjetiltak.



Ortofoto 2015

Ved dispensasjonssøknadar skal ein ta omsyn til friluftsliv og tilgjenge for ålmenta. Arealet rundt tunet er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og tilhøva for ålmenta vert truleg ikkje endra av ein deling. Deling vil ikkje føre til auka privatisering eller auka bruk då det ikkje er søkt om nye byggjetiltak.

Det er omsynet til landbruket i eit vidt perspektiv som først og fremst gjer seg gjeldande i denne saka.

Fylkesmannen har i si uttale vist til at garden er stor nok for to generasjonar og at det difor kan verte trong for to bustader i framtida. Rådmannen viser til landbrukssjefen i Radøy kommune si vurdering av dette i jordlovsaka:

Huset som no vert frådelt vart ein gong oppført som hus nummer 2 på garden fordi det var behov for to hus på garden. Det var to generasjonar som jobba og budde på garden og det vart den gongen vurdert som naudsynt for gardsdrifta at hus nr 2 vart bygd. No er det mange år sidan det har vore husdyrhald og ei arbeidsintensiv drift på gbnr 46/8,9 som krev to genarsjonar på garden. Teknologisk utvikling har gjort landbruket mindre avhengig av stort omfang menneskeleg arbeidskraft og det er såleis ikkje lengre naudsynt med busetting for to generasjonar på gardane. På ei anna side kan framleis hus nr 2 vere ein ressurs for garden gjennom leigeinntekter eller berre vera ein buplass for den eldre generasjon som då kan bu nært born og eventuelt borneborn. Denne mulighet er ikkje lengre sjølv sagt viss den omsøkte delinga vert gjennomført og huset vert seld ut av familien. Ein er sjølv sagt kjent med at marknadsverdi/pantegrnlag stig betrakteleg på huset med naust dersom det vert frådelt resten av garden.

Med grunnlag i landbrukssjefen sin vurdering legg rådmannen til grunn at omsynet bak arealføremålet LNF-L ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Eigedomen vil endre karakter då den ikkje lenger vil vere ein landbrukseigedom, men ein bustadtomt. Eigedomen vil etter deling vere eit fritt omsettelig objekt, som erfaringsmessig vil vere attraktivt, også som fritidseigedom.

Erfaring viser at sameksistens mellom landbruksdrift og bustader tett på landbruksareal kan vere problematisk, mellom anna når det gjeld støy og lukt, jf. også Fylkesmannen i Hordaland si uttale av 23.10.17:

Vi vil og peike på at bustadhuset vil vere fritt omsetteleg og ligge nær både tun og fulldyrka mark. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit lagtidsperspektiv ved frådeling av dette bustadhuset.

Radøy kommune har i sin tidlegare praksis lagt vesentleg vekt på omsynet til å unngå konflikt og driftsulemper ved frådeling av fritt omsettelege bustader tett opp til gardsbruk, jf. mellom annan Radøy kommune si grunngjeving for avslag på søknad om deling i sak 087/2014 av 15.10.14 (gbnr 46/15):

Det er omsynet til landbruket i eit vidt perspektiv som først og fremst gjer seg gjeldande i denne saka.

Eigedomen vil endre karakter då den ikkje lenger vil vere ein landbrukseigedom, men ein stor bustadtomt. Eigedomen vil etter deling vere eit fritt omsettelig objekt, som erfaringsmessig vil vere attraktivt, også som fritidseigedom. Søkjer opplyser at han skal drive næringsverksemd på eigedomen.

Erfaring viser at sameksistens mellom landbruksdrift og bustader tett på landbruksareal kan vere problematisk, mellom anna når det gjeld støy og lukt.

Radøy kommune har justert sin praksis som følge av Fylkesmannen i Hordaland sitt omgjeringsvedtak av 27.03.15 i ovannemnde sak (Fylkesmannen sin referanse 2015/606 423.1) der fylkesmannen konkluderer som følger:

Sjølv om Fylkesmannen kan sjå ulempa ved at eigedomen etter frådelling vert fritt omsetteleg, endrar ikkje ein dispensasjon arealføremålet i kommunedelplanen. Dispensasjonen gir berre løyve til å fråvike planen for det aktuelle tilfellet søknaden gjeld. Området skal fortsatt vere LNF-L. Fylkesmannen er etter dette av den oppfatning at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Radøy kommunen forstår dette som at Fylkesmannen i Hordaland meiner at delinga i seg sjølv ikkje endrar LNF-L føremålet, og såleis ikkje kan vektast som ei ulempe.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen såleis lagt særleg lagt vekt på at omsynet til lik handsaming av like saker, og legg til grunn den presedensen som er skapt i ovannemnde sak.

Det følger av plan- og bygningslova § 19-2(4) at kommunen ikkje bør dispensere når ein direkte statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Rådmannen ser det som uheldig at Fylkesmannen i Hordaland sin uttale av 30.10.17 strider mot den vurderinga som fylkesmannen la til grunn for å gjere om kommunen sitt avslag i ovannemnde sak. Rådmannen finn etter dette ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på Fylkesmannen i Hordaland si uttale i saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF-L som omsøkt er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Det er ikkje treff i naturbase for det arealet som er søkt frådelt. Det er observert fiskemåke (Iarus canus) på eigedomen i 2010. Fiskemåke er ei nær trua art, og er av stor forvaltningsinteresse. Frådelling av eksisterande bustad vil ikkje påverke eventuelle fiskemåka.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til frådelling av eksisterande bustad på følgjande vilkår:

1. Eigedomen får eit areal på 1200 kvm i samsvar med vedtak i jordlovsaka.
2. Tilkomstveg til den frådelte bustaden skal ikkje gå gjennom tunet, men følgje vegen fram til bygdevegen.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 20-1m og § 19-2 jf. § 11-6 , samt naturmangfaldslova

§§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 050/2017

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring.

Edgar Grindheim (AP) sette fram følgjande tilleggsframlegg:

Den frådelt egedomen får gjerdeplikt.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg med tilleggsframlegg frå Edgar Grindheim.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til frådeling av eksisterande bustad på følgjande vilkår:

1. Egedomen får eit areal på 1200 kvm i samsvar med vedtak i jordlovsaka.
2. Tilkomstveg til den frådelt bustaden skal ikkje gå gjennom tunet, men følgje vegen fram til bygdevegen.
3. Den frådelt egedomen får gjerdeplikt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 20-1m og § 19-2 jf. § 11-6 , samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 46/8 Manger øvre - frådeling - handsaming etter jordlova

Delingssak Gbnr 46/8 Manger øvre - frådeling - søknad om dispensasjon

Delingssak Gbnr 46/8 Manger øvre - frådeling - situasjonskart

Delingssak Gbnr 46/8 Manger øvre - frådeling - uttale

17_163555-2Uttale - Dispensasjon - Deling av grunneigedom - Gnr. 46 bnr. 8 - Øvre manger i Radøy kommune

Delingssak Gbnr 46/8 Manger øvre - frådeling - uttale

Uttale - Radøy - Gnr 46 bnr 8 - Manger Øvre - Ny grunneigedom for eksisterande bustad - Dispensasjon

Delingssak gbnr 46/8 Manger øvre - ny grunneigedom for heilårsbustad - krav om dokumentasjon av avkjørsle - svar

17_163555-4Svar - Avkjørsle - Fv. 409 - Gnr. 46 bnr. 8 - Radøy kommune