



# Høyanger kommune

## Rådmannen

Arve Søreide  
Søreidevegen 12

5962 BJORDAL

Saksnr. 18/6	Dok-ID 18/9473	Arkivkode 15/3 L33	Sakshandsamar RAD	Dato: 23.11.2018
-----------------	-------------------	--------------------------	----------------------	---------------------

### Melding om vedtak etter delegering

Saksnr.: 488/18

### Frådeling - gbnr. 15/3 Søreide

De vert med dette varsla om at det i medhald av Høyanger kommune sitt delegeringsreglement pkt. 7.2.1 jfr. pkt. 6.8.1 og 6.16 er gjort slikt vedtak:

#### Rådmannen sitt vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 11-6, § 19-2, § 26-1, § 27-1, 2, 4 og § 28-1 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og med det løyve til frådeling av følgjande parsellar på gbnr. 15/3 Søreide;
  - a. Opptil 1 dekar som skal nyttast til tomt for nytt bustadhus. Parsellen er bebygd med driftsbygning som skal rivast.
  - b. Opptil 1,4 dekar tomt bebygd med kårhus.
2. I medhald av Jordlova § 12 vert det gjeve samtykke til frådeling av 2 tomter på gbnr. 15/3 som omsøkt.
3. Det vert sett som vilkår for delingsløyve at ev. avtalar om tilknytning til infrastruktur som går over anna mann sin grunn vert tinglese, t.d rett til veg, vatn og avløp.

#### Bakgrunn

Syner til søknad datert 31.10.18 der det vert søkt om å dele i frå 2 tomter på gbnr. 15/3. Parsell nr. 1 omfattar 1 dekar som skal nyttast til byggjing av nytt bustadhus, medan parsell nr. 2 omfattar ei tomt på tilnærma 1,4 dekar bebygd med kårhus.

Søknaden som no føreligg er endra i høve den opprinnelege søknaden som vart avslått av Fylkesmannen i Rogaland etter klagehandsaming. Dette på bakgrunn av synfaring på Søreide 08.10.18 der Fylkesmannen i Sogn og Fjordane deltok saman med ordførar og eigar av gbnr. 15/3. Endringa er basert på innspela som kom under denne synfaringa og seinare notat frå fylkesmannen datert 08.10.18.

I den opprinnelege søknaden ville den ubebygde tomta beslaglegge dyrka jord og omsynet til jordvern var ei av årsakene til at søknaden vart avslegen. Tomta som det no vert søkt om er

flytta nærare den kommunale vegen fram til tunet og er pr. i dag bebygd med ein gamal driftsbygning. Driftsbygningen skal rivast for å gje plass til det nye bustadhuset. Denne tomte vil såleis ikkje krevje omdisponering av jordbruksareal i særleg grad.

Saka er godt kjent og utgreidd og ein ser ikkje at det er trong for å sende saka på høyring pånytt.

Det vert synt til meir utfyllande opplysningar i saksutgreiing datert 21.11.2018 med påfølgjande klagehandsaming.

## **Lovgrunnlag**

### Plan- og bygningslova

§11-6 Rettsvirkning av kommuneplanen sin arealdel. Kommuneplanen sin arealdel fastset framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak. Der det ikkje gjeld, eller vert stilt krav om eigen reguleringsplan, skal kommuneplanen sin arealdel følgjast når ein avgjer søknad om løyve.

I § 19-2 står dispensasjon omtala:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».*

### Jordlova

Jordlova har til føremål å leggje tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal gjevast, 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 føremålet i jordlova. Sjølv om det ikkje ligg til rette for å gje samtykke til deling, kan samtykke gjevast dersom deling vil ivareta omsynet til busetjinga i området.

Utgangspunktet skal vere at deling kan tillatast dersom det ikkje går ut over dei interessene delingsvilkåra skal verne.

### Naturmangfaldlova

Søknaden skal også vurderast etter Naturmangfaldlova sine miljørettslege prinsipp §§8-12.

## **Vurdering**

I gjeldande kommuneplan er det omsøkte området på gbnr. 15/3 sett av til LNF-område og søknaden som føreligg er såleis i utgangspunktet strid med kommuneplanen sin arealdel. Eit løyve til å dele frå kan difor kun innvilgast dersom det med heimel i pbl §19-2 kan gjevast dispensasjon.

Kommunen har som målsetting å auke folketalet i kommunen. Hovudutfordringa for ei lita bygd som Søreide og for så vidt sørsida i Høyanger kommune generelt, er fråflytting og nedgang i folketalet. Det er også slik at skal folk flytte til ei lita bygd og det mange vil kalle ein utkant, må det leggjast til rette med attraktive bustadtomter.

Heilt konkret vert det sentrale i denne saka å leggje til rette for at ein ungdom med tilknytning til gbnr. 15/3 får høve til å busetje seg på eigedomen. Dette kan også auke moglegheitene for framtidig generasjonsskifte og drift av gardsbruket.

Fordelane ved å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova vert samla sett vurdert til større enn ulempene og kommunen ser det slik at å gje løyve til frådelling ikkje vil medføre tilhøve som strir mot lov, forskrift eller plan. Lova sine vilkår for å kunne gje dispensasjon er dermed oppfylt.

Deling etter jordlova kan tillatast dersom det ikkje går ut over dei interessene delingsvilkåra skal verne, og vektlegging av andre omsyn som t.d. busetjing og arbeidsplassar er sentralt i den samla vurderinga. Omsynet til busetjing vert sett på som viktigare enn andre omsyn i dette høvet. Jordverninteressene vert vurdert som ivaretekne etter at den ubebygde tomta er flytta noko og kun vil medføre omdisponering av jordbruksareal i mindre grad.

Naturmangfaldlova § 8 omtalar kunnskapsgrunnlaget og om kunnskapsgrunnlaget er godt nok til å kunne ta ei avgjerd der naturmangfaldet vert påverka. Etter kommunen sin kjennskap er det ikkje registrert viktige biologiske verdiar/naturmangfald i dette området og på denne bakgrunn vert kunnskapsgrunnlaget vurdert til å vere godt nok til å kunne ta ei avgjerd. § 10 Samla belastning tyder at påverknad av eit økosystem skal vurderast ut frå den samla belastninga som økosystemet er eller vil bli utsett for. Føremålet er å hindre gradvis forringing av naturmangfaldet ved å sjå tidlegare, noverande og framtidig påverknad av influensområdet i samanheng. Tomta ligg i eit område med tidlegare inngrep, men samla sett er ikkje omfanget av utbyggjing/påverknad så stort at naturmangfaldet vil verte forringa.

#### Konklusjon

Delingssøknaden som no føreligg kan akseptrast.

*Dette er eit enkeltvedtak som kan påklagast jf. Forvaltningslova § 27, 28 og 29. Klagefristen er 3 veker etter at du vart kjent med innhaldet i dette brevet. Fylkesmannen i Sogn og Fjordane er klageinstans, men ei ev. klage skal sendast skriftleg til Høyanger kommune.*



Jostein Nyland  
Leiar plan og forvaltning



Randi Dale  
jordbrukssjef

Kopi: Ordførar  
Preben Birkeland Søreide