

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
034/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjartan Medaas	19/764	19/8072

Delingssak Gbnr 35/2 Myking - Søknad om dispensasjon og delingsløyve- frådelling av tunet

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

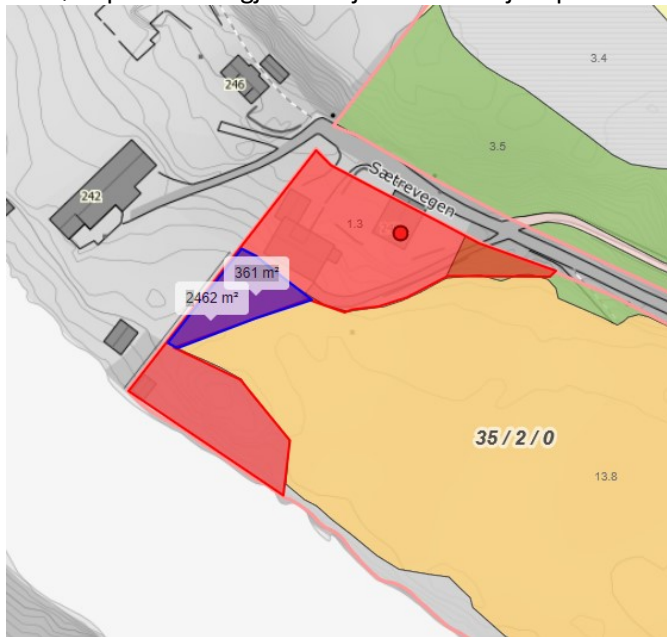
Gjennom søknad journalført motteke 05.04.2019 har Johan Myking (her: tiltakshavar) søkt om dispensasjon for å få dele frå tunet med våningshus, driftsbygning og naust på landbrukseigedomen sin gbnr 35/2. Tomta er i søknaden oppgjeve til omlag 4600m².

Opprinneleg situasjonsplan:



Søknaden om frådelling er justert i jordlovshandsaminga etter dialog med søkjar. Tomtestørrelsen vart redusert slik at mindre overflatedyrka mark vert med inn i parsellen, men vert liggande på hovudbruket. Dette på bakgrunn av uttale frå fylkesmannen, sjå nedanfor. Arealet på på tunet er no på om lag 2500m².

Omsøkt parsell vist gjennom justert situasjonsplan motteke 21.05.2019.



Tiltakshavar driv ikkje jorda sjølv men leiger denne vekk.

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 oppretting av ny matrikkeleining.

Fomålet med søknaden er å selja tunet til nokon som vil busetja seg der og selja resten av jorda som tilleggsjord til nokon som driv med aktivt jordbruk.

Grunngjeving for søknaden:

Gjennom vedlegg til søknad om oppretting av ny grunneigedom journalført motteke 05.04.2019 har tiltakshavar grunnitt søknaden slik:

«Eg overtok bruket då far min døydde i februar 2017, og har folkeregistrert adresse der. I samråd med familien har eg no komme fram til den konklusjonen at bruket må seljast. Det er ikkje odel eller konsesjonsplikt på eigdommen, og bruket kan altså omsetjast fritt. Det ligg meg likevel på hjarta å prøva å finna ei løysing som så langt råd er, sikrar forsvarleg drift av jorda og fast busetjing på Myking. Eg ser for meg at eit sal kan gjennomførast seinsommaren/hausten 2019.

Formålet med ei frådeling av tunet er å tilby resten av arealet til sals for nokon som driv med aktivt jordbruk, slik at m.a. fôrgrunnlaget til vedkommande kan sikrast, og då vil Helge Dragøy få tilbodet først. Eg ønskjer òg å gjera det eg kan for at det utskilde tunet vert selt til nokon som ønskjer å slå seg ned og bu der. Det er altså ikkje eit mål å aktivt oppmuntra interessentar som vil ha det til feriestad. Kartet viser ein tomt på om lag 4,6 dekar, med tilkomst til vatnet og naustet. Eg ser det som umogeleg å dra ei eigdomsgrense mellom huset og løa, derfor må frådelinga gjelda begge bygningane. Det bør følgja såpass mykje jord med i utskiljinga at den som kjøper, får litt areal for potet- og grønnsakdyrking eller liknande. Det vil òg vera fullt mogeleg å hausta dette arealet på vanleg måte som slåtteland dersom det skulle vera ønskjeleg, etter avtale med den som haustar resten av marka.»

Nabovarsling:

Søknaden har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader. Radøy kommune, kommunevegen, er ikkje varsla. Radøy kommune, v/ Einar Færø, leiar teknisk drift, er informert om søknaden og har ingen merknader til den. Det vert gjeve fritak frå varsling då tiltaket ikkje berører interessene til kommunevegen jfr. pbl §21-3 2. ledd. Radøy kommune vil verta kalla inn til oppmålingsforretning i samband med oppretting av ny grunneigedom.

Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev datert 10.04.2019.

