



--

Arkiv saknr:	2015/3194
Løpenr.:	22916/2015
Arkivkode:	73/1

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet		

Sakshandsamar: Lotte Næss, Thor Christiansen

73/1 - Søknad om dispensasjon for å dele frå bustadtomt

Vedlegg:

- 1 Utsnitt gardskart gnr. 73-1

Dokument i saka:

Kommuneplanens arealdel
Søknad om frådelling, møtteken 2.11.2015
Kart

Bakgrunn:

Georg Hagen søker om å få dele i frå ei hustomt med bustad frå sin landbrukseigedom gnr. 73/1 Veheien. Tomta er på 1,2 da, grenser mot naboeigedom i nord, og ligg omlag 80 meter vekk frå gardstunet. Tomta har eiga tilkomst til bygdeveg, som skil tomta frå dyrka mark. Syd for tunet på garden er det tidlegare frådelt to bustadtomter.

Landbrukseigedommen skal overdragast til neste generasjon – som ynskjer å setje opp eit nytt våningshus i tunet der det gamle står i dag. Frådelt bustadtomt skal fortsett disponerast av nåverande eigar.

Vurdering etter jordlov:

Kommunen kan etter jordlova § 12, 3 ledd gje løyve til frådelling av landbrukseigedom om *delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.*

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Frådeling til bustadføremål er i utgangspunktet i tråd med jordlova § 12, 4 ledd. Omsyn til busetting har mykje å seie i Vinje, og er prioritert i kommunale planer. Ein ser det da som viktig at delinga ikkje skaper unødige ulempe for landbruket i området. Det taler for søknaden at tomte ligg fråskilt frå tunet i kanten av eigedomen, og med eiga tilkomst. Det er og greitt at tomte ikkje grenser mot dyrka mark. Ein vil derfor tilrå søknaden etter jordlova § 12.

Vurdering etter plan- og bygningslova

Området der dei søker om få dele frå bustadtomt er sett av til landbruks- natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel. Ein legg til grunn at bruken vert endra ved frådelinga, fordi det eksisterande huset i dag må reknast som våningshus på gardsbruk. Ved frådeling blir dette ein sjølvstending bustad. Saka må difor handsamast som ein søknad om dispensasjon i medhald av pbl § 19 – 2. Pbl § 19 – 2 seier at ein ikkje må gi dispensasjon dersom dette inneber at omsyna bak planen det gis dispensasjon frå blir sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved ein dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vinje kommune har ein praksis med å gi dispensasjon for frådeling av bustadtomter i LNF-område såframt frådelinga ikkje er i klar konflikt med andre aktuelle arealbruksinteresser. Ein visar her mellom anna til føresegnene til kommuneplanens arealdel § 4.2.1, 4.2.3 og 4.2.5.

Aktuelle interesser/omsyn her er landbruk og skredfare. Det er tilrådd løyve i høve til landbruksinteressene (jordlova). Bustadtomta ligg i «aktsomhetsområde» for skred. Slike aktsomhetsområde er laga ut frå hellingsgrad mm, på teoretisk grunnlag. For å finne ut om det faktisk er skredfare, må ein som regel få ein fagperson på synfaring i terrenget. Kommunen er ansvarleg dersom det er gitt løyve til ny busetnad eller tilbygg/ombygging som inneber vesentleg auka bruk. I dette tilfellet gjeld søknaden frådeling til eksisterande våningshus. Ein kan ikkje sjå at frådelinga vil føre til vesentleg auka bruk.

Omsyn til kulturminne eller biologisk mangfald er ikkje aktuelt å vurdere, ettersom søknaden gjeld areal som allereie er bygd på.

Det er ordna med nabovarsel, og det er ikkje kome innvendingar.

Tinglyst rett til VA-anlegg må sikrast dersom noko av dette kjem utanfor tomte.

Rådmannens framlegg til vedtak:

- 1. Plan- og miljoutvalet gjev Georg Hagen – i tråd med jordlova § 12 – løyve til å dele i frå tomt på 1,2 da med bustadhus frå sin eigedom gnr. 73/1 som omsøkt. Det er eit vilkår at tomte skal nyttas til bustadføremål.**
- 2. Plan- og miljoutvalet gjev dispensasjon frå kommuneplanens arealdel i medhald av plan- og bygningslova § 19- 2 for å dele frå ei bustadtomt frå eigedomen 73/1 slik det er søkt om.**

Rådmannen,

Jan Myrekrok, rådmann /s/