

Lindås kommune

avd.byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Deres ref:
17/2404 – 17/30422

Dato: 12.11.2017

Klage på avslag omfrådeling av bustadtomt på gnr 64/1

Viser til mottatt avslag om frådeling av bustadtomt på gnr 64/1, motteke pr. post 26.10.2017.

1.saksgang

Me sendte inn søknad om frådeling av bustadtomt på gnr 64/1 den 13.08.2017, som vart behandla av landbrukssjefen den 05.10.2017, som fatta fylgjande vedtak (saksnr 17/3011-17/28957):

«Lindås kommune gjev løyve til omdisponering og deling på søknad om frådeling av bustadtomt på gbnr 64/1 Øvre Myksvoll. Grunngeving framgår av saksutgreiinga. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.»

22.09.2017 gav fylkesmannen fylgjande uttale (saksnr 2017/11322 421.3):

«Fylkesmannen rår ifrå at det vert gjeve dispensasjon til frådeling av tomt frå gnr.64 bnr. 1»

Saka vart handsama av plan- og miljøutvalget den 18.10.2017 med fylgjande uttale:

«Med heimel i plan og bygningslova (pbl) § 19-2 vert søknad om frådeling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg på gbnr 64/1 avslått»

2.Grunngeving for klage

Me ser i ettertid at søknaden kunne vore meir detaljert og sentrale element burde vore meir belyst på ein betre måte. Dette ynskjer me å belysa i framstillinga nedafor.

-Det vart i søknaden søkt om frådeling av eit areal på om lag 2000 kvm. Me ser at det ikkje er naudsynt med eit så stort areal, og seinare utmålingar på sjølve tomte viser at det utan problem kan førast opp eit bustadhus med tilhøyrande parkering innanfor eit areal på 1300 kvm. Me ynskjer derfor at storleiken på omsøkt areal i søknaden vert redusert til om lag 1300 kvm.

-Når det gjeld tilkomst veg så ynskjer ein å nytta den eksisterande vegen som går forbi tomte det er søkt om. Det vert dermed lite nytt areal som vert nytta som tilkomstveg. Vegen har frå gamal tid vore nytta som gardsveg til Bergås og som tilkomstveg for bnr 63/gnr2 som er

nabobruket, men er i dag utan bruksrettar, men me held den likevel open som tursti og tilkomstveg. Akkurat der vegen i dag passerer den omsøkte tomte, ynskjer ein å tilrettelegga ein grusa tursti nokre meter mot øst. Denne parsellen vil vert opparbeid før eit eventuelt graveløyve vert gjeve.

Hovudvekta av landbrukstrafikken går på andre avkøyrslar frå kommuneveg, for å få tilgang til landbruksarealet sør for hovudhuset på garden. Dermed vil ikkje landbrukstrafikken komme i konflikt med tilkomstvegen til tomte.

Det vil og verta gjort utbedringar på avkøyrslar og eksisterande veg ihht tekniske krav fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelege regler om bygging og vedlikehald av avkøyrslar frå offentleg veg» mv. Dette vil og medføre at vegen som er der pr. i dag vil verta sikrare med tanke på siktsoner og fare for å skli utfor vegen ved glatt føre. Me viser og til førehandstilsegn om utvida bruk av eksisterande avkøyrslar på gbnr 64/1 Øvre Myksvoll gjeve av Lindås Kommune, Teknisk drift den 14.07.2017 – ref.nr: 17/2169-17/21035.

-Det omsøkte området ligg ovanfor drikkevannskjelda til Titlandsvegen 31. Området har vore prøvd som beiteområde, men dette medførte forureining i nemte drikkevannskjelde. Me ser derfor på området som svært lite eigna som beiteområde av den grunn. I tillegg er det lite tilvekst av gras og anna, då det er mykje stein / fjell i området. Inngjerding av området vil verta meir kostbart enn nytten med tanke på å nytta dette som beiteområde. Område kan ikkje nyttast som slåtteareal av same grunn. Tilførselsveg og tursti går i same området. Me viser til vedlegg merka(DVK) som viser plassering av drikkevasskjelde og nedslagsfeltet for denne. Tilkomstveg og tursti er merka av på same vedlegg.

