



Kåre Fammestad
Reikeråsvegen 54
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2190 - 16/29452

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

Dato:
24.10.2016

Gbnr 24/1 Fammestad. Løyve til deling, tillegg til gbnr 24/62.

Eigedom: Gnr.24 bnr.1 Fammestad
Adresse for eiged.: Reikeråsvegen 54, 5913 Eikangervåg
Type tiltak: Deling av grunneigedom.
Heimelshaver: Kåre Fammestad
Søker: Kåre Fammestad

Saka gjeld:

Det vert søkt om løyve til å dele frå ein parsell på om lag 650m². Parsellen skal nyttast som tillegg til gbnr 24/62. Dette er ein bustadeigedom som frå før har eit areal på 1100m². Den frådeltte parsellen skal nyttast til ny vegtilkomst til bustadeigedommen. Når denne vegen er på plass vert det lettare for septikbilen å komme til for å tømme. Samstundes får eigedommen lettare tilkomst til kjellaren sin og til baksida av eigedommen og meir oversiktleg tilgjeing i det heile.

Planstatus/dispensasjonar:

Bustadeigedommen er i gjeldande plan sett som bustadområde. Det same gjeld dei bygde naboeigedommane. På oppsida av vegen er det sett av eit LNF område for fortetting, med plass for to bustader i perioden.

Parsellen som er søkt frådelt er LNF og omsynssone landbruk oL9 Fammestad og Tveitegrend. Omsynet er til landbruk og til kulturlandskapet.

Det er naudsynt med dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen. Det er også naudsynt å vurdere tiltaket i høve til jordlova §12, då gbnr 24/1 er landbruk.

Normalt skal slike saker sendast på høyring til overordna mynde. Administrasjonen har vore på synfaring 19/9-2016. Det synte seg då at tiltaket alt er gjennomført. Det er bygd veg fram til kjellaren og elles lagd til rette for å nytte tilleggsarealet som del av bustadeigedommen sitt hageareal.

Administrasjonen meiner det ikkje er turvande å be tiltakshavar om å fjerne vegen. Det er då heller ikkje turvande å sende saka på høyring sidan arealet alt er teke i bruk til nytt føremål.

Nedanfor vert det argumentert for at tiltaket ikkje er nemnande i konflikt med dei føremåla som gjeldande plan og jordlova §12, skal take i vare.



Nabovarsel:

Naboane er varsla og har ikkje hatt noko å merke.

Tilkomst:

Heile føremålet med tiltaket er å betre tilkomsten til gbnr 24/62. Ny tilkomst vil sikre betre oversikt og lettare tilkomst. Tilkomst vert på eigen grunn. Det vert ikkje fleire utkøyringar enn i dag. Søknad om utvida bruk eller ny tilkomst er ikkje naudsynt.

Vassforsyning og avløp:

Det er ikkje aktuelt med vassforsyning og avløp i denne saka. Det gjeld tillegg til bustadeigedom som alt har desse fasilitetane i orden.

VEDTAK:

- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå ein parsell på om lag 650m2 frå gnr.24 bnr.1, slik det er søkt om. Parsellen skal overførast til gnr.24 bnr.62 og føyast saman med denne eigedommen.
- Med heimel i §19-2 i plan- og bygningslova vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen slik det er søkt om, til å dele frå ein parsell som skal nyttast som tillegg til eksisterande bustadeigedom.
- Med heimel i jordlova §12, vert det gjeve løyve til å dele frå om lag 650m2 delvis innmarksbeite delvis grunnlendt fastmark, frå gnr. 24 bnr. 1, 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. Jf. §21-9 i pbl.

Grunngjeving for vedtaket.Vurdering i høve jordlova §12:

Gnr. 24 bnr.1 er landbruk i drift. Eigedommen har 31da fulldyrka areal, 2da overflatedyrka areal og 21da innmarksbeite. Samla areal er vel 800da og det meste av areala er god skog.

Det er søkt om å få dele frå ein parsell på 650m2. Parsellen er delvis innmarksbeite og delvis jorddekt fastmark. Parsellen grenser til område med fleire bustadeigedommar og ligg like ved eit område sett av til NLF fortetting. Synfaring viste at området ikkje er i bruk som beite.

Parsellen er teke i bruk til ny tilkomst til gnr.24 bnr.62, som er ein bustadeigedom.

Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.