Fylkesmannen i Hordaland har gjennom uttale datert 3.5.2019 rådd frå dispensasjon slik søknaden opprinneleg låg føre med følgjande grunngjeving [utdrag]:

«Det omsøkte området består av tunet med bustadhus, garasje og driftsbygning og eit naust ved vatnet. Frådelinga vil omdisponere over 2 daa fulldyrka areal til bustadtomt. 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. Det er ofte positivt for landbruket om landbruksareal kan seljast til eit bruk i nærleiken og på den måten styrke dette bruket. I denne saka meiner vi at omdisponeringa av verdifull dyrka mark vert for omfattande.

Fylkesmannen si vurdering er at om det skal vere grunnlag for å dele ifrå tunet må omdisponeringa av dyrka mark reduserast betydeleg. Vi meiner at om naustet også skal delast ifrå, bør det delast ifrå eit mindre område rundt naust, men med same gards- og bruksnummer som tunet. Det er avgjerande for grunnlaget for ein dispensasjon at sal av landbruksarealet vert sikra gjennom gode vilkår.».

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 eiendomsgrensar, 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). Frådeling av tunet 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 frådeling av tunet vert tillate.

Løyve etter Jordlova §§ 12 og 9:

Det ligg føre samtykke til omdisponering og løyve til deling etter jordlova § 12 frå landbrukskontoret i

sak 19/828 av 21.05.2019:

«Radøy kommune gjev løyve til frådelling av tunet m/ naustet på gbnr 35/2 Myking. Det vert sett som vilkår at tomten ikkje vert større enn 2500 m2 og at tomtegrensene i stor grad følgjer justert situasjonsplan.»

Naturmangfaldslova § 8 og 9:

Tiltaket gjeld frådelling av eit eksisterande tun 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 formålsføresegna 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 friluftssomsyn gjer seg gjeldande i nemneverdig grad.

Rådmannen legg ved dispensasjonsvurderinga til grunn opplysningane i landbrukssjefen sitt vedtak av 21.05.2019 Samla sett blir det vurdert som ei god løysing for landbruket at vidare drift av jorda vert sikra gjennom sal som tilleggsjord til bruk i aktivt drift. Dette må vere eit vilkår for dispensasjon.

Vidare meiner rådmannen at det må stillast vilkår om at gjerdeplikt for tunet som skal delast frå garden blir tinglyst gjennom skøyte. Dette for å redusere potensiale for konflikhtar mellom bustadhuset og gardsdrifta.

Rådmannen har ingen grunn til å tvile på opplysningane frå tiltakshavar om at han ønskjer å selja tunet til nokon som ønskjer å busetja seg fast. Men dette er vanskeleg å kontrollere. Ved å ha litt areal rundt frådelt bygningar slik at ein har plass til litt potet- eller grønsakdyrking vil dette vera med på gjera det lettare å få nokon til å busetja seg på Myking og styrke busettinga. Ei frådelling av tunet vil ikkje føra til auka trafikk og det vil heller ikkje verta etablert nye avkøyrslar.

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 arealføremålet. Vidare vurderer rådmannen at det ved eit sal av jorda som tillegg til nokon som driv aktivt jordbruk vil vera med på å styrka landbruksinteressene og vega opp ulempen det er med å dela frå tunet. Samla sett vurderer rådmannen at det er klart større fordelar enn ulemper ved tiltaket.

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 gjev 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 gjev 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 tunet gbnr 35/2 i samsvar med søknad motteke 05.04.2019 og med revidert situasjonsplan motteke 21.05.2019.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Tunet kan ikkje delast frå utan at det blir tinglyst gjerdeplikt for eigedomen
- Tunet kan ikkje delast frå før det føreligg underskriven kjøpekontrakt på at jorda skal tilleggjast eit anna bruk i drift som tilleggsjord.

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 og naturmangfaldslova §§ 8-12, med størrelse på om lag 2500 m². Det blir vist til situasjonsplan motteke 21.05.2019. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig størrelse på ny matrikkeleining, blir fastlagd 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.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 034/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gjev 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 tunet gbnr 35/2 i samsvar med søknad motteke 05.04.2019 og med revidert situasjonsplan motteke 21.05.2019.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Tunet kan ikkje delast frå utan at det blir tinglyst gjerdeplikt for eigedommen
- Tunet kan ikkje delast frå før det føreligg underskriven kjøpekontrakt på at jorda skal tilleggast eit anna bruk i drift som tilleggsjord.

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 og naturmangfaldslova §§ 8-12, med størrelse på om lag 2500 m². Det blir vist til situasjonsplan motteke 21.05.2019. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig størrelse på ny matrikkeleining, blir fastlagd 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.

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 35/2 Myking - Oppretting av grunneigedom - Uttale

Uttale - Radøy - 35 2 - Myking - oppretting av grunneigedom - dispensasjon

Delingssak Gbnr 352 Myking - Oppretting av grunneigedom- Oversending for vedtak etter jordlova

Delingssak Gbnr 35/2 Myking - Oppretting av grunneigedom - søknad

Nabovarsling

Vedlegg

Kart

Delingssak Gbnr 352 Myking - Oppretting av grunneigedom- oversending for uttale