



Solfrid Beausang
Rottnavegen 2
68694 Rottneros

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3076 - 15/28592

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

Dato:
29.09.2015

Gbnr109/1 Saltnes, løyve til deling av grunneigedom.

Eigedom: Gnr.109 bnr.1 Saltnes
Adresse for eiged.: Veråsvegen 302, 5955 Lindås
Type tiltak: Deling av grunneigedom
Heimelshavar: Johannes Nataas
Søker: Solfrid Beausang

Saka gjeld:

Gnr.109 bnr.1 er landbruk. Eigdommen skal leggjast ut for sal.

Før salet vil ein rydde opp i einskilde tilhøve som ein ikkje har ordna opp i før.

Gnr.109 bnr.7 er ein bustadeigedom som er delt frå 109/1. Denne eigdommen har fått bygge seg ein garasje som står på hovudbruket sin grunn.

Det vert no søkt om løyve til å dele frå garasjen med ein parsell på 200m² rundt, for å overføre denne parsellen til 109/7, som frå før har eit areal på 1300m².

Planstatus/dispensasjonar:

Gnr.109 bnr.1 ligg i LNF område. Andre tiltak enn dei som er knytt til landbruket er i hovudsak ikkje ynskjeleg. Her gjeld det frådeling av parsell til garasje. Parsellen skal høyre til ein bustadeigedom. Det er naudsynt med dispensasjon.

Gbnr109/1 er landbruk, og det er naudsynt å vurdere tiltaket i høve Jordlova §12.

Nabovarsling:

Det er ikkje sendt ut nabovarsel. Det er heller ikkje naudsynt då ingen andre vil bli råka av tiltaket.

Tilkomst:

Garasjen er alt bygd på staden og bustadhuset er i bruk som fritidsbustad. Eigaren bur i Rogaland.

I søknaden er det ikkje gjort greie for tilkomst til huset.

Ved deling slik det er søkt om, vil delar av jordevegen ligge på grunnhøyrande til 109/7, og landbrukseigdommen kan verte skåre av frå beiter og anna areal som ligg lenger inne. Det er og mogeleg at ei hytte som ligg lenger mot nord og har vegrett her. Sakshandsamar var på synfaring for å sjå nærare på



tilkomsten. Dersom det vert gjeve løyve til deling, kan ein ikkje godtake anna enn arealet rundt garasjen, og vegen må som no høyre til hovudbruket. Garasjen må stå på eigen parsell.

Vassforsyning og avløp:

Tiltaket fører ikkje til endring av tilhøva for vassforsyning og avløp. Huset står alt på staden.

Tiltaket er lite og fører ikkje til endring i arealbruk. Saka vert ikkje sendt på høyring til overordna mynde.

Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:

Om gnr. 109 bnr.1:

Eigedommen har eit samla areal på 206da. Av dette er 30da innmark, for det meste beiteareal, og om lag 140da skogsmark av høg bonitet. Eigedommen er ikkje i drift og har ikkje vore det på lenge. Innmarksareala er tilgrodde og krev for ein stor del ny rydding og dyrking før dei kan takast i bruk.

Det er søkt om løyve til å dele frå om lag 200m² areal med garasje på. I gardskartet er areala klassifisert som ope jorddekt fastmark.

§12 i jordlova krev at departementet må godkjenne deling av eigedommar som er nytta eller kan nyttast til landbruk. Ved vurdering av om ein kan gje løyve til deling, er det omsynet til bruksstrukturen, arealressursane og eventuelle driftsulemper for landbruket som skal takast omsyn til.

Denne saka gjeld frådeling av eit lite areal der det alt står ein garasje. Tiltaket er ledd i å rydde opp i tilhøve rundt landbrukseigedommen, før den vert lagd ut for sal. Av søknaden går det fram at ein ynskjer tiltaket gjennomført som arealoverføring. Slik tilhøva på staden er går dette ikkje an, då styresmaktene ikkje kan godkjenne frådeling av den driftsvegen som går mellom bustadhuset og garasjen. Dette er ein veg som høyrer til bruket og det må den og gjere i framtida.

Ein frådeling som berre gjeld garasjen med litt areal rundt – om lag 170m² – fører ikkje til endring av bruksstrukturen, det vil heller ikkje øydelegge nokre av arealressursane på bruket og det fører ikkje til driftsulemper for bruket.

Dersom vegen vert frådelt slik det er søkt om, vil det skape ulemper for drifta av landbrukseigedommen. Vegen er også i bruk av andre frådelte tomter. Det kan difor ikkje gjevast løyve til ei slik deling.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

Når garasjen vert delt frå, vert arealbruken endra frå LNF til bustadføremål. Dette er i strid med gjeldande plan. Det er difor naudsynt med dispensasjon frå arealføremålet, for å gjennomføre tiltaket set er søkt om.

For at kommunen skal kunne gje dispensasjon må tiltaket ikkje føre til at omsyna bak arealføremålet vert sett vesentleg til side. Tilhøva for tilgjenge, tryggleik, miljø og helse må ikkje verte forringa og fordelane må vere større enn ulempene.

Deling slik det er søkt om, vil føre til ulemper for tilgjenge og tryggleik og vil legge hinder i vegen for landbruksføremålet. Ein føresetnad for å gje dispensasjon er difor at berre garasjen ver delt frå. Det kan ikkje følgje med noko areal på vestida av driftsvegen, som må høyre til 109/1 også etter frådeling.

Dersom omfanget av tiltaket vert redusert slik som synt over, kan administrasjonen ikkje sjå at tiltaket vil føre til at omsyna bak planen vert sett vesentleg til side, eller at tilhøva for tilgjenge, tryggleik, miljø og helse vert vesentleg dårlegare.

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

«Deling må ikkje gjennomførast på ein slik måte at det oppstår tilhøve som er i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan».

Tiltaket det er søkt om er i strid med plan, men det ligg til rette for å gje dispensasjon. Dersom tiltaket vert redusert til berre å omfatte garasjen med litt areal rundt, kan deling gjennomførast. Vegen som går forbi garasjen og er ein driftsveg som høyrer til landbrukseigedommen, må ligge att på bruket. Det kan ikkje delast frå areal på vestsida av vegen.

VEDTAK:

- Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m) vert det gjeve løyve til å dele frå ein parsell med påståande garasje frå gnr.109 bnr.1. Løyvet gjeld mindre areal enn det er søkt om, og omfattar ikkje areal vest for driftsvegen eller noko av sjølve vegen.
- Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i arealplanen til å dele frå det arealet som nemnt ovanfor. Dispensasjon gjeld berre for deling av sjølve garasjen og eit mindre areal rundt.
- Med heimel i jordlova §12 vert det gjeve løyve til å dele frå ein parsell med garasje og litt areal rundt frå gnr.109 bnr.1. Driftsvegen og arealet vest for denne skal ligg att på gnr.109 bnr.1.
- Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år etter at løyve til deling er gjeve, fell løyvet bort, jf. pbl §21-9.

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

Gebyr:

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

Dispensasjon frå LNF føremålet, mindre tiltak på bygd eigedom	kr. 2900,-
Deling som ikkje er i samsvar med arealføremålet	kr. 7800,-
Jordlovssak	kr. 2000,-
Sum	kr.12700,-

Mynde:

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

Klage:

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova. Partane kan klage til overordna mynde over avgjerda innan tre veker frå ein fekk vite om vedtaket, jf. Forvaltningslova §§28 flg.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:
Grethe Waage

Høvedsmannsveie 4083
n 6

HUNDVÅG

Mottakarar:

Solfrid Beausang

Rottnavegen 2 68694

Rottneros