



Britt Karin Mundal
Vardevegen 100D
5141 FYLLINGSDALEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/4037 - 16/13641

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

Dato:
23.05.2016

Gbnr 133/5 Soltveit søndre. Løve til deling av grunneigedom, tomt til bustad og naust.

Eigedom: Gnr.133 bnr.5 Soltveit søndre
Adresse for eiged.: Gangstøvegen 85, 5911 Alversund
Type tiltak: Deling av grunneigedom, tomt til bustad og naust
Heimelshavar: Britt Karin Mundal, Eli Gunn Kjørlaus, Arve Kjørlaus
Søker: Heimelshavar.

Saka gjeld:

Gnr.133 bnr.5 er ein liten landbrukseigedom. Den ligg ved Hillandsvatnet innafor kommunedelplan for Alverstraumen. Eigdommen er eigd av tre søsken i fellesskap. Det vert søkt om å få dele frå ein parsell på om lag 2200m². Parsellen skal vere bustadtomt. Det vert og søkt om tomt til naust. Denne parsellen er bruket sin naustparsell. Det står naust der i dag, og området er om lag 300m². Parsellane skal overdragast frå eigarfellesskapen til den eine av søskena. Dei to andre har fått tomter før. Tiltaket er del av arveoppgjær. Når alle har fått kvar sin tomt, skal resteigdommen overdragast til Arve Kjørlaus.

Planstatus/dispensasjonar:

For området gjeld kommunedelplan for Alverstraumen. Planen er under rullering. Området der tiltaket ligg er i planen sett som LNF område. Nausttomta ligg i området sett av til føremålet og dispensasjon er ikkje naudsynt.

I område er eit mindre felt med eksisterande bustadhus sett av til bustadføremål, medan det er lagt ut eit mindre og eit større område for fritidsbustader i området.

For deling av tomt til bustad er det naudsynt med dispensasjon frå LNF føremålet.

Tiltaket ligg utanfor funksjonell strandsone slik den er synt i planen. Dispensasjon frå §1-8 i pbl er ikkje naudsynt.

Eigdommen er landbruk, og spørsmålet om deling må vurderast i høve Jordlova §12.

Nabovarsel:

Naboane har fått varsel om tiltaket. Ingen av dei har komme med merknad.

Tilkomst:



Den nye tomte skal nytte gardsvegen som tilkomst. Det er søkt om løyve til utkøyning på kommunal veg i brev til kommunen 13.01.2016. På denne søknaden har kommunen gjeve svar i brev datert 26.01.2016. I dette brevet skriv teknisk avdeling at det ikkje vil verte gitt løyve til auka bruk av eksisterande avkøyrsløse. Det kan godkjennast ny avkøyning, men då må denne flyttast lenger mot sørvest, slik at siktliner o.s.v. vert i tråd med dei retningslinene som gjeld.

I mail til kommunen datert 8.mai 2016 skriv søker: Eg vil herved godta dei krava til ny avkøyning som vert stilt i førehandstilsegn frå vegavdelinga i kommunen. Ny veg vert bygget i samband med at den frådelt tomte skal byggast på.

Det ligg og føre avtale datert 27/12-2015 der den nye tomte får rett til å føre fram vatn, veg og avløp over gnr.133 bnr.5.

Dette tyder slik administrasjonen vurderer det, at søker er klar over at tomte berre får veg dersom utkøyning vert lagd om slik kommunen krev. På den bakgrunnen meiner planavdelinga at spørsmålet om veg er så avklara som det kan verte på det noverande tidspunktet.

Naustet har vegrett slik det ligg i dag. Denne vert ikkje endra ved deling slik det er søkt om.

Vassforsyning/avløp:

Det ligg ikkje føre dokumentasjon i søknaden som syner på kva måte vassforsyning og avløp skal løysast, men det er offentleg vassforsyning og avløp på staden.

Hovudbruket gjev rett til framføring av leidningsnett over bruket sin grunn.

