

Kvam herad
KVAM MILJØ-, PLAN- OG BYGNINGSUTVAL

Innkalling

Møtedato: 07.06.2022
Møtestad: Kvam rådhus
Møtetid: Kl 11:30

Møt opp ved rådhuset kl 11.30 for felleskjøring til Kvamskogen for synfaring.

Møtet startar ca. 13.30 i rådhuset.

Open time: Orientering om utbygging i strandsona og svar på spørsmål som vart stilt i
førre møte.
Politisk kvarter

Varamedlemmer møter etter nærare innkalling.

Forfall skal meldast til fellessekretariatet, tlf. 56 55 30 00 eller per e-post til
politisk.sekr@kvam.kommune.no

Sakliste

Sak nr.	Arkivsak	Sakstittel
035/22	22/2297	Godkjenning av møteprotokoll, innkalling og sakliste
036/22	22/49	Søknad om dispensasjon på gnr 79, bnr 3 på Floten/Kjepso i Ålvik. Gjenoppbygging av utleigehytte etter brann
037/22	22/1278	Søknad om frådelling av landbruksteig frå gnr. 4 bnr. 7 på Aksnes. Tilleggsareal til landbrukseigedom.
038/22	22/2188	Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett på gnr 32 bnr 9 fnr 1, Tolo - teig 6. Oppretting av matrikkeleining

Kvam herad

Sakspapir

SAKSGANG

Utval	Møtedato	Saknr
Kvam miljø-, plan- og bygningsutval	07.06.2022	035/22

Avgjerd av:	Arkiv:	Arkivsaknr
Saksh.: Hesthamar, Anita	Objekt:	22/2297 - 3

Godkjenning av møteprotokoll, innkalling og sakliste

Framlegg til vedtak:

1. Protokollen frå førre møte vert godkjent.
2. Innkalling og sakliste til dagens møte vert godkjent.

Vedlegg i saka:

Dok.id	Tittel
51752	Protokoll - Kvam miljø-, plan- og bygningsutval - 10.05.2022

Kvam herad

Sakspapir

SAKSGANG

Utval	Møtedato	Saknr
Kvam miljø-, plan- og bygningsutval	07.06.2022	036/22

Avgjerd av:	Arkiv: GBNR-079/0003, N-511	Arkivsaknr
Saksh.: Vik, Rune	Objekt:	22/49 - 10

Søknad om dispensasjon på gnr 79, bnr 3 på Floten/Kjepso i Ålvik. Gjenoppbygging av utleiehytte etter brann

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (2008) §19-2 godkjenner Kvam miljø, plan- og bygningsutval dispensasjon frå føresegn § 2.4.4 i «*Kommuneplanen sin areal del 2019-2030*». Gjeld etablering av fritidsbustad på 41 m² på gnr 79, bnr 3 på Floten/Kjepso i Ålvik. Fritidsbustaden skal erstatte gammal hytte på 28 m² som brann ned i 2020.

Dispensasjonen er gitt på følgjande vilkår:

1. At erstatningsbygget vert plassert på eksisterande fundament for tidlegare fritidsbustad, i samsvar situasjonsplan og teikningar i saka.

Dispensasjonen er grunngjeven med at omsyna bak verken byggjeforbodet i 100-metersbeltet eller pbl. § 1-1 vert «*vesentlig tilsidesett*» ved ein slik dispensasjon, og at fordelane ved ein dispensasjon må reknast for «*klart større enn ulempene*».

Klage

Det vert gjort merksam på at vedtaket kan klagast på til Statsforvaltaren i Vestland, jf. § 1-9 i plan- og bygningslova og § 28 i forvaltningslova. Klagefrist er tre veker etter at melding om vedtak er motteke, jf. forvaltningslova §29. Klagen skal stilast til Statsforvaltaren i Vestland, men sendast til Kvam herad.

Dersom tiltak vert sett i verk *før* klagefristen er gått ut, eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, må tiltakshavar bera kostnadene med

eventuell seinare retting av tiltaket.

Informasjon

Dersom tiltaket ikkje er sett i gang seinast 3 år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Jf. plan- og bygningslova § 21-9.

Det vert gjort merksam på at de med visse unntak har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova §§ 18 og 19. Skulle de ha ynskje om innsyn kan Kvam herad kontaktast eller de kan nytta tenesta «Innsyn» på vår heimeside.

Samandrag:

Det er søkt om dispensasjon frå byggjegrense mot sjø i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av erstatningshytte etter brann på gnr 79, bnr 3 på Floten i Ålvik. Avstand til sjø er oppgjeve til 12,1 meter.

Hytta som no vert søkt erstatta, brann ned i 2020 . Hytta på 28 m² var opphavleg oppført i 1956. Erstatningshytta i ein etasje vert litt større (41 m²), og skal etablerast på eksisterande grunnmur/ søyler. Dispensasjonen vert utløyyst av at storleiken på bygget vert auka.

Kommuneplanføresegn § 2.4.4 tillèt gjenoppføring av fritidsbustad etter brann i LNFR-område. Gjeld og innanfor 100-metersbeltet. Men planen tillèt ikkje tilbygg / auke i areal på fritidsbustader, i LNFR-område som ligg innanfor 100-metersbeltet eller høgare enn 500 m.o.h. Omsyna bak forbodet mot tiltak langs sjø og vassdrag etter pbl § 1-8 gjer seg her gjeldande ved auke i areal.

Statsforvaltaren rår i frå dispensasjon frå byggjeforbodsson langs sjø, grunngjeve med uheldige privatiserande verknad i strandsona.

Rådmannen vurderer at planlagt erstatningsbygg på 41 m² ikkje set intensjonen med kommuneplanen til side. Rådmannen har vurdert fordelar og ulemper ved søkt fritidsbustad. Det er og vurdert konsekvens for fri ferdsel og statlege og regionale rammer.

Rådmannen rår til at det vert gitt dispensasjon etter plan- og bygningslova for søkt erstatningsbygg.

Vedlegg i saka:

Dok.id	Tittel
48691	Dispensasjonsak Floten - argument og orientering frå tiltakshavar
47364	Til uttale - Kvam - 79/3 - Floten / kjepso - hytte gjenoppbygging - dispensasjon
38813	Søknad om dispensasjon - gnr 79, bnr 3
25527	Kart og teikningar

Saksopplysninger:

Det er søkt om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av erstatningshytte etter brann på gnr 79, bnr 3 på Floten i Ålvik. Avstand til sjø er oppgjeve til 12,1 meter. Eigedomen gnr 79, bnr 3 grensar i nordaust til Voss herad.

