



Bent Madsen  
Stranda 497

5993 OSTEREIDET

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/3586 - 14/15536

Saksbehandlar:  
Arnold Matre  
Arnold.Matre@lindas.kommune.no

Dato:  
25.06.2014

## Avslag på søknad om deling av eigedom gbnr 16/5 - Askeland nordre

Vedlagt følgjer vedtak frå møte i plan- og miljøutvalet den 18.juni 2014.

*Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.*

Med helsing

Arnold Matre  
fagleiar

Andre mottakere:

Bent Madsen

Dagfrid Kolås

Erik Olsen

Irmelin T.Olsen



# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
077/14	Plan- og miljøutvalet	PS	18.06.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	14/3586

## Avslag på søknad om deling av eigedom gbnr 16/5 - Askeland nordre

### Vedlegg:

Søknad om tiltak - gbnr 16/5 Askeland nordre - arealoverføring

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 gjev Lindås kommune ikkje dispensasjon frå pkt.5.15. i føresegnene til kommuneplanen.

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune ikkje løyve til deling av gbnr 16/5 slik det er søkt om.

Med heimle i jordlova §12 vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå ein parsell på 2,0da av gbnr15/5 som omfattar veg til hovudbruket.

Grunngjeving for vedtaket går fram av vurderingane nedanfor.

### Plan- og miljøutvalet - 077/14

#### PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 gjev Lindås kommune ikkje dispensasjon frå pkt.5.15. i føresegnene til kommuneplanen.

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune ikkje løyve til deling av gbnr 16/5 slik det er søkt om.

Med heimle i jordlova §12 vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå ein parsell på 2,0da av gbnr15/5 som omfattar veg til hovudbruket.

Grunngjeving for vedtaket går fram av vurderingane nedanfor.

**Saksopplysningar:**  
**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

**Bakgrunn**

Eigedom: Gnr.16 bnr.5 Askeland  
Adresse for eiged.: Stranda 497, 5993 Ostereide  
Type tiltak: Deling av eigedom  
Heimelshavar: Dagfrid Kolås og Bent Madsen  
Søker: Dagfrid Kolås og Bent Madsen

**Saka gjeld:**

Heimelshavar ønskjer å dele frå 2,2da skogsmark for å overføre det til alt eksisterande naboeigedom 16/40. Grunngjeving for tiltaket er at arealet er eit restareal kilt inn i mellom alt eksisterande bustadeigedommar. Det høver betre at det vert tilleggsareal til ein bustadeigedom.

Frå same eigar er det komme søknad om å få dele frå eit areal som tillegg til 16/37. Dette er eit areal på om lag 271m<sup>2</sup>, som er del av det arealet som først var søkt delt frå i den søknaden som vert handsama her. Det endelege arealet som skal delast frå i søknaden som vert handsama her vert då om lag 2,0da.

**Planstatus/dispensasjonar:**

Gnr.16 bnr.5 er ein liten landbrukseigedom, men den delen av eigdommen der tiltaket det no vert søkt om ligg, er del av eit område til LNF spreidd busetnad - Askeland. I dette området er det opna for bygging av 3 nye einingar i perioden. Området er stort i utstrekning og omfattar for det meste areal der det frå før ligg eldre bustadar. Det gjeld begge sider av vegen FV 394.

Arealbruken er såleis i samsvar med gjeldande plan. I gjeldande føresegn for arealplanen pkt.5.15 vert det slått fast at det kan gjevast løyve til tilleggsareal på inntil 200m<sup>2</sup>. Her gjeld søknaden 2,2da og dispensasjon er såleis naudsynt. Deling må handsamast etter jordlova.

**Nabovarsling:**

Naboar er varsla og det har ikkje komme merknad.

**Tilkomst:**

Tilkomst til eigdommen 16/40 vert som før og det vert ikkje auka trafikk.

Det skjer likevel ei endring då vegen til tunet på 16/5 no vil gå gjennom 16/40 i ei strekning på om lag 80m. Det ligg difor ved merknad der det går fram at i samband med at 16/40 overtek ny parsell, vil gardsvegen som no høyrer til 16/5 verte gjort om til eit sameige for den strekninga som heretter vil

ligg på 16/40 sin eigedom. Vegen vert og nytta av 16/37. Alle tre eigedommane 16/5, 16/37 og 16/40 skal ha kvar sin tinglyste vegrett i denne vegstrekninga, og felles ansvar for vedlikehald av vegen.

Avtalen om vegrett er ikkje lagd fram. Det er uklart om det framleis er 16/5 som skal eige veggrunnen.

