



--

Arkiv saknr:	2018/238
Løpenr.:	4718/2018
Arkivkode:	144/5

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet		

Sakshandsamar: Thor Christiansen | Ida Larsen Reinsviki

Søknad om deling av gnr. 144/5 - Aslak Ofte

Vedlegg:

- 1 Situasjonsplan
- 2 Søknad om bustadtomt – orientering i e-post 26.2.2018
- 3 Gardskart - gnr. 144/5 - Aslak Ofte

Dokument i saka:

Søknad om deling av gnr. 144/5, datert 16.1.2018.

Bakgrunn:

Aslak Ofte søker om frådelling av ei tomt på 800 m² frå sin landbrukseigedom gnr. 144/5 Uppheim på Nesland, Rauland. Tomta skal nyttas til bustadføremål. Tilkomst blir på privat veg, jf kart – det er i følgje søknad gjeve løyve til avkøyring.

Senter tomt ligg omlag 50 meter sørvest for våningshuset på garden. Den grenser mot fulldyrka mark i aust, og to bustadtomter på motsett side (ca 35 meter til desse bustadhusa). Tomta er etter måten bratt med ei hellingsgrad på 1:3. Markslag er middels bonitet skog.

Som søkar skriv i e-post var det i 2009 ei delingsprosess med synfaring av plan- og miljøutvalet, underteikna og naboar med vurdering av fleire alternative tomteforslag. Dette resulterte i frådelling av ei bustadtomt i nedre kant av jordet mot bygdevegen (gnr. 144/25). Omsøkt tomt blei ikkje sett på som aktuell den gong.

Omsøkt tiltak er i utgangspunktet i tråd med kommunedelegeplan Rauland - der arealføremålet på staden er landbruk, natur og friluftsliv (LNF) med høve for spreidd bustadbygging. I følge kommunedelplan Rauland pkt. 3.1, b) skal det likevel takast omsyn slik at utbygging ikkje skjer i konflikt med viktige sektorinteresserer knytt til mellom anna

landbruk. Ein skal og unngå å legge bygningar på skogsmark av middels bonitet. Området skal og vere høveleg i høve til terreng.

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 busetting i området.

I vurderingane vil det etter omstende i saka vere relevant å legge hovudvekt på busetting sett opp drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Omsyn til busetting står i utgangspunktet sentralt både i jordlova og i arealplan for området. Vinje kommune har også et sterkt fokus på busetting i andre overordna planer. Området er i dag preget av spreidd busetting, og ein kan ikkje sjå at ein bustad til få nemneverdige konsekvensar for landskapsbilete. Dette taler for saka.

Det å ha bustader som ligg inntil jordbruksareal - som i denne saka - kan vere grunnlag for konflikthar grunna som til dømes lukt, støy, støv, beitedyr, bruk av gjødsel og plantevernmidlar, samt helge- og nattarbeid. Ein har óg praksis med å vere atterhalden med å dele i frå tomter i nærleiken av gardstun. Erfaringsmessig ser ein at slike løysingar kan vere uheldige for dei som skal bu vidare i tunet. Frådelling kan med andre ord gje grunnlag for visse drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Ein har etter jordlova § 12, 3 ledd høve til å legge vekt på *andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova*. I høve til vurderinga over ser ein det som reelt å nemne at føresegner i kommunedelplan Rauland sett som vilkår at ein skal unngå å skape konflikt i høve til landbruksinteressene ved spreidd bustadbygging i LNF-område, og ta omsyn til terrenget. Hellingsgraden på tomta (1:3) vil truleg og skape ein del utfordringar for utbyggar, og gje eit visst inngrep i terrenget.

I ei samla vurdering ser rådmannen i utgangspunktet positivt på at det blir lagt til rette for bustadbygging på Uppheim. Sjølv etter ei vurdering i høve til jordlova § 12, 4 ledd legg han i denne saka likevel vekt på at dei drifts- og miljømessige utfordringa vil bli for store, og vil tilrå å avslå søknaden.

Vurdering etter plan- og bygningsloven:

Den omsøkte bustadtomta ligg innanfor teig SYB6, spreidd bustad og yrkesbygg, i kommunedelplan for Rauland. Innanfor teig SYB6 kan det tillatast frådelling av tomter til bustader og tilhøyrande garasje med 4 nye tomter.

Jf. kommunedelplan for Rauland skal tiltak/bygging i LNF-område med høve for spreidd utbygging ikkje leggjast slik at det kjem i konflikt med viktige sektorinteresser knytt til landbruk, kulturminne eller friluftsliv. Bygningar bør ikkje ligge på framskotne plassar i terrenget/i opne landskap, på dyrka mark, på skogsmark av middels eller høg bonitet, ved

freda/verdifulle kulturminne eller nær viktige turvegar og skiløyper. Vidare skal ikkje tomter/hus splitte opp støre, samanhengande område med dyrka mark og bygg skal lokalisert slik at ein kan nytte eksisterande avkøyring frå hovudveg.

Sjølv om føremålet i overordna plan på staden i utgangspunktet opnar for spreidd bustadbygging, meiner ein i denne saka at landbruk, skog og terreng/landskap er viktige tema ein må take omsyn til. Den omsøkte tomte ligg rett inntil dyrka mark, tomte er liten, om lag 800 m² og ligg i eit veldig bratt terreng. Boniteten er middels.

Det er positivt med bustadbygging i kommunen, men ein er redd at det i denne saka blir for store konflikter med andre interesser i området. Sidan tomte er søkt lagt slik at den kjem i konflikt med skog av middels bonitet, terrenget er bratt og ligg heilt inntil dyrka mark vil ein rå til å gje avslag på søknaden.

Rådmannens framlegg til vedtak:

Plan – og miljøutvalet gjev – i medhald av jordlova § 12, 3 ledd og plan- og bygningslovas § 11 – 6 – avslag på søknad om frådeling av bustadtomt frå gnr. 144/5

Rådmannen, 13.03.18

Jan Myrekrok, rådmann /s/