Hytta som no vert søkt erstatta, brann ned i 2020 . Hytta var opphavleg oppført i 1956. Erstatningshytta i ein etasje vert litt større, og skal etablerast på eksisterande grunnmur/søylar. El. forsyning hovudsakleg frå solcellepanel, vatn frå brunn, og bido.

Utsnitt situasjonskart i dispensasjonssøknaden



Areal erstatningshytte – utbygd area (BYA), bruttoareal (BTA), og bruksareal (BRA)

	BYA	BTA	BRA
Hytte	41 m2	41 m2	36 m2

Eksisterande hytte er målt i digitalt kart til 28 m2.

Synfaring som del av saksførebuinga

Kommunen gjennomførte synfaring på Flote/Kjepso 09.05.2022 som del av saksførebuinga.

Gjeldande arealplan

«Kommuneplanen sin arealdel 2019-2030» godkjent av Kvam heradsstyre i møte 8. oktober 2019 i sak HST 066/19. Området der planlagt hyttebygg er søkt plassert er i plan vist med følgjande bindande reglar for arealbruk:

- Landbruk-, natur- og friluftsområde – LNFR-areal

Utsnitt frå kommuneplankart – pil viser plassering av tiltak



Sentrale føresegner

- Føresegn § 2.4.4, Fritidsbustader LNF-område (eksisterande fritidsbustader) (sitat):

Føremålet gjeld spreidd fritidsbustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering m.m. jf. pbl. § 11 – 7 nr. 5 b). Landskap, friluftsliv, eksisterande bygningsmiljø og tilkomst er faktorar som er avgjerande for kor store tilbygg som bør tillatast. Omgrepet «tilbygg» omfattar her både tilbygg, påbygg, uthus og garasje.

Fritidsbustader omfatta av denne føresegna ligg i LNF-område, og er ikkje del av større hyttefelt eller stølsområde.

Tiltak krev søknad om løyve etter pbl. kap. 20. Følgjande utnyttingsgrad gjeld:

- *Utnyttingsgrad BRA = 120 m² for eksisterande hytter i LNF utan vegtilkomst, og med parkering i fellesanlegg.*
- *Utnyttingsgrad BRA = 150 m² for eksisterande hytter i LNF med vegtilkomst*

Unntak:

- *Fritidsbustader under 50 m², kan berre utvidast med inntil BRA = 20 m² i planperioden.*
- ***Eksisterande fritidsbustader*** som er over 120 m² kan byggast opp igjen med opphavleg storleik ved hovudombygging **eller brann**.
- ***Tilbygg på fritidsbustader som ligg innanfor 100-metersbeltet eller høgare enn 500 m.o.h. er ikkje tillate etter denne føresegna***

Krav til tiltaket er at:

- *Dyrka mark ikkje skal byggjast ned*
- *Tilbygg skal ligge vekk i frå tursti*
- *Tilbygg skal tilpassast eksisterande terreng på ein skånsam måte*
- *Tilbygg skal harmonere med eksisterande bygg*
- *Tilbygg skal tilpassast naturmangfald, friluftsliv og fareområde*
- ***Tilbygg innanfor 100-metersbeltet eller høgare enn 500 m.o.h er ikkje tillate***

Tolking av føresegn i kommuneplanen opp mot søkt tiltak

Planen opnar opp for gjenoppbygging av fritidsbustad etter brann i LNFR-område.

Føresegn § 2.4.4 må tolkast slik at gjenoppbygging også kan skje innanfor 100-metersbeltet langs sjø. Men føresegna tillèt ikkje auke i areal for eksisterande fritidsbustader som ligg i 100-metersbeltet eller høgare enn 500 m.o.h.

Søkt erstatningsbygg ligg 12 m frå sjø og vil få eit auka utbygd areal (BYA) på 13 m², frå 28 m² til 41 m².

Ei realisering av fritidsbustad med auke i areal vil krevje at det vert gjeve dispensasjon frå byggjeforbodssona langs sjø.

Flyfoto – pil på hytte før brann



Foto – hytte før brann



Landbruksinteresser

Ikkje relevant – ikkje dyrka eller dyrkbart.

Naturmiljø – jf. naturbase og artsdatabank

Naturbasen og artskart.no inneheld ikkje registrerte verdiar knytt til natur og biomangfald

som råkar sjølve tomtelokaliteten.

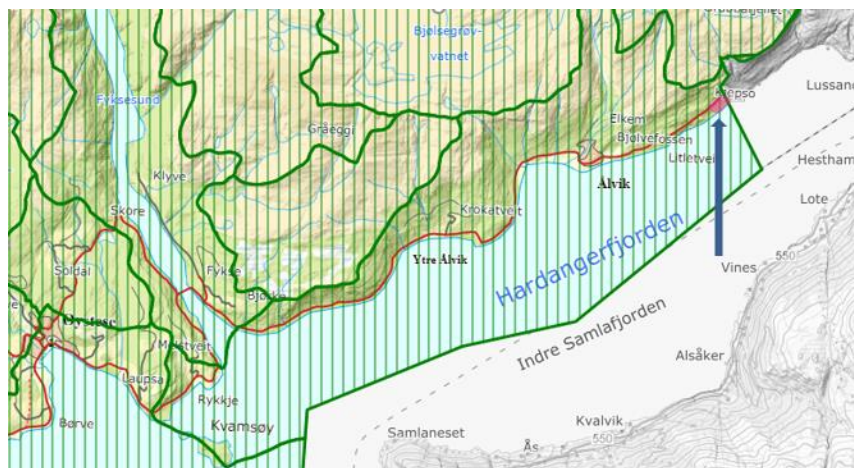
Friluftssinteresser

Området ligg ikkje inne som eit viktig friluftsområde, jf. kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for idrett og friluftsliv.

Sjølv om Floten har både bilveg og lang strandlinje er det så langt rådmannen kjenner til lite folk som nyttar område til friluftsliv. Området Floten er prega av eit bratt og bakkete landskap, som stort sett er tilgjengeleg via gamle stiar. Stiar til hyttelokaliteten og vidare ned til gammal kai og gammalt hyttebygg frå før 1940, går frå/gjennom tunet på Floten.

Landskapsinteresser

Landskapet der hyttelokaliteten på gnr 79, bnr 3 inngår, fell innanfor landskapstypen «Brede fjordløp, fjordmøter og opne fjordmunninger». Omfattar eit stort geografisk område, frå Rykkje/Kvamsøy og innover fjorden forbi Floten/Kjepso. Landskapet er klassifisert med middels verdi.



