



Nils-Andre Kolås
Kolåsvegen 133
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2096 - 16/24833

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

Dato:
29.09.2016

Gbnr 107/2 Kolås. Løyve til å dele frå areal for arealoverføring til gbnr107/20.

Eigedom: Gnr.107 bnr.2 Kolås
Adresse for eiged.: Kolåsvegen 133, 5955 Lindås
Type tiltak: Deling av grunneigedom for arealoverføring
Heimelshavar: Nils-Andre Kolås
Søker: Nils-Andre Kolås

Saka gjeld:

Det vert søkt om løyve til å dele frå om lag 500m² hageareal, for å overføre det til gnr.107 bnr.20. Dette er ein bustadeigedom eigd av foreldra til søkeren. Arealet som skal overførast er ein parsell som er nytta til hage av eigaren av gbnr 107/20, og som er opparbeidd av denne eigaren. Bustadeigedommen har i dag eit areal på 1400m².

Parsellen ligg mellom grense for 107/20 og vegen til driftsbygningen. Den er såleis klart avgrensa frå anna areal på eigedommen.

Planstatus/dispensasjonar:

Tiltaket ligg i eit område som i gjeldande kommuneplan er sett til LNF og omsynssone landbruk oL1 Kolås. Det er såleis naudsynt med dispensasjon frå arealføremålet.

Gbnr107/2 er landbruk, og det er naudsynt å vurdere tiltaket i høve til §12 i Jordlova.

Nabovarsel:

Det er ingen naboar til dette tiltaket.

Tilkomst:

Parsellen er eit tillegg til alt eksisterande bustadeigedom. Denne eigedommen har tilkomst i dag. I den omsøkte parsellen ligg denne eksisterande vegen. Denne vegen er det ingen andre som nyttar. Det vert ingen endring i tilkomst som følgje av frådelinga.

Driftsveg som går sør for 107/20 vert ikkje råka av tiltaket.

Vassforsyning og avløp:



Det gjeld deling av parsell for arealoverføring til ein eksisterande bustadeigedom. Det vert ingen endringar knytt til vassforsyning og avløp.

Uttale frå andre mynde:

Tiltak som treng dispensasjon frå gjeldande plan, skal normalt sendast på høyring til overordna mynde. Tiltaket som ligg føre her har ein klar avgrensing i høve til LNF området. Tiltaket er av mindre omfang og gjeld arealoverføring. Tiltaket gjeld ikkje dyrka eller dyrkbar jord. Administrasjonen vurderer difor at det ikkje er naudsynt å sende saka på høyring til overordna mynda. Administrasjonen har vore på synfaring.

Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:

Om gbr.107 bnr.2:

Eigedommen har eit samla areal på vel 400da. Av dette er fulldyrka areal 38,5da, overflatedyrka areal 9,4da og innmarksbeite 128,7da. Det meste av resten av arealet er skrinn fastmark og myr. Eigedommen er i full drift med mjølk- og kjøttproduksjon. Eigedommen driv og det meste av dei andre landbruksareala på Kolås. Det er gode og moderne bygningar.

Parsellen ein vil dele frå er i gardskartet klassifisert som jorddekt fastmark. Men synfaring viste at arealet er opparbeidd til hage. Det er eigaren av gbnr.107/20 som har gjort dette. 107/20 fungerer i augneblinken som kårustad for landbrukseigedommen, då det er foreldra til eigaren som bur her. Dette kan sjølvstendig bli endra, då 107/20 er ein fritt omsetjeleg eigedom.

Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til landbruk må godkjennast av departementet. Skal dyrka eller dyrkbar jord takast i bruk til anna føremål enn jordbruk, eller nyttast slik at ho ikkje vert eigna 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 det leggjast vekt om deling legg til rette for tenleg og variert bruksstruktur i landbuket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til driftsmessig god løysing og om delinga kan føre til miljø- eller driftsmessige ulemper for landbruket i området.

Omsynet til busetting er sjølvstendig argument for deling.»

Jordlova §9: Det gjeld frådeling av eit areal som i gardskartet for eigedommen er sett som jorddekt fastmark, det er ikkje naudsynt å handsame tiltaket i høve til jordlova §9.

Bruksstrukturen i landbruket vert ikkje endra av tiltaket. Det gjeld eit hageareal knytt til kårustaden til bruket. Tiltaket tek ikkje i bruk dyka eller dyrkbar jord, og fører ikkje til at det vert oppretta ein ny landbrukseigedom. Etter eventuell frådeling og samanføyning vil 107/20 ha ein storleik på 2900m².

Vern av arealressursane . Det vert ikkje teke i bruk produksjonsareal for landbruket, ved det omsøkte tiltaket. Gardskartet syner at heile teigen som er klassifisert som jorddekt fastmark, i alt 4500m², grenser delvis til overflatedyrka jord og delvis til innmarksbeite.

Teigen som er søkt frådelt er avgrensa mot anna jorddekt fastmark av ein veg. Det er og ein bratt skråning mellom det frådelt arealet og overflatedyrka jord. Avgrensinga er klar og eintydig, og det er ikkje fare for at tilleggskomta vil skape vanskar for å nytte areala. Dei dyrka areala som det her gjeld, grenser i sørvest til regulert bustadfelt, og er såleis eit areal der bruken alt er prega av denne nærleiken og dei omsyna som må takast i det høvet.