Skal dyrka jord takast i bruk til anna føremål enn jordbruk, eller skal dyrkbar jord takast i bruk 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 lova si §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om deling legg til rette for tenleg og variert bruksstruktur i landbruket, om arealressursane vert verna, om deling gjev driftsmessig gode løysingar og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

Det kan leggjast vekt på andre omsyn som fell inn under føremålet med lova.

Busetting i området er sjølvstendig argument for deling.»

Omdisponering er ikkje aktuelt. Arealet som vert delt frå er jorddekt fastmark og innmarksbeite. Arealet er ikkje dyrkbar.

Omsynet til ressursane på staden: Deling slik det er søkt om, endrar ikkje bruksstrukturen på staden.

Arealet er tillegg til bustadeigedom som er sett av til føremålet. Såleis vil landbrukseigedommen og etter eventuell deling, grense til bustadeigedom.

Arealressursane vert ikkje nemnande redusert. Parsellen som ein vil dele frå er 650m². Av dette syner gardskartet for eigedommen at 300m² er jorddekt fastmark og resten innmarksbeite. Beiteområdet er på i alt 3,7da og den frådelt biten ligg i eit hjørne utan grense til anna type areal i drift.

Deling slik det er søkt om endrar ikkje tilhøva for landbruksdrift i området korkje for gnr.24 bnr.1 eller for andre eigedommar.

Konklusjonen er at dei omsyna som jordlova skal take i vare ikkje vert råka negativt av tiltaket det er søkt om.

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 vesentleg sett 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 dirkete berørt overordna mynde har uttalt seg negativt.»

Det gjeld dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen for å dele frå ein parsell på 650m² delvis innmarksbeite, delvis jorddekt fastmark. Parsellen skal vere tillegg til eksisterande bustadeigedom for at denne eigedommen skal få betre tilkomst og tilgjenge for septikbilen for tømning av septiktank som ligg i kjellaren i huset.

Tiltaket ligg i eit område som gjeldande plan har sett som omsynssone landbruk. Samstundes er det på staden fleire eksisterande bustadeigedommar som i planen er sett til bustadområde. Det er og eit område LNF for fortetting med plass for to bustadeiningar i perioden.

LNF føremålet på staden er serleg med tanke på landbruket. Friluftslivet og naturen er ikkje aktuelle tema nett der parsellen skal delast frå. Drøfting i samband med jordlova §12, syner at landbruksomsyna ikkje vert råka negativt av tiltaket. Parsellen ligg slik til at den ikkje er esponert i landskapet.

Miljø og helse er ikkje tema som vert råka i denne saka. Det er ikkje særlege artar å ta omsyn til. Tiltaket fører ikkje til auka utslipp eller til auke i anna ureining. Tvert om sikrar tiltaket at det vert lettare å sikre forsvarleg handtering av avløpet frå eigedommen.

Tilgjenge vert lettare og sikrare til eigedommen. Tigjenge for folk flest til natur og friluftsføremål vert ikkje endra. Tryggleik for eventuelle mjuke trafikkantar som nyttar felles privat veg på staden vert betre, då det vert betre sikt og tryggare utkøyring på vegen.

Samla sett meiner administrasjonen det er overvekt av fordelar i denne saka. Det ligg til rette for å gje dispensasjon.

Deling – pbl §20-1 jf. §26-1:

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som er i stird 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 løyve til å dele frå om lag 650m2 jorddektfastmark/innmarksbeite for å overføre parsellen til gbnr 24/62 som tillegg til alt eksisterande bustadeigedom. Tomta skal ikkje nyttast til bygging og §26-1 er ikkje relevant her.

Det ligg til rette for å gje dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande plan og for å gje løyve til deling i høve til jordlova §12.

På denne bakgrunnen ligg det og til rette for å gje løyve til deling. Det vert ikkje oppretta ny bustadtomt. Parsellen har til føremål og betre tilkomsten til eigedommen. Eigedommen er sett av til bustadføremål i gjeldande plan. Tilleggsparsellen skal føyast saman med den eksisterande eigedommen.

Gebyr:

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

Dispensasjon frå arealformålet i gjeldande plan	kr. 9200,-
Deling som ikkje er i samsvar med arealføremålet	kr. 8500,-
Deling i høve jordlova §12	kr. 2000,-
Sum	kr.19700,-

Mynde:

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

Klage:

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova sine reglar. Partane kan klage til overordna mynde over vedtaket innan tre veker frå ein fekk vite 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.

Kopi til:

Egil Strøm

Reikeråsvegen 55 5913

EIKANGERVÅG

Mottakarar:
Kåre Fammestad

Reikeråsvegen 54 5913

EIKANGERVÅG