Sitat frå verdivurdering av landskap i Hordaland fylke – rapport nr. 7-2011, Aurland Naturverkstad AS:

Storskala brede fjordløp er i utgangspunktet robuste for endring av landskapskarakter, på grunn av størrelse og avstand mellom fjordsider. Tiltak på en side vil i de fleste tilfeller ikke påvirke opplevelsen og karakteren til området som helhet.

Kulturminne

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i tilknytning til hyttelokaliteten, jf. kulturminnesøk. I tunet til på gnr 79, bnr 3 nord for hyttetomta syner matrikkelen to massivregistrerte SEFRAKbygg (bustadhus og driftsbygning), som er ført som rivne.

Faresoner

I følge NVE sitt skredsonerkart, jf. Rapport nr 23-2017 «Skredfarekartlegging i Kvam herad og Fusa kommune», oppfyller tomta kravet til tryggleik mot skred i § 7-3 i TEK17.



Rådmannen legg til grunn at tryggleiken mot skred er godt nok dokumentert, og at krava til tryggleik i teknisk forskrift (TEK17) er stetta.

Nabovarsling og merknadar

Sitat frå disp.søknad:

Tiltaket er ikke nabovarslet. Dette fordi tiltaket ikke er synleg frå naboeigedommer, og ingen naboar vil bli berørt av en gjennomføring av fritidsboligen.

Kvam herad - vurdering

Eigar av gbnr 79/3 er og eigar av naboeigedomen i aust gbnr 79/11. Avstand frå bygg til grenselina er i underkant av 60 meter. Avstand frå planlagt bygg til nabogrense i vest på gbnr 79/1 er i underkant av 80 meter.

Erstatningsbygget ligg skjerna på ei hylle i det bratte terrenget. Kvam herad som bygningsstyresmakt vurderer at interesser til naboar ikkje er råka av tiltaket. Tiltaket treng derfor ikkje varslast etter pbl. § 21-3 første ledd, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Uttale frå statlege og regionale styresmakter

Vestland fylkeskommune sin uttale datert 25.03.2022

- Avdeling for infrastruktur har ingen merknadar til søknaden

Statsforvaltaren i Vestland sin uttale 19.04.2022

- Rår i frå dispensasjon frå byggjeforbodssona for oppføring av erstatningshytte etter brann på gbnr. 79/3

Grunngjeving:

- Hovudregelen er å følge pbl. inklusiv gjeldande plan.
- Dispensasjon er eit særskilt unntak frå hovudregelen, og det skal ikkje vere kurant å fråvike gjeldande plan og krav om ei planmessig styring av arealbruken.
- Pbl. § 19-2 gjev vilkåra for å kunne gje dispensasjon. Dispensasjon skal ikkje sette intensjonen med plan og lov, nasjonale og regionale interesser vesentleg til side. Fordelane skal vere større enn ulempene.
- Pbl. § 1-8 skal vege tungt, og i 100 meters beltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Avvik frå forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging.
- Tilråding (sitat):

Kommunen må vurdere tiltaket særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Dersom fritidsbustaden ikkje har vore i bruk dei seinaste åra før den brann, slik bilete og opplysningar i søknaden kan tyde på, har den i mindre grad hatt ein privatiserande verknad i strandsona enn det ein fritidsbustad i normal bruk ville hatt. Ein ny fritidsbustad slik det er søkt om vil difor i langt større grad ha ein uheldig

privatiserende verknad i strandsona. Statsforvaltaren rår difor i frå dispensasjon frå byggjeforbodssona i pbl. § 1-8 for oppføring av erstatningshytte etter brann på gbnr. 79/3 slik det er søkt om.

Vi ber om å få eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Tiltakshavar sin søknad om dispensasjon

Søkjar ynskjer å føre opp erstatningshytte for hytte som brann ned i 2020.

- Sitat frå dispensasjonssøknaden datert 22.02.2022:

Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplanen sin arealdel 2019-2030 § 2.4.4 Fritidsbustader i LNF-område og plan- og bygningsloven § 1-8 Forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø.

Grunngjevinga i søknaden kan oppsummerast slik:

- Tiltaket gjeld gjenoppføring av erstatningsbygg for nedbrent fritidsbustad.
- Hytta på Kjepso vart oppført for 66 år sidan, og det omsøkte tiltaket har derfor allereie opparbeidd infrastruktur med veg, parkeringsplass og sti fram til hytta.
- Ny hytte skal plasserast over eksisterande grunnmur. Tiltaket vil i så måte ikkje krevje ytterlegare terrenginngrep eller nedbygging av området.
- Det er ikkje planlagt noko terrenginngrep/planering og tiltaket privatiserer derfor ikkje strandsona/sjøkanten ytterlegare.
- Hytta er plassert i eit område med svært lite press, sone 3 i retningslinene for forvaltning av strandsona, tiltaket er ikkje synleg frå veg eller for andre bygg, og kjem ikkje i konflikt med motstridande interesser i strandsona.
- Hytta vil ikkje gje endra visuell fjernverknad mot sjø.
- Stort sett heile eigendommen ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjø. Det vil derfor vere lite hensiktsmessig å vurdere anna plassering av erstatningsbygget, då det allereie er ein eksisterande grunnmur for oppføring.
- Erstatningshytta har avgrensa storleik.

Søkjar meiner at fordelane er større enn ulempene.

- Tilleggsdok. til dispensasjonssøknaden datert 26.04.2022, frå tiltakshavar (sitat):

Viser til overnevnte referanse og ber om at heradet fremmer dispensasjon ut frå følgende argumentasjon og orientering :

- *Kjepso-Floten har hatt busetting sidan 1785.*
- *Så godt som heile eigedommen ligg innanfor 100 meters beltet, slik at alle tiltak som vedr. byggevirkosomhet lyt dispenserast.*
- *Hytta som brannt ned var frå 1956. Nybygget som er søkt om som erstattningsbygg er marginalt større, og har klassisk uttrykk som høver med eksisterende bygg på plassen.*
- *Min sønn Brage Melstveit Kjepso skal frå 1. sep. 2022 overta Kjepso - Floten og flytte med sin*

familie austfrå og busette seg på plassen. I denne sammenheng er gjenoppbygging av hytta viktig sidan den skal være til utleiga og gje bidrag til å sikre busetting og levemåte. Bemerkar at utleige er primærnæring på plassen.

