

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
012/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2175	19/656

Delingssak - GBNR 84/1 og 3, Haukeland søndre - Søknad om dispensasjon og delingsløyve - Frådeling av eksisterande våningshus

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Gjennom søknad journalført motteke 06.09.2018 har Oddvar Haukeland og Irene Rydland Haukeland (her: tiltakshavar) søkt om dispensasjon for å få dele frå det nyaste bustadhuset på landbrukseigedomen sin gbnr 84/1,3 med omlag 1800 m² tomt, samt utbetre tilkomstvegen og avkøyringa frå fylkesvegen til garden.

Søknaden om frådeling av bustadhuset på eigedomen blei justert av tiltakshavar gjennom skriv med vedlegg journalført motteke 28.01.2018. Tomtestørrelsen blei redusert slik at ikkje overflatedyrka mark blir med inn i parsellen, men blir liggande på hovudbruket. Dette på bakgrunn av uttale frå fylkesmannen, sjå nedanfor.

Omsøkt parsell vist gjennom situasjonsplan motteke 28.01.2019:



I tillegg til dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel (KPA), omfattar saka søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20 for høvesvis frådeling av ny matrikkeleining og utbetring av tilkomstvegen, jf søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett journalført motteke 06.09.2018. Majo Eigedom AS står som ansvarleg søkar for vegtiltaket, medan

tiltakshavar sjølv har søkt om frådeling.

Det er to våningshus og ein driftsbygning på garden. Det nyaste våningshuset blei bygd på 1980-talet og det er der søkjar bur i dag. Det eldste våningshuset er forfalle og ikkje lengre eigna som bustadhus. Tiltakshavar har planlagt å bygge nytt våningshus på garden der det gamle våningshuset står i dag, slik at dotter til tiltakshavar kan overta bustadhuset som blir søkt frådelt.

Dispensasjon og løyve til riving av eldre våningshus og oppføring av nytt våningshus er ikkje ein del av føreliggjande søknad. Det er likevel stilt vilkår om dette som føresetnad for frådeling av det nyaste våningshuset, jf vurdering og vilkår nedanfor. Vilkåret blir stilt for å sikre landbruksomsyn.

Grunngjeving for søknaden:

Gjennom dispensasjonssøknad journalført motteke 06.09.2018 har tiltakshavar grunngitt søknaden slik:

«Søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en del av bnr 1 i dag. Boligen er lite egnet som gårdshus, da den ligger langt fra driftsbygning.

Fradeling vil være positivt i forhold til å sikre at neste generasjon bosetter seg på gården, og vil på den måten bidra til fortsatt drift. Slik utviklingen i området har vært de siste årene, ser tiltakshaver det som svært viktig at kulturlandskapet blir opprettholdt, og som et bidrag til levende bygder. Vi mener fordelene med å gi disp i denne saken er klart større enn ulempene, og at bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt»

I skriv motteke 28.01.2019 har tiltakshavar i tillegg framheva følgjande:

«Eiendommen det nå søkes dispensasjon for å dele fra, har vert bebygd siden 80 tallet, og det opprinnelige våningshuset som ønskes erstattet av ny bustad, har også vært i bruk samtidig som det nye. Ser vi det på den måten, har det siden 80 tallet vært to hus på gården, som har brukt den samme veien. Både miljømessig, og av omsyn til gårdsdriften vil det være klare fordeler å erstatte det eldre våningshuset med et nytt hus som ligger nært driftsbygningen, og som vil kreve langt mindre energi.

Det blir vist til at arealet ligger i et sammenhengende område med dyrka mark. Dette er bare delvis riktig. Arealet som er søkt fradelt, ligger i utkanten av gården, og huset med tilkomst er etablert, og har vært i bruk lenge. Hjemmelshaver ønsker at det skal være drift på gården, og vil derfor erstatte det gamle våningshuset med nytt, og overlate eiendommen som er søkt fradelt til neste generasjon. At denne eiendommen teoretisk senere kan omsettes, er selvfølgelig riktig, men ikke relevant i dag, og heller ikke grunnen til at det søkes. Det er tvert imot slik at å innvilge dispensasjon vil være en klar fordel i forhold til arealet som er avsett i kommuneplanen. Det vil sikre videre drift, og heller ikke ta nye areal til veg og bolig, en det som allerede er i bruk.

