



# LINDÅS KOMMUNE

Arealplan

Ole Nepstad  
Grovavegen 87A  
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/7400 - 14/27019

Saksbehandlar:  
Eli Bjørklid  
Eli.Bjorklid@lindas.kommune.no

Dato:  
04.12.2014

## Gbnr 26/2 Grov, løyve til deling for arealoverføring til 26/11.

Eigedom: gnr.26 bnr.2 Grov  
Adresse for eiged.: Grovavegen 87, 5913 Eikangervåg  
Type tiltak: Deling av grunneigedom for arealoverføring  
Heimelshavar: Ole Nepstad og Jorunn Nora Nepstad  
Søker: Ole Nepstad og Jorunn Nora nepstad

### Saka gjeld:

Søkarane eig gnr.26 bnr.2 og gnr.26 bnr.11- Bruksnummer 11 er det frådeltet huset på landbrukseigedommen som er bnr.2. Det er no planar for å overdrage landbrukseigedommen til den eine sonen. Før dei gjør det ønskjer dei å dele frå eit tilleggsareal til bustadhuset. Det gjeld om lag 480m2 grunnlendt beite. Frå før har bustadhuset ein tomt på 1,2da. Grunngevinga for tiltaket er «Bustadhuset har kjellarleilegheit godkjend for utleige. Dette krev at det er tilgang på biloppstillingsplass/garasje. Derfor ynskjer me å overføre eit areal frå gnr.26/2 til gnr.26/11.»

### Planstatus/dispensasjonar:

Eigedommen ligg i område som i gjeldande plan er LNF. Det er og Omsynssone landbruk oL9, eit område på om lag 2700da med godt landbruksareal, og fint kulturlandskap. Det er og omsynssone for friluftsliv oF10. Tiltaket ligg innanfor 100-metersbeltet frå Tveitevatnet. Det er naudsynt med dispensasjon frå pbl §1-8, vidare frå arealføremålet i arealplanen, og frå forbodet mot deling av areal som er nytta eller kan nyttast til landbru

### Nabovarsel:

Er sendt ut og det har ikkje komme merknad.

### Tilkomst/vassforsyning/avløp:

Deling gjeld tilleggsareal til alt eksisterande bustad. Tiltaket fører ikkje til endring i tilhøva for tilkomst, vassforsyning og avløp.



### **Landbruksfagleg vurdering – jordlova §9 og 12:**

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre føremål 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 leggast vekt på om delinga legg til rette for tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Mellom anna skal vurderast omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til driftsmessig god løysing, om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

Det kan og takast omsyn til busetjing i området, sjølv om det elles ikkje ligg til rette for deling.»

### **Om gnr.26 bnr.2:**

Eigedommen har eit samla areal på nær 220da. Det er 2,6da fulldyrka jord, 11,3da overflatedyrka jord og 24,1da innmarksbeite. Det er og om lag 80da god skog. Det er bygd skogsveg som løyser ut ein stor del av planteskog og vedaskog.

Eigedommen er ikkje i sjølvstendig drift, men areala vert hausta av nabo. Driftsbygning i nokså god stand, eigna til sau.

Det gjeld spørsmålet om løyve til å dele frå om lag 480m<sup>2</sup> innmarksbeite. Arealet skal overførast til gnr.26 bnr.11 og gje grunnlag for å byggje garasje til denne eigedommen. Det er trong for garasje i samband med at landbrukseigedommen er tenkt overdrege til neste generasjon. Då kan noverande eigar ikkje parkere framfor låa eller nytte låa til garasje.

Søker eig og 26/11 – og overføring er førebels til same eigar.

**Omdisponering etter §9:** er ikkje naudsynt då det ikkje er dyrka eller dyrkbar mark som skal takast til anna føremål.

**Variert og tenleg bruksstruktur:** Bruksstrukturen vert ikkje endra. Ein bustadeigedom vert litt større.

**Vern av arealressursane:** Ein flik av innmarksbeite vert teke til anna føremål. Arealet er ikkje i bruk i dag, då det ligg for nær det fradelte bustadhuset og er klemt mellom denne eigedommen og grense mot nabobruket 26/1. Bruket ligg i eit verdfullt landbruksområde, men tiltaket det er søkt om vil ikkje svekke intrykket av fint kulturlandskap. Arealet ligg tett opp til bustadhuset og vert av den ikkje særleg synleg i landskapet.

**Drift- og miljømessige ulemper for landbruket:** Tiltaket vil ikkje endre tilhøva for landbruksdrift på staden. Tilgjenge til beitet går i dag over det arealet som er søkt delt frå. Tilgjenge kan lett flyttast utan at det gjev problem for drifta av beita.

**Busetjingsomsyn:** Bruket ligg inst i Grovavegen. Området er vakkert med utsyn over Tveitavatnet og med flotte tilhøve for friluftsliv både sommar og vinter. Men grenda Grov er truleg likevel truga av at unge folk ikkje flytter til staden. Det er ikkje lagt ut område for bustadbygging. Det er om lag ein km til busstopp og langt til skule og butikk. Såleis vil tiltak som kan gje bidrag til at folketalet held seg oppe, vere positivt. Dersom den delinga det er søkt om her vert gjennomført, ser kan det vere med å legge grunnlaget for at landbrukseigedommen vert overdrege til neste generasjon. Då kjem kanskje unge folk til å busetje seg på staden.