- *Topografien på eigdommen er slik at eksisterende bygg er plassert på fjellhyller, mot sjø er det brattlendt og uegna for ilandstigning stort sett langs heile sjølinja.*

Vurdering:

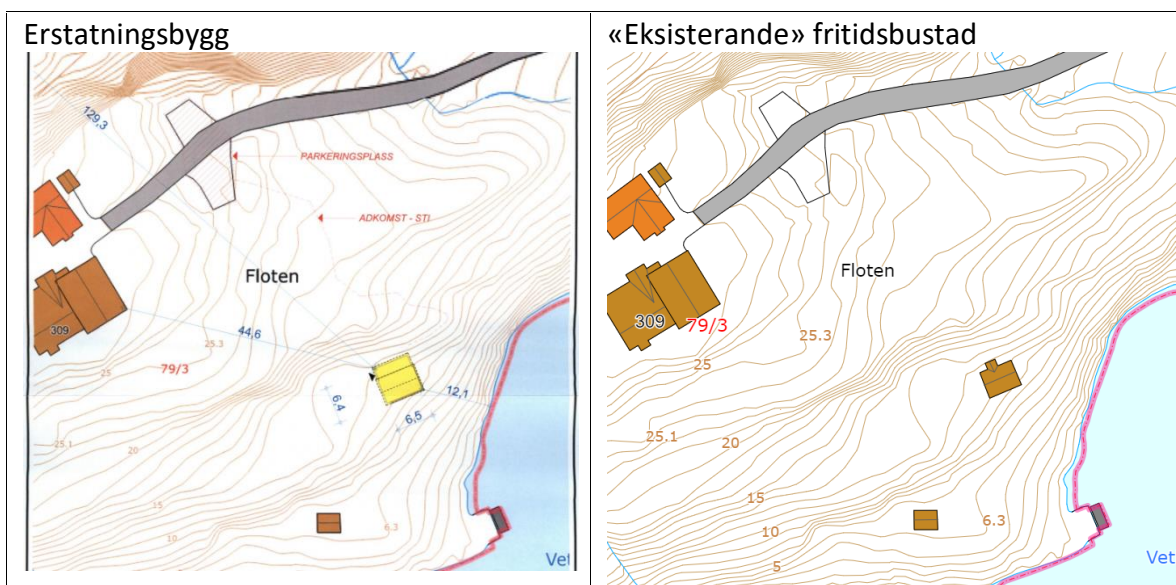
Det som er avgjerande for om det «kan» gis dispensasjon etter pbl. § 19-2, vert at omsyna bak kommuneplanføresegn § 2.4.4 om forbod om tilbygg innanfor 100-metersbeltet langs sjø i LNF-område/ pbl § 1-8 og føremålsparagrafen pbl. § 1-1, ikkje vert «*vesentlig tilsidesatt*» gjennom dispensasjonen. I tillegg er det ein føresetnad at fordelane ved å gi ein dispensasjon vert rekna som «*klart større enn ulempene*». Med andre ord har ingen krav på dispensasjon, men der desse to vilkåra er oppfylt vil Kvam herad kunne velja om dei ynskjer å gi dispensasjon i saka.

- Vurdering om kommuneplanen og pbl § 1-8 vert sett til side

Kommuneplanføresegn § 2.4.4 tillèt gjenoppføring av fritidsbustad etter brann i LNFR-område. Gjeld og innanfor 100-metersbeltet. I dette tilfellet eit bygg med storleik inntil 28 m².

Men planen tillèt ikkje tilbygg / auke i areal på fritidsbustader, i LNFR som ligg innanfor 100-metersbeltet eller høgare enn 500 m.o.h. Omsyna bak forbodet mot tiltak langs sjø og vassdrag etter pbl § 1-8 gjer seg her gjeldande ved auke i areal.

I denne saka får erstatningsbygget eit auka areal frå 28 m² til 41 m². Dei ekstra kvadrata er plassert der tidlegare inngangsparti var lokalisert, inn i terrenget i retning nord-nordvest mot bratt bergskrent. Sjå situasjonskart under.



Kvam herad er samd med statsforvaltaren i at eit nytt bygg truleg vil generere større bruk av området enn den gamle hytta. Spørsmålet vert i kva grad auka areal vil verka negativt inn på ålmenta si tilgjenge og bruk av strandsona.

Eksisterande bygningar på eigedomen er plassert på berghyller som utgjer små naturlege flatar på eigedomen. Stitilkomst som går frå/gjennom tunet ned til gammal kai ved sjø, er truleg etablert gjennom lang tids bruk av området. Sjøsida er brattlendt og mindre eigna for ilandstiging, med unntak på privat kai. Ålmenta sin tilgang og bruk av området vil vere avgrensa av denne ramma.

Plassering av bygningsdel som gjev utvida areal utover «eksisterande» fotavtrykk, kjem ikkje i konflikt med stisystemet på eigedomen. Tillegget vil såleis ikkje endre eksisterande ferdselsmønster i området. Vurderinga er at denne del av eigedomen har avgrensa tilgjenge for ålmenta både gjennom tun og frå sjø, då stisystemet hovudsakleg er etablert og vert brukt av brukarane av eigedomen.

Vurderinga er at omsynet bak kommuneplanføresegn § 2.4.4 og byggjeforbod i 100-metersbeltet ikkje vert sett vesentleg til sides, om det vert gitt dispensasjon i saka. Området vert ikkje meir privatisert om erstatningsbygget får ein storleik på 41 m².

Konklusjonen er at tiltaket ikkje set intensjonen med verken kommuneplanen eller føremålsparagrafen i plan- og bygningslova § 1-1 vesentleg til sides.

- Vurdering om fordelane er klart større enn ulempene

Fordelar ved ein dispensasjon

- Tiltakshavar får erstatta fritidsbustad etter brann.
- Nybygget som er søkt om som erstatningsbygg har klassisk utrykk som høver med eksisterande bygg på staden.
- Terrenginngrepet er minimalt då bygget skal plasserast på eksisterande grunnmurar for tidlegare bygg frå 1956.
- Gjenoppbygging av hytta er viktig sidan den skal være til utleiga, og gje bidrag til å sikre busetting og levemåte. Utleige er primærnæring på plassen. Son til tiltakshavar Brage Melstveit Kjepso skal frå 1. sep. 2022 overta Kjepso - Floten og flytte med sin familie austfrå og busette seg på plassen.

Ulempe ved ein dispensasjon

- Set del av føresegn § 2.4.4 i kommuneplanen til side.

Konklusjonen er at fordelane ved ein dispensasjon i dette tilfellet må kunne seiast å vere klart større enn ulempene.

- Vurdering etter pbl. § 19-2 tredje ledd

Tredje ledd - ved dispensasjon skal det leggjast vekt på om dispensasjonen får konsekvensar for helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjengelegheit.