Vi vil likevel foreslå at følgende endring tas inn i sak: arealet som søkes fradelt reduseres, slik at det som er dyrkbart beholdes på hovedbruket. (skisse vedlagt) Videre vil det bli tatt inn i skjøte og tinglyst på den nye parsellen, at denne har gjerdeplikt mot hovedbruket.»

Nabovarsling:

Søknaden har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader.

Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev datert 21.11.2018.

Fylkesmannen i Hordaland har gjennom uttale datert 18.12.2018 rådd frå dispensasjon med følgjande grunngjeving [utdrag]:

«Arealet det er søkt om ligg i eit større samanhengande område med dyrka mark og Fylkesmannen si vurdering er at frådellinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådelling til bustadføre mål 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 konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil tilkomstvegen gå igjennom store delar av landbrukseigedomen på gnr. 84 bnr. 1. Det omsøkte området vil grense til dyrka mark på tre sider og til to forskjellige landbrukseigedomar. Begge delar kan potensielt føre til konfliktar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane.

I tillegg vil frådellinga føre til omdisponering av overflatedyrka mark. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering».

Løyve frå Statens vegvesen:

Omlegging og utbetring av avkøyrsla til eigedomen frå fv. 406 er godkjent av Statens vegvesen, som gjennom skriv datert 14.01.2018 òg har gitt løyve til å ta avkøyrsla i bruk.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vera i strid med kommuneplanen.

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 grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg (landbrukstiltak). Frådelling av det nyaste våningshuset er ikkje eit landbrukstiltak, og tiltaket er difor avhengig av dispensasjon etter pbl § 19-2. Dei sentrale omsyna i saka vil vere omsynet til landbruket og framtidig drift av garden dersom frådelling av eksisterande våningshus blir tillate.

Utbetring av tilkomstvegen er eit søknadspliktig tiltak etter pbl kap 20, men rådmannen vurderer at dette tiltaket er ikkje avhengig av dispensasjon frå kommuneplanen. Utbetring og trafikk sikring av tilkomstvegen til garden blir vurdert å vere naudsynt av omsyn til drift av garden. Tiltaket krev heller ikkje løyve til omdisponering, sjå landbruksvurderinga nedanfor.

Løyve etter Jordlova §§ 12 og 9:

Både vegtiltaket og delingstiltaket har vore vurdert av Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy (her: landbrukssjefen) i høve til jordlova §§ 12 (deling) og 9 (omdisponering).

Gjennom vedtak datert 01.11.2018 gav Landbrukssjefen løyve til deling og omdisponering i samsvar med søknaden for høvesvis frådelling og utbetring av vegen. Delingsløyvet blei gitt på vilkår av bruksløyve for nytt bustadhus på gbnr 84/1 før oppmåling parsellen.

Omdisponering av overflatedyrka jord er ikkje lenger ein føresetnad for delingssøknaden, jf situasjonsplan motteke 28.01.2018 og vilkår nr 1 i framlegget til vedtak nedanfor.

Med tilvising til opplysningane i Landbrukssjefen sitt vedtak av 01.11.2018, legg rådmannen til grunn at heller ikkje vegtiltaket og utbetring av avkøyring til fylkesvegen krev omdisponering etter § 9. Landbrukssjefen har i sitt vedtak opplyst at det aktuelle området for omlegging av vegen ikkje lenger er innmarksbeite slik Nibio sitt gardskart tilseier. Området må omklassifiserast til produktiv skog (krattskog) og har soleis liten verdi for landbruket.

Landbrukssjefen vurderte søknaden om frådelling av det nyaste bustadhuset på garden slik:

«Ved ei frådelling av det nyaste bustadhuset vil det kunne kome inn nytt eigarskap som ikkje er knytta til garden. Dette kan by på konflikthar knytta til gjerdehald dersom det ikkje er avklart i skøyte og eventuelt knytta til felles veg dersom rettar og plikter i vegen ikkje er klart avklart. Dette er privtaretslege moment som bør avklarast i tinglyste avtaler.