-Det vil verta sett opp eit fysisk gjerde / avsperring mellom landbruks areal mot sør og omsøkte tomt. Dette for å sikra område for born og andre. Det er allereie satt opp gjerde mot beiteområde mot sør.

-Det er vist til faren for at ei frådeling i området vil kunna gje uheldige verknader i form av presedens for andre tilsvarande saker. Me meiner at det er liten eller ingen fare for presedens i området. Dei 2 siste husa i området på Myksvoll var oppført ihenholdsvis 1999 og 2008. Me er heller ikkje kjent med at det er andre som har byggeplanar og som har planar om å starte opp gardsdrift som fylgje av dette i området. Det er heller ingen godkjente og byggjeklare tomter på Myksvoll i nærområdet, dermed er det ingen moglegheiter for oss og busetje oss i nærleiken av garden for å kunne drifte den.

Når det gjeld lukt og støy frå landbruket vil dette vera minimalt for det omsøkte området. Det er pr. i dag ikkje drift på omsøkt område. Området er ikkje eigna som beite eller slåttemark. Driftsbygning ligg på andre sida av kommunevegen mot øst.

-Me kan vidare informere om at det allereie er inngått 10 års leigeavtale med 2 nærliggande gardsbruk når det gjeld beiteområde. Områda det gjeld er gbnr 64/4 og 65/1. Saman med

beiteområda på gbnr 64/1 vil dette omhandla eit areal på ca 600 dekar som vil verta nytta som beiteområde. Sjå vedlegg (ABO 1, 2 og 3)

Eivind Myksvoll Kolås og hans sambuar Emilie Lie har planar om å starte opp med villsau i desse områda. Det er allereie inngått avtale om kjøp av besetning på ca. 120 dyr hjå Terje Namdal i Lindås Kommune. Prosessen med å setja opp gjerde i områda har allereie starta. Fordelen med å ta i bruk områda som beiteområde er store. Her tenker ein på naturmangfaldet og problemet med gjengroing av områda.

2.generasjon på garden er svært opptekne av at ein tek vare på gamle stiar og steingardar. Her har dei på eige initiativ rydda fleire turstiar i området og tilrettelagt for at bygdefolk og andre kan nytta områda rundt som friluftsområde. Dette er ei interesse som alle generasjonane på garden er opptekne av.

For at ein oppstart av planlagde gardsdrift vil vera mogleg, er det heilt avgjerande at tiltakshavar får bygga sin eigen bustad i området. Me meiner me har søkt om det området som er best egna som byggeland og som har liten innverknad på gardsdrifta og er eit område som ikkje vert nytta i drifta.

Me kan opplyse om at 4. generasjon er bestilt og forventa levert 22.mars 2018 ☺

Det er allereie 2 hus på garden. Me har forstått det slik at å bygga eit 3. hus på sjølve garden var vanskeleg, men at ein måtte dela dette frå og føra det opp som eigen eigendom. Det vil verta 3 generasjonar på garden, der den eldste er 66 og den yngste er 15 år. Alle er i dag i arbeid eller i skulealder. Vidare er det planlagt at «alle» skal delta som «dreng» på garden. Eivind Myksvoll Kolås vil overta garden, gbnr 64/1 frå 01.01.2018. Alt dette gjer at det er ikkje mogleg at den eine generasjonen flyttar frå området og at eit hus vil verta «ledig». Skal ein ha levande bygder, må det nødvendigvis bu folk der.

3. Framheving av ulemper og fordeler

-Det at området ikkje er eigna og pr. i dag ikkje vert nytta som landbruksareal gjer at ulempene er svært små.