Erstatningsbygget vil ikkje endre tilhøve til kvalitetar og verdiar for området. Ei ny hytte vil truleg auke bruken, også for tilgrensande naturområde. Slik auka bruk kan samtidig gjere området meir tilgjengeleg og meir kjent for andre.

Vurderinga er at tiltaket ikkje får negative konsekvensar for helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjengelegheit.

Statlege og regionale rammer og mål er ikkje råka.

Konklusjon etter plan- og bygningslova

Rådmannen vurderer at planlagt erstatningsbygg på 41 m2 ikkje set intensjonen med kommuneplanen til side. Rådmannen har vurdert fordelar og ulemper ved søkt fritidsbustad. Det er og vurdert konsekvens for fri ferdsel og statlege og regionale rammer.

Rådmannen rår til at det vert gitt dispensasjon etter plan- og bygningslova.

Kvam herad

Sakspapir

SAKSGANG

Utval	Møtedato	Saknr
Kvam miljø-, plan- og bygningsutval	07.06.2022	037/22

Avgjerd av:	Arkiv: GBNR-004/0007, N-585	Arkivsaknr
Saksh.: Vik, Bjørn	Objekt:	22/1278 - 4

Søknad om fradeling av landbruksteig frå gnr. 4 bnr. 7 på Aksnes. Tilleggsareal til landbrukseigedom.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kvam miljø-, plan- og bygningsutval godkjenner fradeling av omlag 2,3 da frå gnr. 4 bnr. 7 på vilkår om at det vert selt som tilleggsjord til landbrukseigedom, og nytta til landbruksføremål.

Heimel:

Plan- og bygningslova § 20-2, jf. §§ 1-6, 11-6, 20-1 m), 20-4 d).

Jordlova § 12, jf.. § 1.

Klage

Jf. forvaltningslova § 28 kan vedtaket påklagast. Klagen skal rettast til Statsforvaltaren i Vestland, men skal sendast til Kvam herad, Grovagelet 16, 5600 Norheimsund. Klagefrist er 3 veker etter at melding om vedtak er motteke, jf. forvaltningslova § 29.

Informasjon

Partar i saka har rett til å gjere seg kjent med dokument i saka jf. forvaltningslova §§ 18 og 19. Vedtak om deling gjeld i 3 år jf. plan- og bygningslova § 21-9 og jordlova § 12. Med dette følgjer at kartforretning må setjast i verk innan 3 år frå vedtaksdato. Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er gått ut, eller før endeleg vedtak etter klagehandsaming, lyt tiltakshavar bere kostnadene ved eventuell seinare retting av tiltaket.

Samandrag:

Det er søkt om frådeling av ein ca. 2,3 da stor skogteig frå gnr. 4 bnr. 7, som tilleggsareal til nabobruket gnr. 4 bnr. 67. Planlagt føremål er landbruksnæring (beite). Det er ingen nabomerknadar.

Jordlovsvurdering:

Frådeling av tilleggsjord til landbruksføremål er i samsvar med jordlova § 12 og § 1. Det er lagt vekt på at teigen ligg på oppsida av fylkesvegen inneklemt mellom gnr. 4 bnr. 67 og gnr. 5 bnr. 2. Teigen ligg eit stykke frå hovudbruket. Frådeling kan føre til ei tenleg bruksstruktur, og omsynet til vern av arealressursane og kulturlandskapet er ivaretatt når det skal nyttast til landbruk (beite).

Gjeldande delegasjonsreglement 4.53.6 seier at søknad om frådeling av teig større enn 0,5 dekar skal handsamast av Kvam miljø-, plan- og bygningsutval.

Vurdering etter plan- og bygningslova:

Frådeling til landbruksføremål er i samsvar med arealføremålet i kommuneplanen, landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Frådeling er kurant etter pbl. § 26-1 *Opprettelse og endring av eigedom.*

Vedlegg i saka:

Dok.id	Tittel
53008	Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett på gnr 4 bnr 7 Frådeling
53009	Vedlegg 2 - kvittering for nabovarsel

Saksopplysningar:

Det er søkt om frådeling av ein ca. 2,3 mål stor landbruksteig frå gnr. 4 bnr. 7, som tilleggsareal til landbrukseigedomen gnr. 4 bnr. 67. Føremålet er landbruk (beite). I følgje søknaden er deling ikkje i konflikt med kraftlinjer eller VA leidningar. Det ligg føre fullmakt til frådeling. Fullmakta er datert 23.10.2021 og signert medeigarane av gnr. 4 bnr. 7.

Søknaden vart nabovarsla 19.01.2022, og det er ingen nabomerknadar mot tiltaket.

Krav om matrikkulering er del av søknadsgrunnlaget, og vert følgt opp etter at søknaden er handsama etter plan- og bygningslova/jordlova.

Delingskart.



Kommuneplan.

Kommuneplanen godkjent 2019 viser følgjande arealformål:

- *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – Nåværende*
- *Gul sone iht T-1442*
- *Rød sone iht T-1442*
- *Hensyn landbruk*

Kart. Utsnitt arealplankart, kommuneplanen.

