

Arkivsaknr:	2017/47
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Iren Førde

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

30.05.2017

Dispensasjon fra arealplanen for fradeling av våningshus, gnr 2/3 i Mevik

Rådmannens forslag til vedtak:

Plan og eiendomsutvalget viser til saksutredninga og rådmannens konklusjon og kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at huset ved fradeling og salg vil styrke bosetting i bygda. Fordelene anses med det å være større enn ulempene etter en samlet vurdering

Saken sendes på høring til Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune. Dersom høringsinstansene ikke har vesentlige merknader overlates det til rådmannen å fatte endelig vedtak.

Vedlegg

- 1 KARTVEDLEGG-SØKNAD OM DISP. FRA AREALPLAN FOR FRADELING AV BOLIGTOMT I LNFR-OMRÅDE PÅ EIENDOMMEN G/B 2/3 I MEVIKA
- 2 SØKNAD OM DISP. FRA AREALPLAN FOR FRADELING AV BOLIGTOMT I LNFR-OMRÅDE PÅ EIENDOMMEN G/B 2/3 I MEVIKA
- 3 Kart
- 4 Gårdskart

Bakgrunn for saken:

Henning Mevik eier gnr 2/3, 8, 12 og 40 i Mevik. Eiendommen regnes som en driftsenhet i landbruket. Mevik søker om å fradele ett av eiendommens to våningshus med formål boligtomt.

Fradeling vil medføre at huset skifter status fra våningshus på gårdsbruk til et bolighus som fritt kan omsettes.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er betegnet som et landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) med forbud mot all bygging og deling som ikke er ledd i stedbunden næring. Det søkes om dispensasjon fra planen.

Søkers begrunnelse

Far til søker bodde i huset. Han er nå død, og Mevik ønsker å fradele egen tomt til huset.

Eiendommen

Gnr 2/3, 8, 12 og 40 er en landbrukseiendom med et totalareal på 797 daa fordelt på sju parseller. Eiendommen har ca 179 daa fulldyrka jord, ca 3 daa innmarksbeite og om lag 250 daa produktiv skog.

Eiendommen har to bolighus, driftsbygning, garasjer og naust. Drifta på gården er lagt ned. Jorda er utleid. Søker er bosatt i våningshus 2 med sin familie.

Parsellen

Det søkes om fradeling av tomt til våningshus 1. I søknaden oppgis 1,4 daa som ønsket tomt. Parsellen består av hus, garasje og hageareal, med privat vei opp til tunet. Det bemerkes at adkomsten til det nye huset vil være felles med hovedbruket, og her må det tinglyses veirett dersom søknaden innvilges. Veien bør ligge på hovedbruket.

Området og planstatus

Eiendommen ligger i Mevik, søndre Gildeskål, som anses å være det beste jordbruksområdet i kommunen.

I Mevik er det i dag bare ett bruk i aktiv drift; drifta er melkeproduksjon. Det aller meste av jordbruksarealet er likevel i bruk; mye som leiejord.

I kommuneplanens arealdel er området betegnet som landbruks-, natur- og friluftsområde med forbud mot all deling og bygging. Bygda er ei jordbruksbygd med spredt boligbebyggelse. Her er også et regulert boligfelt med ledige tomter, men ikke alle er opparbeidet.

Lovanvendelse

Søknaden skal behandles etter jordloven og plan- og bygningsloven.

Formålet med jordlova er å legge forholdene til rette slik at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene) kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger.

En samfunnsgagnlig bruk innebærer at en tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoner sine behov. Forvaltninga av arealressursene skal være miljøforsvarlig og blant annet ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for mennesker, dyr og planter.

Ved avgjørelsen av om samtykke til deling skal gis, skal det legges vekt på om delinga legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delinga fører til en driftsmessig god løsning, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordlova.

Selv om det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gis dersom deling vil ivareta hensynet til bosettinga i området.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 kan kommunen gi dispensasjon fra loven; inkludert vedtatte arealplaner. Dispensasjon krever grunngitt søknad. Ingen har krav på dispensasjon. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I ikke ut til uttalelse.

Kommunen kan sette vilkår for tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering/det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealplanen er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ; kommunestyret. Planen omhandler dessuten konkrete forhold. Det er ikke en kurant sak å fravike gjeldende plan.

I dispensasjonssaker skal naboer og gjenboere varsles på den måten som er nevnt i PBL § 21 nr.3. Videre skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt anledning til å uttale seg før dispensasjon gis. Hvis kommunen vedtar ikke å gi dispensasjon sendes søknaden dispensasjon. Vilklårene må ha som formål å ivareta de hensyn som fremgår av § 1-1. Lovens formål og § 3-1 Oppgaver og hensyn i planleggingen etter loven.

Høring

Søknader om dispensasjon fra arealplanen skal sendes på høring til Fylkesmannen i Nordland og til Nordland fylkeskommune før det fattes endelig vedtak i saken

Vurdering:

Jordbruksfaglig vurdering

Rådmannen viser til at det er eiendommens interesser /ressurser som skal ivaretas gjennom jordlovens bestemmelser, samt de langsiktige hensyn. Eierens interesser - privatøkonomi, andre personlige forhold og kortsiktige gevinster - er således momenter som normalt ikke kan tillegges betydning. At bruket for tiden ikke er i selvstendig drift, kan i denne sammenheng ikke tillegges avgjørende betydning – jordlovens bestemmelser må sees i et langsiktig perspektiv.