Driftsmessig god løysing. Eigedommen som søker om deling, er landbruk i full drift. Det er viktig for slike bruk at avløyser bur i tunet og at ekstra arbeidskraft er tilgjengeleg når det er trong for det. I dette høvet er det kårfolket som har opparbeidd hage på den omsøkte parsellen. Den høyrer naturleg saman med 107/20, og er avgrensa klart frå annan aktivitet i tunet. Sjølv om 107/20 i framtida skulle verte seld ut av familien, vil dette ikkje få negative konsekvensar for drifta av landbruket.

Slik kommunen vurderer det er det heller ikkje andre landbrukseigedommar i området som vert råka av tiltaket. Arbeidet på jorda kan skje som før og på naboeigedommane. I dette området er det nærleiken til store bustadområde som eventuelt legg restriksjonar på landbruksaktivitetane.

Miljø vert ikkje råka av tiltaket. Det skal ikkje førast opp nye bygg som fører til endringar i miljøet.

Kommunen sin vurdering er at fårdeling av 500m² opparbeidd hage slik det er søkt om, ikkje vil vere i stird med dei føremåla som jordlova skal take i vare. Deling av eigedommen med heimel i Jordlova vert godkjend.

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 ved å gje 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 når overordna mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonen.»

Det gjeld spørsmålet om å dele frå om lag 500m² jorddektfastmark som er nytta til hage. Tiltaket ligg i område som i gjeldande plan ligg i LNF område og i omsynssone landbruk oL1 Kolås.

Tiltaket ligg i tunet til landbrukseigedom i drift, og frådelt areal skal vere tillegg til eksisterande bustadeigedom 107/20. Bustadeigedommen vert i augneblinken nytta til kårbustad for bruket, men dette kan endra seg då eigedommen er fritt omsetjeleg.

Omsyna som ligg bak LNF føremålet, er i denne smanhengen først og fremst omsynet til landbruket. Som synt over i samband med landbruksfagleg vurdering, vil tiltaket ikkje råke dei omsyna som jordlova skal take i vare. Dette syner at omsyna til landbruket knytt til LNF føremålet heller ikkje vert råka.

LNF føremålet skal og take i vare omsynet til naturen og mangfaldet i naturen og dessutan til friluftlivet.

Tiltaket der her gjeld ligg nær knytt til regulerte bustadområde i Kolsåsfeltet og i tettstaden Lindås som heilskap. Gjennom området på Kolås går mykje nytta turstiar og tilrettelagd lysløype. Området er flittig nytta av folk flest. Tiltaket råker likevel ikkje desse aktivitatene eller tilgjenge for folk flest. Tiltaket ligg i tunet og fører ikkje til at vegar eller turstier vert mindre tilgjengeleg. Hagen som er opparbeidd er med på å skape trivnad i nærmiljøet. Endring av eigartilhøva får ikkje konsekvensar for friluftslivet eller for naturen. Tvert om er det ein føresetnad for det opne og flotte landskapet i området at areala er i drift. Kårfolket er aktiv bidragsytar i drifta.

Tryggleik vert ikkje endra av tiltaket, og heller ikkje tilhøva for helse og miljø.

Kårhuset står på frådelt tomt, og kan sjølvstekt seljast til andre, menom dette skjer vil det ikkje råke ved tilhøva som skal takast i vare av LNF føremålet i planen. Kårhuset står alt på frådelt tomt.

Dispensasjon vert tilrådd, då det er overvekt at fordelar knytt til tiltaket

Vurdering av søknad om 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 vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld frådeling av om lag 500m² jorddekt fastmark frå gbnr.107/2 for å overføre parsellen til gbnr.107/20.

Tiltaket er vurdert i høve til jordlova §12, og saksutgreiinga syner at tiltaket ikkje er i strid med føremålet i jordlova eller omsyna bak §12.

Tiltaket er og vurdert i høve til dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande plan. Saksutgreiinga syner at tiltaket det er søkt om, samla er til føremon både for landbruket, friluftslivet og naturen.

Sjølve delinga gjeld tilleggsareal til alt eksisterande bustad. Det skal ikkje byggast nye hus, parsellen skal føyast saman med eksisterande eigedom. Det vert såleis ikkje oppretta ny bustadeigedom i strid med føresegnene til kommuneplanen.

VEDTAK:

- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m), jamfør §26-1, gjev Lindås kommunen løyve til å dele frå ein parsell av gbnr.107/2 på om lag 500m² slik det er søkt om og synt på kart. Parsellen skal overførast til og føyast saman med gbnr 107/20.
- Med heimel i pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i arealdelen til kommuneplanen, slik det er søkt om. Vilåret er at den nye parsellen vert føyd saman med gbnr 107/20.
- Med heimel i jordlova §12 vert det gjeve løyve til å dele frå om lag 500m² jorddekt fastmark frå gbnr107/2, som tillegg til gbnr.107/20.
- 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:

Etter gebyrregulativet til kommunen vedteke i desember 2015 og gjeldande for 2016, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Dispensasjon frå gjeldande plan – LNF føremålet i kommuneplanen	kr. 9200,-
Deling som ikkje er i samsvar med arealføremålet	kr. 8500,-
Deling etter jordlova §12	kr. 2000,-
Sum	kr.19700,-

Mynde:

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

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova sine reglar. Partane kan klage til overordna mynde over avgjerda innan tre veker frå ein fekk vete om avgjerda, jf. §§ 28 flg. i Forvaltningslova.

Med helsing

Frøydis Ones
konst. avdelingsleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Nils-Andre Kolås

Kolåsvegen 133 5955

LINDÅS