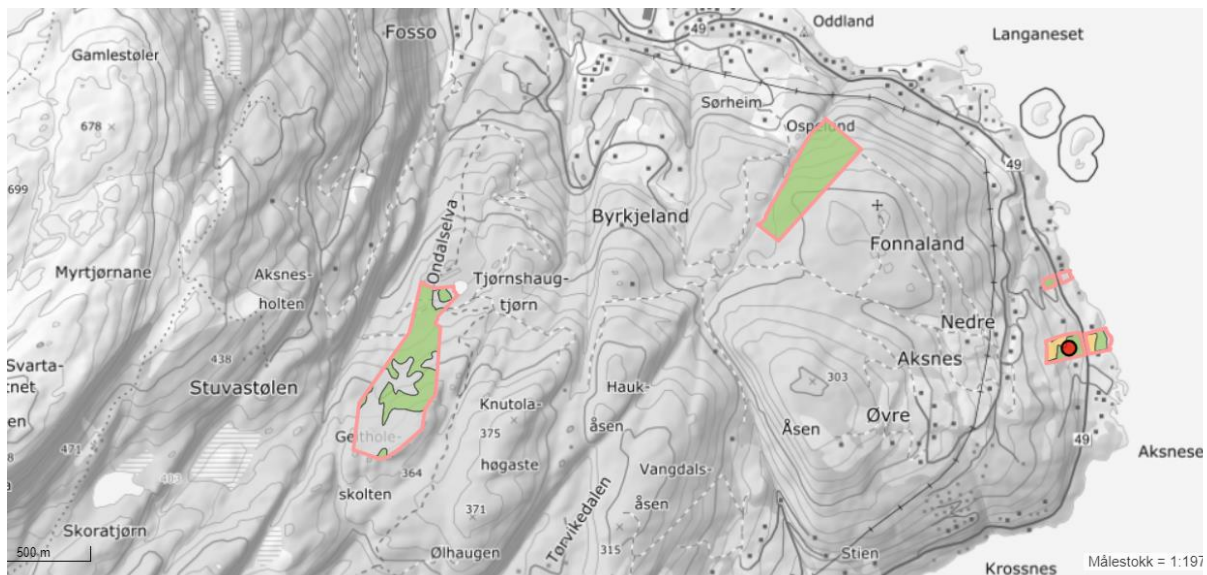


Landbruksinteresser

Avgjevar eigedomen gnr. 4 bnr. 7 har 272 dekar fordelt på 6 teiger. Garden har 9,6 da fulldyrka jord, 0,3 da innmarksbeite, 180 da produktiv skog, 81 da anna markslag.

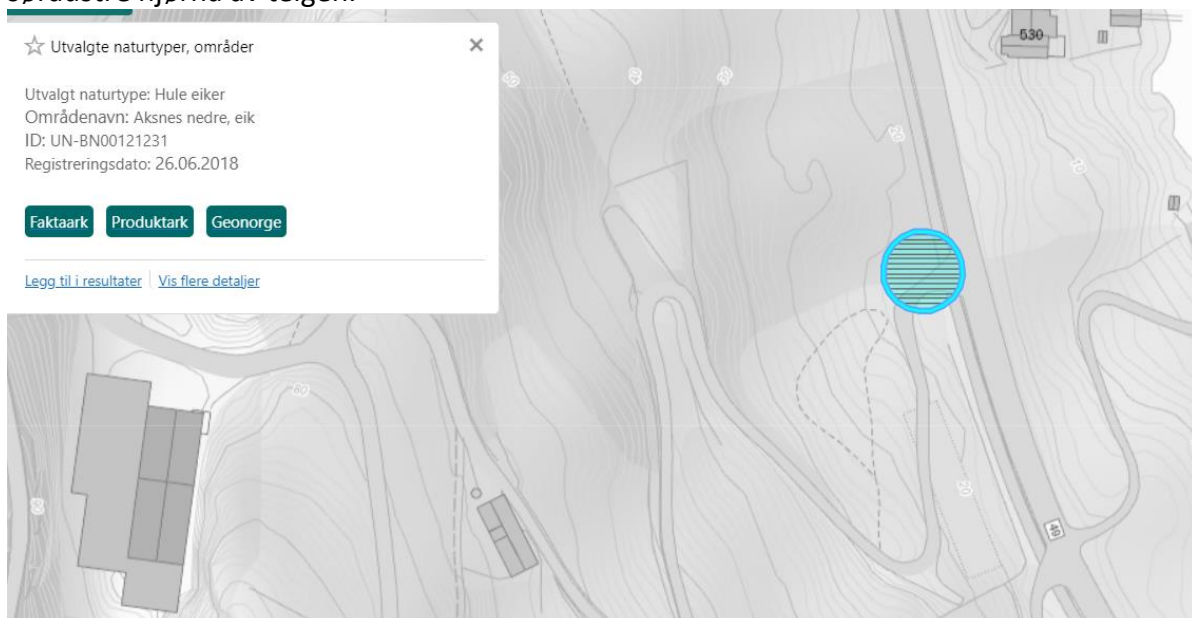
Det omsøkte arealet er ein skogteig, og grensar til gnr. 4 bnr. 67 på to kantar. Teigen grensar til gnr 5 bnr 2 mot nord.

Gardskart



Naturinteresser

Søk i naturbase avdekket ingen sårbare artar eller naturmiljø. Hul eik er registrert i søraustre hjørna av teigen.



Friluftssinteresser

Teigen er ikkje del av regionalt eller kommunalt friluftsområde.

Delegasjonsreglement.

Punkt 4.53.6 *Deling* sitat:

«Mynde til å gjera vedtak om deling av grunneigedom når søknaden omfattar meir enn 0,5 daa er delegert til NPB utvalet.»

«Mynde til å gjera vedtak om deling av grunneigedom når søknaden omfattar mindre enn 0,5 daa er

delegert til rådmannen.»

Vurdering etter jordlova

Lovgrunnlaget jordlova § 12 sitat:

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på 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.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand (89) og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.

Dersom deling ikkje er rekvidert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Jordlovsvurdering:

- Skogteigen ligg eit stykke frå hovudbruket. Teigen ligg på oppsida av fylkesvegen mellom gnr. 4 bnr. 7 og gnr. 5 bnr. 2.
- Dersom teigen vert lagt til ein landbrukseigedom på oppsida av fylkesvegen kan det gje ei meir tenleg bruksstruktur, og gjere det enklare å ta arealet i bruk til landbruksføremål.
- Omsynet til vern av arealressursane og kulturlandskapet er ivaretatt sidan føremålet er landbruk (beite).
- Frådeling fører ikkje til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Rådmannen tilrår å godkjenne søknaden med heimel i jordlova § 12.

Vurdering etter plan- og bygningslova

- Frådeling til landbruksføremål er i samsvar med LNF-føremålet i kommuneplanen.
- Arealet ligg utanfor aktsemdområde for skred, og deling føre i seg sjølv ikkje til fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøforhold.
- Frådeling til landbruk må ta omsyn til hul eik, som er registrert i naturbasen.

Rådmannen vurderer at frådeling av tilleggsareal til landbruk ligg innafor råma av plan- og bygningslova og kommuneplanen LNF-område, og tilrår å godkjenne søknaden.

Kvam herad

Sakspapir

SAKSGANG

Utval	Møtedato	Saknr
Kvam miljø-, plan- og bygningsutval	07.06.2022	038/22

Avgjerd av:	Arkiv: GBNR-032/0001, N-585	Arkivsaknr
Saksh.: Vik, Bjørn	Objekt:	22/2188 - 2

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett på gnr 32 bnr 9 fnr 1, Tolo - teig 6. Oppretting av matrikkeleining

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kvam miljø-, plan- og bygningsutval godkjenner frådeling av omlag 40 da frå gnr. 32 bnr. 1 på vilkår av at arealet vert selt som tilleggsareal til landbrukseigedom, nytta til landbruk, og tar omsyn til kommuneplanen sine føringar for framtidig grønstruktur og friluftsliv. Viser til delingskart datert 27/3-22 M 1:5000.