Ved at det nyaste, og einaste bebuelege, våningshuset vert frådelt vil i realiteten garden vere huslaus. Det er ikkje ynskjeleg og vert ikkje gjeve løyve til etter jordlova. Dersom det derimot vert ført opp nytt bustadhus på garden før frådelinga av det nye bustadhuset finn stad, så kan det godkjennast etter jordlova. På bakgrunn av dette vert det sett eit vilkår i vedtaket.

Trafikk gjennom det gamle gardstunet av folk utanfor garden er ei ulempe for ei eventuell framtidig gardsdrift og for ungar som leikar i/ved vegen. På ei ann side er allereie denne problemstillinga der då det er to fritidseigedomar, gbnr 84/11 og 84/18, som tidlegare er frådelt garden og som nyttar vegen. Tiltak for å dempe farten forbi tunet kan vere eit avbøtande tiltak.»

Av vedtaket til Landbrukssjefen går det fram at det er avgjerande for framtidig gardsdrift med eit eventuelt husdyrhald at det er hus på garden. Tiltakshavar sin plan om å bygge nytt bustadhus på det gamle tunet på garden – nærare driftsbygninga – blir av landbrukssjefen vurdert å vere ei god løysing for landbruket.

Naturmangfaldslova § 8 og 9:

Tiltaket gjeld frådelling av eit eksisterande bustadhus med etablert bruk og same infrastruktur som blir nytta i dag. Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak kommuneplanen må 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 formålsføresega i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Saka har vore vurdert av landbrukssjefen høve til jordlova §§ 12 og 9. Landbruksomsyn vil vere heilt sentrale òg ved dispensasjonsvurderinga etter plan- og bygningslova i eit tilfelle som dette. Korkje natur- eller friluftssyn gjer seg gjeldande i nemneverdig grad.

Rådmannen legg ved dispensasjonsvurderinga til grunn opplysningane i landbrukssjefen sitt vedtak av 01.11.2018. Samla sett blir det vurdert som ei god løysing for landbruket at driftssenteret på garden blir etablert i nærleiken av eksisterande løe gjennom riving og gjenoppføring av nytt våningshus. Dette må vere eit vilkår for dispensasjon. Vidare meiner rådmannen at det må stillast vilkår om at gjerdeplikt for bustadhuset som skal delast frå garden blir tinglyst gjennom skøyte. Dette for å redusere potensiale for konflikhtar mellom bustadhuset og gardsdrifta.

Vidare blir det stilt vilkår om at dyrkbar mark ikkje skal inngå i frådelt parsell. Dette er i samsvar med revidert søknad frå tiltakshavar, jf situasjonskart motteke 28.01.2018.

På desse vilkåra meiner rådmannen at frådeling som omsøkt ikkje kjem «vesentlig» i strid med omsyna bak LNF-formålet i kommuneplanen. Rådmannen har ingen grunn til å tvile på opplysningane frå tiltakshavar om at dei omsøkte tiltaka – og dei investeringane ein no gjer i eigedommen – har som siktemål å bidra til drift på garden og styrke busettinga. Rådmannen ser at trafikk til frådelt bustadhus gjennom driftssenteret på garden ikkje er optimalt, men meiner at fordelane for landbruket elles veg opp for denne ulempa. Tiltaka samla sett vil vitalisere landbruksdrifta på garden og etablere eit meir hensiktsmessig driftssenter.

Med tilvising til grunngjevinga for dispensasjonssøknaden og vurderingane ovanfor, vurderer rådmannen samla sett at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Vidare vurderer rådmannen at det er klart større fordelar enn ulemper ved tiltaket.

Plassering og utforming av vegtiltaket, ansvarsrettar:

Tilkomstvegen blir godkjent i samsvar med søknad med vedlegg journalført motteke 06.09.2018. Trasé, utforming og stigning skal vere som vist i situasjonskart og profildeikningar vedlagt søknaden. Ansvar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar og gjennomføringsplan.