Mevik er ei bygd som ligger i et sammenhengende og godt jordbruksområde med mye dyrka mark med gode muligheter for framtidig landbruksdrift. Ved forvaltning av arealer i dette området må en derfor være særlig oppmerksom på næringa sine langsiktige behov. Det er viktig å unngå at "bit-for bit" forvaltning gjennom dispensasjoner vanskeliggjør framtidig drift både på den enkelte eiendom og omkringliggende eiendommer. Det bør derfor være et mål å unngå ytterligere infiltrasjon av boligbebyggelse uten tilknytning til landbruk, og ny

bebyggelse bør styres mot boligområder utenfor de viktigste landbruksarealene. Dette taler mot søknaden.

Det vises til at det er et regulert boligområde ca 800 m nord for eiendommen.

Eiendommen har et godt jordgrunnlag etter våre forhold. Eiendommen har i dag 2 våningshus og driftsbygning. Gården ligger i et godt og aktivt landbruksområde. Det er ikke tvil om at gården er drivverdig og derfor normalt vil ha behov for to bolighus; med tanke på generasjonsskifte. Samtidig ser vi stadig oftere at ny eller evt. tidligere bruker velger å bygge/flytte til egen eiendom/egen tomt ved eierskifte. Stadig færre velger å bo sammen på gården. Dette kan ha sammenheng med at de fleste gårdene er relativt små, men er sannsynligvis også uttrykk for en trend der man ønsker å eie egen bolig framfor å bo to generasjoner på samme eiendom. Her må en ta hensyn til samfunnsutviklingen. På en måte vil fradeling være et tap for gården; på den annen side en lettelse med et hus mindre å ta vare på. Rådmannen er kjent med våningshus 2 har to leiligheter. Det gir mulighet for boplass for to generasjoner i en overgangsperiode. Mindre behov for kårbolig taler for søknaden.

Ved avgjørelsen av om samtykke til deling skal gis, skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Denne vurderingen er sentral og er utgangspunktet for vurderingen av søknaden. Synet på hva som er en tjenlig variert bruksstruktur i landbruket endres over tid, og bestemmelsen gjør det mulig å ta hensyn til samfunnsutviklingen i området. Dette gjelder for eksempel hvilken bruksstruktur som er tjenlig ut fra hensynet til bosetting på landbrukseiendommer og arbeidsmuligheter.

I denne saken viser rådmannen til at det ikke er snakk om å dele fra produktive arealer eller fradele tomt for nybygg. Det kan derfor hevdes at bruksstrukturen som sådan ikke endres. Kulturlandskapet blir heller ikke påvirket da det dreier seg om bebygd eiendom.

Fradeling som omsøkt vil innebære at det opprettes en fritt omsettelig boligeiendom som kan selges til personer uten tilknytning til hovedbruket. I og med at tomta grenser til fulldyrka jord og tunområde, vil omsøkte fradeling kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper. I framtida kan boligen få nye eiere uten tilknytning til jordbruksdrift. Det er påregnelig at eier av boligen vil påføres ulemper i form av støy, støv og lukt etc i forbindelse med framtidig jordbruksdrift. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner på drifta, Dette taler mot søknaden.

Det kan heller ikke sies at deling som omsøkt vil føre til en driftsmessig god løsning, men sannsynligvis heller ikke i stor grad føre til en driftsmessig dårligere løsning. Det er i utgangspunktet uheldig med adkomst gjennom tunet og grense til fulldyrka jord for tomta som fradeles. Når det er sagt er dette kommunens beste jordbruksområde og så å si alle boligene her grenser til fulldyrka jord. Pr i dag er det ingen konflikter i forbindelse med det, og rådmannen antar at fradeling ikke vil føre til slike merulempen at drifts- eller miljømessige hensyn taler mot deling. Deling vil ikke ha andre innvirkninger på de forhold en vanligvis tenker på som driftsmessige forhold; arrondering, størrelse på eiendommen, adkomst til jord mm.

Det dreier seg om fradeling til fortsatt bolighus. Dette taler for fradeling.

Planfaglig vurdering

Søknaden er i strid med gjeldende arealplan. Ved fradeling som omsøkt skifter huset status fra å være et våningshus på et gårdsbruk til å bli et ordinært bolighus. Samtidig står det i bestemmelsene til arealplanen at prioriterte formål for å gi dispensasjon er bolig og

næringsformål. Kulturlandskapshensyn kommer ikke inn i bildet, da det er snakk om eksisterende bebyggelse. Rådmannen mener fradeling kan aksepteres utfra planhensyn.

Kommunen ønsker å styrke bosettingen i alle områder som i dag har fast bosetting.

Konklusjon:

Huset ligger sentralt på eiendommen, med grense mot fulldyrka jord og relativt tett opp til tunet på gården. Dette gjør at rådmannen er i tvil om søknaden bør innvilges. Samtidig grenser så å si alle bolighus i bygda til fulldyrka jord, og pr i dag er det få konflikter. Det som taler for er den generelle utviklinga med minkende behov for å ha 2 våningshus.

Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til våningshuset som omsøkt.