Heimel

Plan- og bygningslova § 20-2, jf. §§ 1-6, 11-6, 20-1 m), 20-4 d).
Jordlova § 12, jfr. § 1.

Klage

Jf. forvaltningslova § 28 kan vedtaket påklagast. Klagen skal rettast til Statsforvaltaren i Vestland, men skal sendast til Kvam herad, Grovagjelet 16, 5600 Norheimsund. Klagefrist er 3 veker etter at melding om vedtak er motteke, jf. forvaltningslova § 29.

Informasjon

Partar i saka har rett til å gjere seg kjent med dokument i saka jf. forvaltningslova §§ 18 og 19. Vedtak om deling gjeld i 3 år jf. plan- og bygningslova § 21-9 og jordlova § 12. Med dette følgjer at kartforretning må setjast i verk innan 3 år frå vedtaksdato. Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er gått ut, eller før endeleg vedtak etter klagehandsaming, lyt tiltakshavar bere kostnadene ved eventuell seinare retting av tiltaket.

Samandrag

Det er søkt om frådelling og oppmåling av ein omlag 40 da stor teig av gnr. 32 bnr. 1, som skal seljast som tilleggsareal til bonde Nils-Arne Rykken på gnr. 41 bnr. 6.

Jordlovsvurdering.

Frådelling av tilleggsjord til landbruksføremål er i samsvar med jordlova § 12 og § 1. Det er naturleg å sjå søknaden i samanheng med at Rykken slår om lag 8 da på gnr. 32 bnr. 8 «bostippen». Det er og naturleg å sjå søknaden i samanheng med at Rykken søker om å få overta deler av naboteigen på gnr. 32 bnr. 9. Denne teigen er godkjent delt i to i DRAD sak 165/22 den 9/5-2022.

Omsøkt frådelling vil såleis kunne gje ei tenleg bruksstruktur, god vern av arealressursen, og ei god driftsmessig løysing. Med desse føresetnadane er det liten fare for at det oppstår drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. For å ivareta intensjonen med kommuneplanen og arealføremålet «framtidig grønstruktur» og omsynssona «friluftsliv» er det nødvendig å setje eit vilkår om dette. Vilkåret kan heimlast i jordlova §§ 1, 12.

På grunn av delegasjonsreglementet skal Kvam MPB utval gjere vedtak når arealet er over 0,5 da.

Vurdering etter plan- og bygningslova.

Frådelling endrar ikkje arealbruken eller eigedomsgrensene. Frådelling gir ingen ny tilkomst og er ikkje i konflikt med høgspenteleidningar eller VA ledningar.

Frådelling til uendra bruk (landbruk) er vurdert til å vere i samsvar med gjeldande kommuneplan på vilkår av at det vert teke omsyn til «*framtidig grønstruktur om omsynet til friluftsliv*». Vilkåret kan heimlast i pbl. §§ 1-6, 11-6, 26-1.

Vedlegg i saka:

Dok.id	Tittel
51319	Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett på gnr 32 bnr 9 fnr 1, Tolo - teig 6. Oppretting av matrikkeleining
51320	Søknad om utskiljing gnr 32brnr 1 - Kvam
51321	Kart teig 6 frådelling
51322	nabovarsel_kvittering (3)
51323	nabovarsel (4) informasjon gitt i varsel

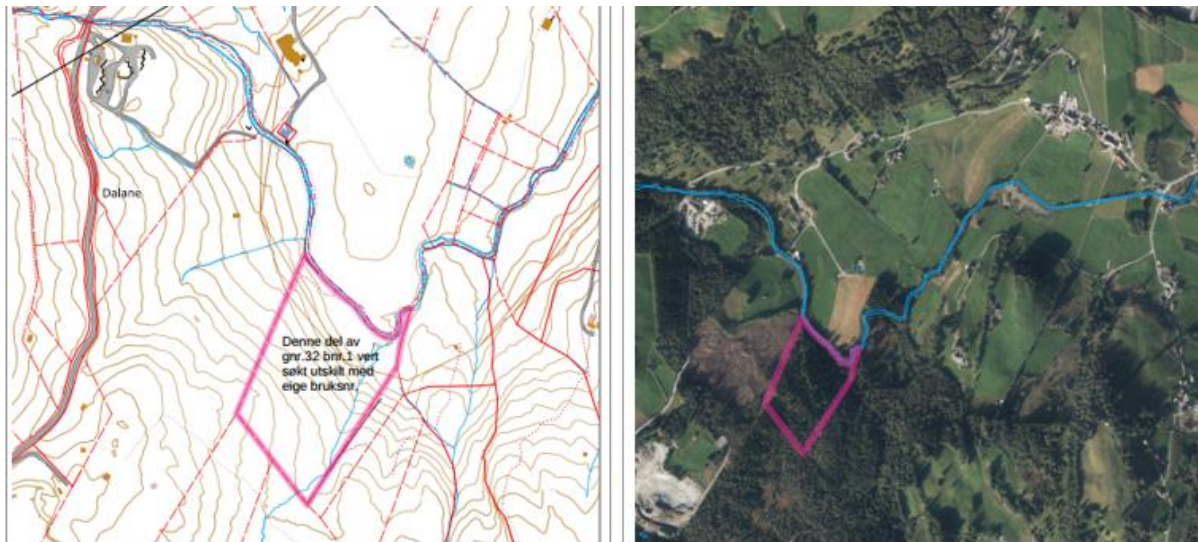
Saksopplysningar:

Det er søkt om frådelling og oppmåling av ein omlag 40 da stor teig frå gnr. 32 bnr. 1, som skal seljast som tilleggsareal til bonde Nils-Arne Rykken gnr. 41 bnr. 6.

I følgje opplysningar i søknaden vert tilkomsten uendra. Deling er ikkje i konflikt med høgspenteinjer eller VA leidningar.

Til orientering slår Rykken omlag 8 da på «bosstippen» gnr. 32 bnr. 8. I tillegg skal Rykken overta deler av gnr. 32 bnr. 9. Per A. Rykken er far til Nils-Arne, og står framleis som eigar av gnr. 41 bnr. 6.

Delingskart og flyfoto.



