



Jon-Arild Rosnes
Veråsvegen 584
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2508 - 15/27489

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

Dato:
25.08.2015

Gbnr117/5 Rosnes, løyve til deling av grunneigedom, vedtak.

Eigedom: Gnr.117 bnr.5 Rosnes
Adresse for eiged.: Mongstadvegen, 5955 Lindås.
Type tiltak: Deling av grunneigedom for arealoverføring
Heimelshavar: Jon-Arild Rosnes
Søker: Jon-Arild Rosnes

Saka gjeld:

Søker eig gnr.117 bnr.5. Dette er ein landbrukseigedom som ligg aust for Mongstadvegen ikkje langt frå avkøyring til Risa. Eigdommen ligg mellom Mongstadvegen og Rossnesvågen.

Frå eigdommen er det tidlegare delt frå tomtar til bustadbygging og fritidsbustadar på ein slik måte at det har vorte liggande att restparsellar som ikkje kan nyttast av landbrukseigdommen.

Søknaden nå gjeld frådeling av to restareal med føremål å overdrage desse til eksisterande eigedommar som tilleggsareal.

Parsell 1 på til saman 6800m2 skal overførast til gbnr 117/47, og parsell 2 med eit areal på 3500m2 skal overførast til gbnr 117/27.

Planstatus/dispensasjonar:

Tiltaket ligg i område som i gjeldande plan er sett av til LNF føremål. Det er naudsynt med dispensasjon frå arealføremålet. Tiltaket ligg i strandsona og krev dispensasjon frå §1-8 i pbl.

Gnr.117 bnr.5 er landbruk og det er naudsynt med vurdering i høve jordlova §12.

Nabovarsling:

Naboane har fått varsel, og det er ingen som ar hatt merknad til tiltaket.

Tilkomst/vassforsyning og avløp:

Saka gjeld frådeling av areal for overføring til bustadeigedommar som alt finst. Det er ikkje aktuelt med veg.

Vurdering hjå overordna mynde:

Saka har vore på høyring hjå overordna mynde og innan fristen for uttale har det ikkje komme merknad i saka.



Landbruksfagleg vurdering:

Om gnr.117 bnr.5:

Samla areal for eigedommen er nær 300da. Det aller meste av arealet er myr og ope grunnlendt fastmark. Innmarka er samla på 32da og av dette er 20,5da innmarksbeite.

Eigedommen er i drift med sau.

Eigedommen ligg klemt mellom FV 57 som er hovudvegen nordover til Mongstad, og sjøen. Den er arrondert som eit langstrekt areal langs vegen og eit utmarksteig som ligg for seg sjølv eit stykke unna.

Arealet som er søkt delt frå har slik kvalitet:

Parsell 1 er 4,5da skogsmark av middels bonitet og 2,3da uproduktiv skog, medan parsell 2 er 3,5da myr.

Desse parsellane ligg mellom RV57 og sjøen, og er splitta frå tunet og innmarka av fleire bustadeigedommar og hyttetomtar.

Både på grunn av kvaliteten på areala og på grunn av arronderinga, vert dei i dag ikkje nytta av landbrukseigedommen.

Jordlova §12:

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jor- eller skogbruk må godkjennast av departementet.

Skal dyrka og dyrkbar jord takast i bruk på ein slik måte at jorda ikkje kan nyttast til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter §9 i lova.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal mellom anna følgjande vurderast: om deling fører til tenleg bruksstruktur, om deling fører til driftsmessig god løysing, om deling fører til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Det kan takast omsyn til busetjing i området.

Tiltaket fører ikkje til at dyrka eller dyrkbar jord vert teke i bruk til anna føremål. Løyve til omdisponering er ikkje naudsynt.

Sidan tiltaket vil føre til at landbrukseigedommen får ein meir tenleg arrondering og dei frådelte areala kan takast vare på og stellast av nye eigarar, må ein sjå tiltaket som eit bidrag til å skape ein meir tenleg bruksstruktur.

Den same vurderinga gjeld og for driftstilhøva for landbruket. Tilhøva vert betre når landbrukseigedommen ikkje lenger treng take omsyn til desse parsellane.

Delinga vil ikkje endre bruksstrukturen for landbruket og vil heller ikkje føre til endring av dei driftsmessige tilhøva, eller til ulemper for drifta av landbruket i området.