-Det er liten eller ingen fare for presedens

-Det er allereie tilrettelagt for turstiar i området og dette vil verta ivaretatt og teke omsyn til ved frådeling / arbeid på byggeområde.

-Eksisterande veg til nytt hus, Titlandsvegen 31 og Titlandsvegen 29 vil verta oppgradert og sikra ihht gjeldande lovar.

-Det vil verta fysisk skilje mellom landbruk og buareal

-Det omsøkte området er ikkje til hinder for drifta av garden.

-Familiære hensyn vert teke vare på med at 3.generasjon får bygga og moglegheit til å starta opp ny gardsdrift, ikkje berre på ein gard, men på 3 gardsbruk i område.

-Ein styrker naturmangfaldet og tilrettelegg for friluftsmål.

-Ein tilrettelegg for klyngetun, noko som er ein typisk gardsbebyggelse.

-Ein oppfyller Lindås Kommune, kommuneplanens samfunnsdel, strategi nr 31: «*Legge til rette for spreidd busetnad og mindre byggefelt i heile kommunen*»

4. Avslutning / konklusjon

Basert på fylgjande hovudpunkt meiner me at vedtaket bør omgjerast i sin heilheit og at tiltaket godkjennast med dei endringane som er nemnt i klagen.

-Me har redusert omsøkt areal med ca. 700 kvm

-Tilkomstvegen vert i dag nytta av nabobruket for lettare tilkomst og som tursti for turgåarar.

- Hovudvekta av landbrukstrafikken brukar andre avkøyrslar frå kommunevegen for å få tilgang til landbruksarealet sør for hovudhuset. Derfor vil ikkje landbrukstrafikken komme i konflikt med tilkomstvegen til tomta.

-Eksisterande veg vert tryggare.

-Det vert tilrettelagt for «alle» (Landbruk, familie, natur og fritid)

-Det er ikkje fare for presedens

- Det er heller ingen godkjente og byggjeklare tomter på Myksvoll i nærområdet, dermed er det ingen moglegheiter for oss og busetje oss i nærleiken av garden for å kunne drifte den.

-Det vert fysisk skilje mellom landbruk og bebyggelse i område

- Det er også inngått pakteavtalar med nærliggande gardar, som elles vil gro att dersom areala ikkje vert nytta.

-Landbrukssjefen i Lindås Kommune er positiv til søknaden og har godkjent deling ihht jordlova.

Med venleg helsing



Hilmar Andersen

Jorunn Andersen

Vedlegg:

-DVK (Nedslagsfelt for drikkevannskjelde, veger, tursti og tilkomstveg for nabobruk)

-ABO 1, 2 og 3-samt oversiktskart (Beiteområde / avtaler for 3 gardsbruk)



Målestokk 1 : 500 ved A3 utskrift
 Utskriftsdato: 12.11.2017

GÅRDSKART 4263-64/1
 Tilknyttede grunneiendommer:
 64/1



NIBIO
 NORSK INSTITUTT FOR
 BIOØKONOMI

Markslog (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	9.7	
	Overflatedyrka jord	18.3	
	Innmarksbeite	20.2	48.2
	Skog av sær s høg bonitet	101.0	
	Skog av høg bonitet	5.0	
	Skog av middels bonitet	0.0	
	Skog av lav bonitet	0.0	
	Uproduktiv skog	22.0	128.0
	Myr	1.2	
	Åpen jorddekt fastmark	1.5	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	2.7
	Bebygg, samf, vann, bre	4.0	
	Ikke klassifisert	0.0	4.0
	Sum:	182.9	182.9

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser

DVK

AVTALE OM LEIGE AV BEITE

mellom

Myksvoll Gardsdrift v/ Eivind Myksvoll Kolås (leigetakar)

og Hilmar og Jorunn Andersen (grunneigarar)

på Gnr:64 Bnr: 1 i Lindås Kommune

1. Leigeareal:

Beitemark ca m2: 150000

Dyrka mark ca m2: 28000

Totalt leigeareal ca m2: 178000

2. Leigeperiode:

Avtalen gjeld for ein periode på 10 år og er gjeldande frå og med: 11 / 09 2017 med automatisk forlenging for 1 år om gongen etter den tid. Leigetakar har førerrett til fornying dersom beiteområdet framleis skal leigast vekk.