Kommuneplan

Gjeldande kommuneplan godkjent i HST sak 066/19 den 8.10.2019 viser at heile teigen ligg i framtidig grøntstruktur GRS45 med omsynssone for friluftsliv. Sentrale føresegner;

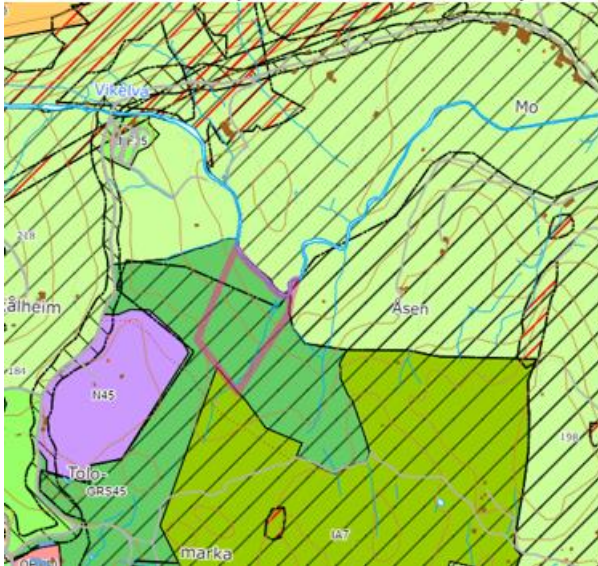
2.3.1 GRØNTSTRUKTUR

Grøntstruktur skal ivereta store og små naturprega område, og sikra samanheng mellom desse. Grøntstruktur kan òg vera ein viktig buffer mellom støyømfintleg arealbruk (t.d. bustader, fritidsbustader, friområde og tenesteyting) og støygenererande aktivitet. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal grøntstrukturar sikrast og gjevast føresegner som styrkar funksjonen til grøntstrukturen. Mindre tiltak som fremjar ålmenta sin bruk av området kan tillatast. I GRS78 kan det etablerast infrastruktur som knyter saman OPT49 og OPT50.

3.1.10 OMSYNSSONE 530 – VIKTIG OMRÅDE FOR FRILUFTSLIV

I sonen er friluftsliv ei særleg viktig interesse. Naturkvalitetar og verdier knytt til friluftsliv og barn- og unge sin bruk av uteområda skal bevarast (jf. pbl. § 11-8 c, 1. ledd). Tilgjenge for ålmenta skal ivaretakast (jf. pbl. § 11-8 c).

Kart. Utsnitt arealplankartet, kommuneplanen.



Nabovarsling

Søknaden er varsla slik plan- og bygningslova krev, og rådmannen kjenner ikkje til merknadar.

Markslagskart

Teigen er klassifisert som skog av svært høg bonitet samt noko innmarksbeite.



Natur

Søk i artsdatabase og naturbase avdekka ingen sårbare artar eller naturmiljø på teigen.

Friluftssinteresser

Kommunedelplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2017 – 2027 gjer seg gjeldande fordi teigen ligg innafor eit område klassifisert som:

- Tolomarka, områdetype NT (nærturområde) med verdi A (svært viktig friluftsområde).
- Områdeskildring:

Flott turområde mellom Øystese og Norheimsund. Mykje nytta av barnehagar og

lokale; eit solrikt område med gode grusveggar og spennande skog. Det er turstiar og golfbane i området, og mange grusa veger og stiar. Området er lett tilgjengeleg, og ein kan parkere frå begge sider.

Kart over registrerte friluftsområde i Kvam.



Vurdering etter jordlova

Etter gjeldande delegasjonsreglement 4.53.6 skal Kvam MPB utval handsame alle delingssøknadar etter jordlova når arealet er større enn 0,5 da.

Delingssøknaden skal vidare handsamast etter jordlova § 12 sitat:

§ 12. Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på 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.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom. Andre

punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Frådeling av omlag 40 da tilleggsareal frå gnr. 32 bnr. 1 som tilleggsareal til landbrukseigedom/-formål er i samsvar med jordlova § 12 jfr. § 1. Det er eit vilkår om å ta omsyn til framtidig grønstruktur og omsynet til friluftsliv.

Grunngjeving:

Generelt vil frådeling av tilleggsareal til landbrukseigedom/-formål vere i samsvar med jordlova § 12 og § 1. Det gir eit godt vern av arealressursen, og fører normalt ikkje til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

I denne saka er det naturleg å sjå søknaden i samanheng med at bonde Nils-Arne Rykken slår omlag 8 da på gnr. 32 bnr. 8 «bostippen». Det er og naturleg å sjå søknaden i samanheng med at Rykken søker om å få overta deler av naboteigen på gnr. 32 bnr. 9. Denne teigen er godkjent delt i to i DRAD sak 165/22 den 9/5-2022.

Deling vil såleis kunne føre til ei tenleg bruksstruktur og ei driftsmessig god løysing.

Ein må i tillegg vurdere delingssøknaden opp mot friluftinteressene i Tolomarka. I kommuneplanen er teigen avsett til framtidig grøntstruktur med omsynssone for friluftsliv. Området er klassifisert som eit nærturområde av svært høg verdi for friluftsliv. Derfor må ein legge stor vekt på friluftinteressene.

For å sikre at landbruksføremålet ikkje kjem i konflikt med framtidig grøntstruktur og omsynet til friluftsliv er det naturleg å setje eit vilkår om dette.

Rådmannen rår til at søknaden vert godkjent etter jordlova på vilkår av at det vert selt som tilleggsareal til landbrukseigedom, nytta til landbruk, og tar omsyn til framtidig grønstruktur og omsynssona for friluftsliv.

Vurdering etter plan- og bygningslova

Søknaden skal handsamast etter plan- og bygningslova § 20-2, §§20-1m), 20-4 og 26-1.

Rådmannen vurderer at frådeling av omlag 40 da frå gnr. 32 bnr. 1 kan godkjennast etter plan- og bygningslova.

Grunngjeving:

Frådeling til uendra bruk – landbruk - vil som hovudregel ikkje koma i konflikt med kommuneplanen. Sidan Tolomarka er registrert som eit svært viktig friluftsområde, og avsett til «framtidig grønstruktur og omsynssona for friluftsliv» i kommuneplanen, er det heimel til å setje vilkår etter plan- og bygningslova §§ 1-6, 11-6, 26-1.

Sidan eigedomsgrensene og tilkomst er uendra vil det ikkje oppstå forhold som påverkar

arealbruken i særleg grad. Deling er ikkje i konflikt med høgspenlinje eller VA leidningar, og kan gjennomførast utan nærmare rettleiing frå energiselskap eller teknisk eining i Kvam herad.

Nabovarsling

Søknaden er varsla slik pb-lova krev, og rådmannen kjenner ikkje til nokon nabomerknadar.

Konklusjon

Rådmannen tilrår å godkjenne frådeling etter plan- og bygningslova på vilkår om å ta omsyn til grøntstruktur og friluftsliv.