#### **Vassforsyning og avløp:**

Deling er ikkje til ny bustad, men tilleggsareal til alt eksisterande bustad. Vassforsyning og avløp er alt ordna.

#### **Vurdering: Vurdering av deling jordlova §12:**

##### Om gnr.16/5:

Eigedommen har eit samla areal på 147,1da i følgje gardskartet. Av dette er vel 16da innmarksbeite. Resten er skog og grunnlendt utmark. Det er ikkje næringsmessig drift på eigedommen, men eigaren bur på staden.

Søknaden gjeld frådeling av omlag 2,0da delvis fastmark og delvis skogsgrunn. Arealet skal nyttast som tillegg til alt eksisterande bustadeigedom gnr.16 bnr.40. Denne eigedommen har frå før eit areal på 3,2da.

Med i arealet som vert delt frå er og ein parsell av gardsvegen – i alt om lag 80m. Det går fram av søknaden at hovudbruket og ein annan bustadeigedom (16/37) skal få bruksrett til vegen over 16/40. Vedlikehald skal delast på tre.

##### Deling i høve jordlova §12:

*Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til landbruk, må godkjennast av departementet. Ved avgjerd av om samtykke skal gjivast skal følgjande moment vurderast:*

*Om deling fører til tenleg og variert bruksstruktur, om deling tek omsyn til vern av arealressursane, om deling fører til driftsmessig god løysing og om deling fører til ulemper for landbruket.*

Deling av tilleggsareal til eksisterande bustad fører ikkje til at bruksstrukturen på staden vert endra. Det gjeld deling av areal som ikkje kan nyttast til landbruk, og som i gjeldande plan er sett av til spreidd bustadbygging. Deling fører ikkje til endring i driftstilhøva på staden eller til ulemper for gardsdrifta.

Deling fører likevel til at delar av gardsvegen vert overført til ein annan eigedom, og garden berre får bruksrett. Dette er ei løysing som er lite ynskjeleg sett ut frå omsynet til eventuell vidare landbruksdrift på eigedommen.

Sett frå landbruket sin synstad bør gardsvegen framleis høyre til bruket . Som vilkår for å godkjenne deling etter jordlova §12, vert det stilt krav om at vegen ikkje vert frådelt. Bnr.40 og bnr.37 kan bruke vegen som i dag. Bnr.40 får då eventuelt sin eigedom delt av gardvegen dersom det vert gjeve løyve til å dele frå tilleggsarealet det er søkt om.

#### **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 gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggst særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.*

Dispensasjonen gjeld løyve til å dele frå eit større tilleggsareal til gnr.16 bnr.40 enn dei 200m<sup>2</sup> som

føresegnene opnar for.

Område er sett av til spreidd bustadbygging med løyve til 3 einingar i perioden. Ved ein deling slik det er søkt om vil ein disponere over ein stor del av arealet sett av til bustadbygging, utan at det vert plass for fleir bustadeiningar. Bnr.40 har alt ein tomt på 3,2da og dette bør i prinsippet vere stort nok til føremålet. Tilleggsarealet slik det er søkt om ligg i si heilheit på den andre sida av gardsvegen. Som argumentert for under vurderinga knytt til landbruket, er dette uheldig. Veggen bør høyre til bruket og i framtida.

Føresegnene gjev opning for tilleggsareal inn til 200m<sup>2</sup>. Her gjeld det eit ti gonger så stort areal, som strengt vurdert heller ikkje høver som tilleggsareal, då det er skilt frå eigedommen det skal leggst til av veggen.

Ut frå dette vurderer kommunen at tiltaket er i strid med føresegnene og vil vere til ulempe for gardsdrifta, sjølv om den pr. i dag er marginal. Å dele frå veggen vil prinsippet føre til hindringar og ulemper for tilgjenge. At ein eigedom ligg på begge sider av veggen kan og føre til at tilhøva for tryggleik vert dårlegare. Tilhøva for miljø og helse vert noko nær uendra.

Samla tyder desse vurderingane at ulempene ved tiltaket er større enn fordelane. Det er ikkje grunnlag for å gje dispensasjon og gje løyve til å dele frå tilleggsareal slik det er søkt om.

#### **Vurdering av deling plan og bygningslova §20-1 og §26-1:**

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

Som synt over er det ikkje grunnlag for å gje dispensasjon frå pkt.5.15 i føresegnene. Såleis er det heller ikkje høve til å gje løyve til deling av tilleggstomt til 16/40 på om lag 2,0da. Søknad om deling vert ikkje innvilga.