

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
161/15	Plan- og miljøutvalet	PS	02.12.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	15/2315

Gbnr 148/2 Litleskare. Avslag på søknad om deling av grunneigedom.

Vedlegg:

Søknad om utskilling - oppklaring om spørsmål - gbnr 148/2 Litleskare - ny grunneigedom
Førebels svar på søknad om deling - Gbnr 148/2 Litleskare
Søknad om deling - gbnr 148/2 Litleskare - ny grunneigedom

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

- Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m) gjev Ikkje Lindås kommune løyve til deling av gnr.148 bnr.2 slik det er søkt om.
- Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 gjev Lindås kommune ikkje dispensasjon frå gjeldande plan, for deling av gnr.148 bnr.2 slik det er søkt om.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga nedanfor.

.....

Plan- og miljøutvalet - 161/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

- Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m) gjev ikkje Lindås kommune løyve til deling av gnr.148 bnr.2 slik det er søkt om.
- Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 gjev Lindås kommune ikkje dispensasjon frå gjeldande plan, for deling av gnr.148 bnr.2 slik det er søkt om.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga nedanfor.

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Eigedom: Gnr.148 bnr.2 Litleskare
Adresse for eiged.: Skarsvegen 678, 5912 Seim
Type tiltak: deling av grunneigedom
Heimelshavar: Svein Kvamme
Søker: Bjørn Kvamme

Saka gjeld:

Det vert søkt om løyve til å dele frå ein parsell på om lag 2000m² frå gnr.148 bnr.2. Det er førebels ikkje teke stilling til korleis parsellen skal nyttast. Av merknad knytt til søknaden går det fram at parsellen på litt sikt kan verte nytta til forskning knytt til utnytting av CO₂ i planteproduksjon. Førebels vil parsellen ligg slik han gjør i dag, og vil verte nytta til landbruk. Arealkvaliteten er innmarksbeite.

Plansituasjon/dispensasjonar:

Gjeldande arealplan er området LNF med omsynssone landbruk oL32 Fosse, Sellevoll. Tiltaket ligg i strandsona innanfor 100 meter frå sjø. Gnr.148 bnr.2 er landbruk. Det er ikkje søkt om dispensasjon, men løyve til deling krev dispensasjon både frå gjeldande plan og frå §1.8 i plan- og bygningslova. Det er naudsynt å handsame spørsmålet om deling i høve til jordlova §12.

Nabovarsel:

Det ligg ikkje føre nabovarsel i saka. Aktuelle naboar er 148/31 og 148/30. Dette er ubygde tomter, og søker kan ha vurdert at det ikkje er naudsynt å sende ut varsel om tiltaket. Det er og ein fritidseigedom 148/34 som bør ha varsel då veg fram til denne eigdommen går over

eller i kanten av den parsellen som no skal delast frå.

Tilkomst:

Tilkomst til parsellen vert frå privat veg. Det ligg ikkje føre avtale om at tomta skal få nytte denne vegen. Det må og byggast ein liten ny veg frå eksisterande veg og over 148/2 fram til tomta. Det ligg ikkje føre avtale om at ny tomt skal få føre fram veg.

Når det blir etablert verksemd på den nye tomta, vil det føre til auka bruk av eksisterande utkørsle til FV404. Det er ikkje sendt søknad til vegstyresmaktene om løyve til å køyre ut på vegen.

Vassforsyning og avløp:

Søknaden syner at vassforsyning og avløp skal løysast med tilknytning til privat felles vassverk. Det ligg ikkje føre avtale om slik tilknytning. Avløp skal vere privat enkeltanlegg. Det ligg ikkje føre avtale om at tomta får løyve til å føre avløpet til sjø over grunn høyrande til 148/2.

I førebels svar til søker datert 01.06.2015 tek kommunen opp fleire tema som er mangelfullt utgreidd i søknaden. Dette gjeld grunngeving for tiltaket og det gjeld avklaring av tilhøva knytt til tilkomst, avløp og vassforsyning.

Søker har svart på dette brevet ved mail til kommunen 16.juni 2015. Søker tek der opp dei tema kommunen har reist.

Om føremålet med tiltaket skriv søker: «Slik det er angitt i søknaden er det så langt ikkje tiltenkt annen bruk enn landbruksformål. Det som er beskrevet i søknaden om utskilling er ønske om et mulig forsøksprosjekt innen økt utvinning av landbruksprodukt ved bruk av CO2 innspøryting i vann. Dette kan gi opptil 3 avlinger på samme tid som 1 avling ved konvensjonelt drivhusproduksjon av f.eks. tomater og en rekke andre produkter. Begrensede forsøk viser også betydelig mindre fare for ulike typer plantesykdommer.