Uttale frå andre mynde:

Saka vart sendt på høyring til overordna mynde for å høyre deira syn på dispensasjon frå gjeldande plan. Det har ikkje komme merknad til søknaden frå fylkesmannen eller frå fylkeskommunen.

Landbruksfagleg vurdering – Jordlova §12:

Eigedommen 133/5 har eit samla areal på 21,1da. Av dette er 1,1da fulldyrka jord, 11,4da skog av særskilt høg bonitet, medan resten er ope jorddekt fastmark og tun og vegar. Eigedommen har driftsbygning og bustadhus, men vert ikkje nytta til landbruk i dag. Eigedommen har ikkje ressursar til å være landbruk i framtida, og ligg i eit område som over tid har utvikla seg til bustadområde (Hilland).

Reelt sett må ein sjå eigedommen som bustad med stort areal rundt. Frå eigedommen er det over tid delt frå fleire parsellar til bustad- og fritidsføremål.

Det gjeld no spørsmålet om å dele frå eigedommen sitt naust med tilhøyrande strandparsell på 0,3da, samt ein ny bustadtomt på om lag 2,2da (målt på kartet). Tiltaket er ledd i eit arveoppgjer.

Dei tema som skal vurderast i høve til jordlova §12 er spørsmålet om deling fører til omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, vidare om deling vil endre bruksstrukturen i landbruket, om arealressursane vert teke vare på og om deling fører til miljømessige eller driftsmessige ulemper for landbruket.

Tiltaket vil omdisponere skogsmark av særskilt høg bonitet, men ikkje dyrka mark. Det er ikkje planteskog på parsellen, men lauvskog eigna til ved.

Bruksstrukturen vert ikkje endra, men jo fleir parsellar som vert delt frå og nytta til bustadføremål, jo meir endrar staden karakter frå landbruksområde til bustadområde. Slik sett endrast bruksstrukturen.

Tiltaket vil forbruk areal som i dag er skog.

Tiltaket fører ikkje til ulemper for landbruket. Landbruket er for lenge sidan avslutta på staden. Men om ein ser på produktivt skogsareal i ein større samanheng, kan ein seie at areal for landbruk vert redusert og bustadområdet et seg inn i landbruksareala. Dette kan i prinsippet seiast å vere til ulempe.

Området der tiltaket ligg er for ein stor del skrint berg og grunnlendte areal. Skogsdrift vil heller ikkje i framtida vere ein viktig aktivitet i området.

Tradisjonelt vil styresmaktene meine at å dele frå naustet som høyrer til ein landbrukseigedom, ikkje er høveleg grunna at landbrukseigedommar på Vestlandet treng tilkomst til sjø. I det høvet som ligg føre her, er dette omsynet ikkje relevant, då eigedommen ikkje lenger kan sjåast som landbruk. Naustet må difor kunne delast frå slik det er søkt om.

Sett i høve til dei omsyna som Jordlova §12 skal take i vare, meiner kommunen det ligg til rette for frådeling.

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 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 ulmepene. Det skal leggest særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når overordna mynde har rådd frå dispensasjon.»

Det gjeld dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande plan for å få dele frå tomt til bustadføremål. Tomta er på 2,2da skogsmark. Drøfting knytt til vurdering av jordlova §12, syner at gbnr133/5 ikkje kan vurderast som landbruk. Men LNF føremålet skal og sikre tilhøva for friluftsliv og natur.

Hilland og Soltveit sør har etter kvart vorte utvikla frå landbruk til bustadområde. Områda er etter kvart tett utnytta, og grensa mellom områda utnytta til bustad- og andre føremål går om lag akkurat der den eigedommen det her gjeld, ligg. Eigedommen ligg som ein «port» til større utmarksområde. I Hillandsvatnet som berre er skild frå eigedommen med kommunal veg, er det lagt til rette for at folk flest kan fiske, bade og setje ut kajakk. Over den eigedommen det her gjeld, går det sti inn i friområda mot nord og vest. Stien vert ikkje direkte råka av tiltaket, men spørsmålet vert om ei stadig fortetting av hus i område sett av til LNF gjer det vanskeligare for folk flest å nytte området.