Plassering og utforming av delingstiltaket:

Ny grunneigedom kan ikkje opprettast til bustadformål før eigedommen er sikra tilkomst, vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn i samsvar med pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Frådeling av eksisterande våningshus inneber ikkje endring av godkjente VVA-løysingar, og rådmannen vurderer krava som oppfylt. Det blir stilt vilkår om at vegrett over hovudbruket blir tinglyst seinast saman med tinglysing av ny grunneigedom. Frådeling blir godkjent i samsvar med revidert situasjonskart motteke 28.01.2019.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon. Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk avslår dispensasjon skal vedtaket sendast partane med klagerett.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bustadhus med tomt på gbnr 84/1,3 i samsvar med revidert søknad motteke 28.01.2019.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå eigedomen før det er gitt midlertidig bruksløyve til nytt våningshus
- Det skal ikkje inngå dyrka eller dyrkbar mark i den nye bustadparsellen
- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå utan at det blir tinglyst gjerdeplikt for eigedomen
- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå utan at det blir tinglyst vegrett for ny matrikkeleining over gbnr 84/1,3

Grunngjevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

Vidare gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk løyve til deling og oppretting av ny matrikkeleining, jf pbl § 20-1 bokstav m), med størrelse på om lag 1000 m². Det blir vist til situasjonsplan motteke 28.01.2019. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig størrelse på ny matrikkeleining, blir fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova. Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedsregistrering, jf pbl § 21-9.

Vidare gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk løyve til utbetring av tilkomstveg, jf pbl § 20-1 bokstav l), jf søknad med vedlegg journalført motteke 06.09.2018. Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendt erklæring og gjennomføringsplan. Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen. Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over.»

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 012/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bustadhus med tomt på gbnr 84/1,3 i samsvar med

revidert søknad motteke 28.01.2019.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå eigedomen før det er gitt midlertidig bruksløyve til nytt våningshus
- Det skal ikkje inngå dyrka eller dyrkbar mark i den nye bustadparsellen
- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå utan at det blir tinglyst gjerdeplikt for eigedomen
- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå utan at det blir tinglyst vegrett for ny matrikkeleining over gbnr 84/1,3

Grunngjevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

Vidare gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk løyve til deling og oppretting av ny matrikkeleining, (jf pbl § 20-1 bokstav m), med størrelse på om lag 1000 m². Det blir vist til situasjonsplan motteke 28.01.2019. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig størrelse på ny matrikkeleining, blir fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova. Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedomsregistrering, jf pbl § 21-9.

Vidare gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk løyve til utbetring av tilkomstveg, (jf pbl § 20-1 bokstav l), jf søknad med vedlegg journalført motteke 06.09.2018. Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendt erklæring og gjennomføringsplan. Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen. Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over.

Vedlegg:

Delingssak gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom for eksisterande bustad og omlegging av veg - Svar til uttale frå fylkesmann

Svar til uttale

Eigedomskart

Delingssak gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom for eksisterande bustad og omlegging av veg - Løyve - Avkøyrslø - Fv. 406

Løyve

Delingssak gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom for eksisterande bustad og omlegging av veg - uttale

Uttale - Radøy - Gnr 84 bnr 1 - Haukeland søndre - fradeling av landbrukseiendom - Dispensasjon

Delingssak gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom for eksisterande bustad og omlegging av veg - handsaming etter jordlova

Søknad om fradeling av budstadsveg og omlegging(1)

Byggesak Gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - veg og fradeling - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - veg og fradeling - Søknad om tiltak veg , og søknad om fradeling/oppretting i matrikkelen

Søknad om løyve til tiltak gnr 84 bnr 1 og 3

C1-C2 Kwittering for nabovarsel

C3-C4 Opplysningar gitt i nabovarsel

D-1 Situasjonsskisse veg
D-2 Situasjonsskisse frådelling ny parsell bnr 1
F-1 Utgreiing veg
G-1 - G-4 Gjennomføringsplan og fråsegn om ansvarsrett
I-1 Dispensasjonsvedtak avstand byggegrense mot fylkesveg
I-2 Forhåndstilsagn utbetring av avkørsle til fylkesveg
Q-1 søknad om oppretting av matrikkel
Q-2 Fråsegn om rett i fast eigedom
Referat forhåndskonferanse.