Dette er et prosjekt som kan gi grunnlag for flere patenter og det er derfor viktig at også grunnrettighetene tilhører undertegnede.

Utskillingen er i henhold til avtale om arv etter avdøde foreldre.

Det er ikke søkt om bruksendring fra dagens bruk. Det er videre påpekt at stykket vil kunne forpaktet (gress høstes) av andre gårdsbruk fram til det eventuelt blir satt opp drivhus.»

Om veg til tomta skriv søker: «All vei fra kommunal vei går gjennom grunn tilhørende 148/2, men har fått eget nummer.

Veirett fra Svein Kvamme er hjemlet i utlodning etter avdøde mor Solveig Kvamme og tidligere avdøde far John Kvamme. Veien berører ingen andre grunneiere.

Jeg er ikke sikker på om FV404 er den veien som går gjennom Litleskare i retning Skare eller om det er veien som går fra denne hovedveien og ned til kaien.....Samlet sett har trafikken på denne veien (ned til kaien) avtatt betydelig.»

Om vatn og avløp skriv søker: «Tilgang til vann og legging av kloakk over grunn tilhørende 148/2 er også hjemlet i utlodningen som nevnt under pkt.2.

Det er imidlertid ikke aktuelt å søke om dette på det nåværende tidspunktet. Vann er også tilgjengelig fra tilstøtende elv som også ligger inn mot 148/2.»

Slik administrasjonen vurderer disse opplysningane er dei ikkje svaret på dei spørsmåla som vart stilt. Det er interessant og spanande med ny bruk av CO2 slik det er skissert, men tidsperspektivet for når dette skal settast i gong er vagt, og gjev ikkje ei forklaring på kvifor

tomta må skiljast ut no.

Framleis ligg det ikkje føre avtaler som syner rett til tilkomst for ny grunneigedom, eller som har avklara om vegstyresmaktene vil gje løyve til utkøyring på fylkesvegen. Det måtte vere mogeleg for søkjar å finne ut kva veg det var snakk om?

Avtalar som er gjort mellom arvingar i samband med arveoppgjer er privatrettslege, og gjev ikkje føringar for kva vedtak eit offentleg organ skal gjere. Søker må difor skaffe konkrete avtarar som syner at det vert gjeve løyve for ny grunneigedom til veg, vatn og avløp.

Grunnen til at dette er viktig no, sjølv om søker ikkje har planar for parsellen, er at parsellen vert eit fritt omsetjeleg objekt straks oppmåling er gjennomført og tinglyst målebrev finst. Då må spørsmål om veg, vatten og avløp vere klarlagd.

Vurdering

Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:

Om gnr.148 bnr.2

Eigedommen er ein mindre landbrukseigedom. Samla areal er nær 70da. Slåttemark er 5da og innmarksbeite 5,9da. Skog av høg bonitet er 50da. Det er driftsbygning av eldre standard. Eigedommen vert nytta som fritidsbustad. Nabo haustar dei beste areala.

Eigedommen er del av eit samanhengande landbruksområde som i gjeldande plan er vurdert som eit viktig landbruksområde oL32. Eigedommen ligg i utkanten av dette området. Areala er brattlendte og tunge og drive.

Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til landbruk må godkjennast av departementet. Skal dyrka eller dyrkbar jord nyttast til anna føremål jordbruk, må omdisponering godkjennast etter §9 i lova.

Ved avgjerd av spørsmålet om deling skal det leggast vekt på om deling legg til rette for tenleg bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til ulemper for landbruksdrifta, og om deling er naudsynt av omsyn til busetjing.»

Deling gjeld om lag 2,0da innmarksbeite. Føremålet med delinga er ikkje klarlagd, men ser ut til å vere intensiv jordbruksproduksjon, truleg i drivhus. På kort sikt skal areala ligg slik dei er i dag og kan nyttast til beite om det er interesse for det.

Det er ikkje naudsynt med løyve til omdisponering. Arealet er innmarksbeite.