Busetjing er ikkje tema i dette høvet.

Konklusjonen sett i høvet til jordlova §12 og dei interessene den skal take i vare, vert at det omsøkte tiltaket kan realiserast.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av pbl.

Dispensasjon kan ikkje givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane med å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere dersom overordna mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonen.

Det gjeld frådelling av to parsellar frå gnr.117 bnr.5. Parsellane skal nyttast som tillegg til to alt eksisterande bustadeigedommar. Tiltaket ligg i LNF område og i 100-metersbeltet.

§1-8 Forbod mot tiltak i strandsona:

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, landskap og ålmenne interesser.

Landareala det gjeld ligg mellom RV 57 og Grunnevågen/Rossnesvågen. Strandsona er noko bratt, men særleg er heile natur- og kulturmiljøet mykje prega av trafikkstøy. Sjølv om sjøområda i utgangspunktet kunne vore attraktive for ålmenta med holmar og skjær og lune vikar, taper desse områda på grunn av støyen. Tiltaka det gjeld fører heller ikkje til endra bruk av areala. Det mest trulege er at areala vert rydda og stelt, slik at strandsona vert meir tilgjengeleg for dei som kjem til staden frå sjøsida. Det er mange hytter og naust i området som gjer at strandsona alt framstår som privatisert, og ikkje tilgjengeleg for ålmenta.

Deling slik det er søkt om, vil ikkje føre til at området vert mindre tilgjengeleg for ålmenta enn før. Naturmiljøet og kulturmiljøet på staden er alt sterkt prega av støy og er difor ikkje så attraktivt for ålmenta.

LNF-føremålet:

Som synt under drøfting av omsyna til landbruket, er tiltaket det er søkt om ikkje av ein slik art at det legg hindringar i vegen for landbruket. Snarare kan ein sjå det slik at tilhøva for landbruket vert betre når landbrukseigedommen vert betre arrondert.

Tilhøva for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vert ikkje endra ved tiltaket. Kanskje kan ein sjå det slik at tilgjenge vert betra dersom areala vert rydda og strandsona vert lettare å nytte?

Parsellane slik dei ligg i dag er tilgrodde med kratt og småskog. Om dei vert rydda og stelte vert kanskje miljøet betre?

Det er berre eigartilhøva som vert endra. Førebels er det ikkje planar om bygge eller anna endra bruk. Tilhøva for helse og tryggleik vert såleis uendra.

Overvekt av fordelar er knytt til at arronderinga på landbrukseigedommen vert betre, areal som i dag er unytta kan komme til nytte som hageareal, eigartilhøva vert meir rasjonelle.

Vurdering av deling – pbl §20-1:

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.

Søknad om deling er vurdertog 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.

Det ligg til rette for å gje dispensasjon frå gjeldande plan, og frå forbod mot tiltak i strandsona. Tiltaket gjeld tilleggsareal, storleiken og forma på areala har mindre å seie.

VEDTAK:

- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå parsell 1 på 6800m² og parsell 2 på 3500m² frå gnr. 117 bnr.5 slik det er søkt om og synt på kart som ligg ved søknad om deling motteke i kommunen 10.06.2015.
- Parsellane skal vere tillegg til høvesvis gnr.117 bnr.44 og gnr.117 bnr. 27 og 54.
- Med heimel i pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå §1-8 i pbl og frå LNF føremålet i gjeldande arealplan.
- Med heimel i jordlova §12 vert det gjeve løyve til å dele frå areal frå gnr.117 bnr.5 slik det er søkt om
- Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år etter at løyve til deling er gjeve, fell løyvet bort.

Gebyr:

Etter gebyrregulativet til kommunen vedteke 11.12.2014, gjeldande frå 01.01.2015 vert det sendt ut følgjande gebyr:

Dispensasjonssøknad	kr . 8400,-
Deling ikkje i samsvar med arealføremålet	kr. 7800,-
Delingssak etter jordlova	kr. 2000,-
Sum	kr.18200,-

Mynde:

Saka er handsama og avgjort av Planavdelinga i høve til delegert mynde.

Klage:

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova sine føresegner. Partane kan klage til overordna mynde over avgjerda innan tre veker.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Jon-Arild Rosnes

Veråsvegen 584 5955

LINDÅS