Etter kvart som bustadområda aukar i omfang, vert trongen for urørt natur i nærleiken større og det vert viktigare å take vare på dei stiar og vegar som gjer ålmenta sitt tilgjenge til naturen best mogeleg.

På den andre sida må ein kunne slå fast, at opp gjennom åra har det vorte delt frå fleire tomter til bustadføremål og hytter i området, og ei tomt til kan truleg ikkje gjere stor forskjell for folk flest si oppleving av området.

Veg ein omsynet til friluftsliv og natur opp mot omsynet til trongen for å gjennomføre tiltaket det er søkt om, er det ikkje overvekt av omsyn som talar mot dispensasjon.

Tilhøva for tilgjenge, tryggleik, miljø og helse vert truleg heller ikkje vesentleg påverka i negativ lei.

Når det vert auka trafikk i samband med ein bustad til, vil denne trafikken gå forbi badeplassen der ungane sitt. Den vil gå på den same smale vegen der ungane syklar til og frå badeplassen. På denne måten kan tiltaket bidrage til dårlegare tilgjenge og tryggleik for mjuke trafikantar. Truleg er likevel ikkje denne reduserte tryggleiken så stor at det ikkje kan forsvarast å gje løyve til deling.

Kommunen vurderer difor at tiltaket ikkje vil føre til verknadar som sett dei omsyna som LNF føremålet skal take i vare, vesentleg til side. Fordelane ved å gjennomføre tiltaket er større enn ulempe. Dispensasjon bør kunne givast.

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 spørsmålet om å få dele frå om lag 2,2da skogsmark for å nytte tomta til bustadføremaal. Det skal og delast frå 0,3da strandparsell med påståande naust.

Bustadtomta er stor nok til føremålet.

Det ligg til rette for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet, og på den bakgrunnen vil tiltaket ikkje vere i strid med lova eller med føresegnene. Det ligg til rette for å gje løyve til deling både av naustet med strandparsell og tomt til bustadhus.

Det kan hefte private servituttar ved eigedommen, som gjer at deling ikkje kan gjennomførast. Slike private forhold vedkjem ikkje løyve til deling gjeve av kommunen med heimle i plan- og bygningslova.

VEDTAK:

- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå parsell 1= 2200m² til bustadføremaal og parsell 2= 300m² strandparsell med påståande naust, frå gnr.133 bnr.5, slik det er søkt om i søknad motteke 01.12.2014 og synt på kart merka vedlegg D1 og D2.
- Med heimel i pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande plan til å dele frå parsell 1= 2200m² til bustadføremaal , slik det er søkt om. Naustet ligg i område sett av til føremålet, og dispensasjon er ikkje naudsynt for denne delinga.
- Med heimle i jordlova §12, vert det gjeve løyve til å dele frå 2200m² skogsmark av høg bonitet frå gnr.133 bnr.5, slik det er søkt. Det vert gjeve løyve til å dele frå 300m² naustgrunn med påståande naust.
- Det er eit vilkår for deling av tomt til bustadføremaal, at vegløyving for tomta vert utført i samsvar med førehandstilsegn om løyve til utkøyving gjeve av kommunen i brev datert 06.04.2016.

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:

Søknaden om deling kom inn i 2015, og etter gebyrregulativet til kommunen gjeldande for 2015, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande plan	kr. 8400,-
Deling som ikkje er i samsvar med arealføremålet	kr. 7800,-
Deling jordlova §12	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. Partane kan klage til overordna mynde over vedtaket innan tre veker frå dei fekk melding om avgjerda, jf.§§28 flg. i Forvaltningslova.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Britt Karin Mundal

Vardevegen 100D 5141

FYLLINGSDALEN