Deling fører ikkje til endring i bruksstrukturen. Dersom det vert bygd drivhus på eigedommen og slik sett oppretta ein liten hagebrukseigedom, vert bruksstrukturen endra. Endringa går på bekostning av eksisterande eigedom som får mindre areal, utan at dette vil påverke driftsgrunnlaget vesentleg, då eigedommen alt har avgrensa resursar for drift. Den nye eventuelle hagebrukseigedommen er førebels berre på tankestadiet og bruksstrukturen står fram som uendra.

Driftsvanskar for landbruket vert truleg ikkje noko problem.

Administrasjonen sin konklusjon er at deling slik det er søkt om ikkje vil ha nemnande å seie for landbruket i området eller for landbrukseigedommen.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2 og §1-8:

«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 dispenser frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gi dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere dersom overordna mynde har uttalt seg negativt til dispensasjonen.»

Det gjeld dispensasjon for å dele frå om lag 2,0da innmarksbeite i LNF område. Tiltaket ligg i strandsona og dispensasjon frå forbodet mot tiltak er naudsynt.

Føremålet med tiltaket har eit langt perspektiv. I følgje søknaden skal parsellen førebels ikkje nyttast på anna måte enn i dag, medan det på litt sikt skal settast i gang forsøk med dyrking ved tilføring av CO₂.

Spørsmålet om veg, vassforsyning og avløp til den nye parsellen er ikkje avklara.

Dispensasjon frå §1-8 i plan- og bygningslova:

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

Tiltaket ligg i LNF område. Sjøområdet er ei nordvendt og djup våg, der dei fleste bruka på Litleskare har nausta sine. På vestsida av vågen i kort avstand frå tiltaket det gjeld her, er det i gjeldande arealplan lagt ut eit stort næringsområde. Her står det i dag eit bygg som før var sildefabrikk, men som no er bygd om til leilegheiter for utleige. Tidlegare var det kai nytta av fjordbåtane i denne vågen, kaien finst enno.

På bakgrunn av dette må ein kunne konkludere med at omsyna til friluftsliv, natur- og kulturmiljø og ålmenta sine generelle interesser i sjø og strandsona ikkje er viktige i dette området. Båtar som kjem kan legge til ved kaien, men som badevik eller fiskevåg har staden avgrensa verdi.

Dispensasjon i høve pbl §1-8 vert vurdert som mogeleg.

Dispensasjon frå gjeldande plan:

Gjeldande plan er LNF oL32. Førebels skal bruken av området ikkje endrast. Det er og mogeleg at ein kan sjå ei framtidig utnytting til intensiv matproduksjon under glas og i endra atmosfære som landbruk. Det går då kanskje an å sjå dette som ei deling til uendra bruk.

På den andre sida vil veksthusanlegget truleg likne meir på industri. Problemet no, er at føremålet med frådeling er høyst uklart. Det er lause planar utan konkrete tiltak. Av denne grunnen har søker heller ikkje komme med løysingar knytt til veg, vatn og avløp. «Det er ikkje relevant med søknad om avløp i denne fasen». Løyve frå grunneigar til å føre fram veg, vatten og avløp er elles del av arven etter førre eigar, men dokumentasjon på dette er ikkje lagd fram.

På den bakgrunnen som er synt her er omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge i samband med dette tiltaket ikkje dokumentert. Kommunen finn difor at ein ikkje har grunnlag

i søknaden eller den innsendte tilleggsinformasjonen til å vurdere dei tema som lova krev. Konklusjonen vert då at tiltaket ikkje er godt nok opplyst og dispensasjon vert difor ikkje innvilga, då ein ikkje kan avgjere om fordelane er større enn ulmepene.

Vurdering av deling – pbl §20-1 jf.§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 ein parsell på om lag 2000m². Førebels skal tomta ligge slik ho ligg i dag, men seinare kan det verte bygget eit veksthus på staden. Søknaden inn held få opplysningar som gjev grunnlag for å vurdere om det er rett å gje løyve til deling. Vurdering i høve til landbruket syner at tiltaket ikkje får konsekvensar for landbruksdrifta, medan vurdering av dispensasjon ikkje kan vurderast ut frå dei opplysningane som søker har gjeve i søknaden og i skriv med tilleggsopplysningar. Dette er vesentleg på grunn av at føremålet med tiltaket er uklart og at løysingar for veg, vatten og avløp ikkje er gjort nok greie for. Så leis har kommunen ikkje solid grunnlag for å vurdere om deling fører til forhold som er i strid med lova, eller om tomta er stor nok til det bygget som ein gong skal førast opp der.

Søknaden om deling kan ikkje kommast i møte.

.....