Det ligg etter administrasjonen si vurdering til rette for å gje løyve til deling etter jordlova §12.

**Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:**

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dispensasjon kan ikkje givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremåleføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane med å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal særleg leggast vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dersom regional styresmakt med direkte interesse i saka har uttalt seg negativt, bør kommunen ikkje dispensere.»

Det gjeld spørsmålet om å få dele frå eit tilleggsareal til ein eksisterande bustadeigedom. Arealet er om lag 480m<sup>2</sup> innmarksbeite.

Dispensasjon må vurderast i høve til 100-metersbeltet til Tveitvatnet og i høve til gjeldande arealplan der føre målet på staden er NLF. Det er og omsynssone landbruk og omsynssone friluftsliv.

§1-8: I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og ålmenta sine interesser.

Tiltaket ligg om lag 90 meter frå vatnet. Det ligg på baksida av bustadhuset i høve til vatnet, og ein eventuell garasje vil truleg knapt verte synleg frå vatnet. Tiltaket ligg ved eksisterande veg og i eksisterande tun, og vil ikkje endre tilhøva for ferdsel på vatnet, eller for fugle- og dyrelivet i strandsona. Turvegen går forbi tunet og vidare inn over skogsvegen som er bygget langs vatnet. Strandsona på staden er bratt og ikkje så lett tilgjengeleg frå sjøsida. Kontakten mellom tunet og sjøen er slik at det ikkje er fare for privatisering.

LNF føremålet (friluftsliv og landbruk): Som synt over er tiltaket slik plassert at det ikkje vil endre tilhøva for friluftsliv i området. Det vil heller ikkje få verknad for landbruksdrifta i området.

Tilhøva for tryggleik, tilgjenge, miljø og helse vert ikkje endra negativt ved tiltaket. Positivt kan det vere at tiltaket legg til rette for at yngre folk vel å flytte til staden. Dette kan gje bidrag til at drift på eigdommen vert teke opp att. Då vil landskap og tilgjenge til utmark og sjø haldast ope. Tiltaket vil ikkje føre til endringar for naturmangfaldet på staden eller i området.

Samla vurdert meiner kommunen det er fleire fordelar enn ulemper ved tiltaket.

**Vurdering av deling – pbl §20-1 og §26-1:**

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som er i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikkje må eigedom delast slik at det vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld frådeling av tilleggsareal til eksisterande bustadtomt. På noko sikt skal det kanskje førast opp garasje her. Det gjeld såleis ikkje tomt til bustad og vurdering i høve §26-1 er ikkje aktuelt.

Søknad om deling er vurdert. Tiltaket slik det ligg føre kjem ikkje i konflikt med lov eller forskrift. Vurdert frå landbruket sin synsstad og i høve til dispensasjonar, kjem tiltaket ikkje i konflikt med dei føremåla som lovar og reglar skal verne.

Søknad om deling er vurdert og løyve gjeve etter offentlegrettslege føresegner gjeve i eller med heimel i plan- og bygningslova. Det kan hefte servituttar ved eigedommen som privatrettsleg kan vere til hinder for deling. Privatrettslege forhold vedkjem ikkje løyvet til deling av eigedommen gjeve av kommunen med heimel i pbl.

**VEDTAK:**

- Med heimel i pbl §20-1 gjev Lindås kommune løyve til å dele frå ein parsell på om lag 480m2 frå gnr.26 bnr.2 slik det er søkt om. Parsellen skal overførast som tillegg til gnr.26 bnr.11.
- Med heimel i pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet og frå forbodet mot tiltak i strandsone, slik det er søkt om.
- Med heimel i jordlova §12 vert det gjeve løyve til å dele frå om lag 480m2 innmarksbeite for overføring til gn.26 bnr.11, slik det er søkt om.

Grunngjeving for vedtaket går fram av vurderingane ovanfor.

**Bortfall av løyve:**

Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år etter at løyve til deling er gjeve, fell løyvet bort, jf.pbl §21-9.

**Gebyr:**

Etter gebyrregulativet til kommunen, vedteke av kommunestyret 20.03.14, gjeldande frå 31.03.14, vert det skreve ut følgjande gebyr:

|  |            |
|--|------------|
| Dispensasjon – pbl §19-2                                   | kr. 8500,- |
| Delingssak – pbl §20-1, ikkje i samsvar med arealføremålet | kr .7900,- |
| Delingssak – jordlova §12                                  | kr. 2000,- |
| Sum  | kr.18400,- |

**Mynde:**

Saka er handsama og avgjort av Areal- og miljøeininga i høve til delegert mynde.

**Klage:**

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova sine føresegner. Partane kan klage til overordna mynde over vedtaket innan tre veker. Jf. Forvaltningslova §§28 flg..

T

Med helsing  
  
Arnold Matre  
fagleiar

  
Eli Bjørklid  
saksbehandlar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*