3. Oppseiing av avtalen:

Avtalen kan seiast opp direkte dersom partane ikkje følger opp innhaldet i denne avtalen. Oppseiing ved utgangen av leigetida eller ved opphøyr av beiting ved nedlegging av drifta, skal skje med minst 1 års varsel.

4. Beiteleige:

Beiteleige er sett til kr: 0 pr.år og skal betalast utan at det vert sendt krav om det innan N/A i beiteåret.

5. Oppsetjing av installasjonar:

Leigetakar har rett til å setja opp nødvendige installasjonar, t.d. sperregjerde, skiljekveer, sankefeller, bruer m.m. Plasseringa av desse skal avklarast med grunneigar før arbeidet vert iverksett.

Ved opphøyr av beiteavtalen, skal installasjonar fjernast eller overtakast av grunneigar etter avtale.

6. Tilsyn og sanking:

Tilsyn og sanking skal gjennomførast i samsvar med offentlege retningslinjer / reglane for organisert beitebruk (sjå ellers « forskrift for velferd for småfe »)

7. Tvistar:

Tvistar om denne avtalen skal avgjerast ved mekling

8. Tinglysing:

Avtalen kan tinglysast, og kostnadane skal dekkast i fellesskap / evt. av den som krev tinglysinga

9. Dato og signatur:

Jorunn Andersen Hilmar Andersen
Grunneigar

Eivind Myksvoll Kolås
Leigetakar

Avtalen er skriven i 2-to eksemplar, der partane har kvar sin likelydande avtale

AVTALE OM LEIGE AV BEITE

mellom

Myksvoll Gardsdrift v/ Eivind Myksvoll Kolås (leigetakar)

og Erlend Smedsdal (grunneigar)

på Gnr:64 Bnr: 4 i Lindås Kommune

1. Leigeareal:

Beitemark ca m2: 183000

Dyrka mark ca m2: 60000

Totalt leigeareal ca m2: 243000

2. Leigeperiode:

Avtalen gjeld for ein periode på 10 år og er gjeldande frå og med: 07/09 2017 med automatisk forlenging for 1 år om gongen etter den tid. Leigetakar har førerrett til fornying dersom beiteområdet framleis skal leigast vekk.

3. Oppseiing av avtalen:

Avtalen kan seiast opp direkte dersom partane ikkje følger opp innhaldet i denne avtalen. Oppseiing ved utgangen av leigetida eller ved opphøyr av beiting ved nedlegging av drifta, skal skje med minst 1 års varsel.

4. Beiteleige:

Beiteleige er sett til kr: 0 pr.år og skal betalast utan at det vert sendt krav om det innan NA / _____ i beiteåret.

5. Oppsetjing av installasjonar:

Leigetakar har rett til å setja opp nødvendige installasjonar, t.d. sperregjerde, skiljekveer, sankefeller, bruer m.m. Plasseringa av desse skal avklarast med grunneigar før arbeidet vert iverksett.

Ved opphøyr av beiteavtalen, skal installasjonar fjernast eller overtakast av grunneigar etter avtale.

6. Tilsyn og sanking:

Tilsyn og sanking skal gjennomførast i samsvar med offentlege retningslinjer / reglane for organisert beitebruk (sjå ellers « forskrift for velferd for småfe »)

7. Tvistar:

Tvistar om denne avtalen skal avgjerast ved mekling

8. Tinglysing:

Avtalen kan tinglyst, og kostnadane skal dekkast i fellesskap / evt. av den som krev tinglysinga

9. Dato og signatur:

Erlend Smedsdal
Grunneigar

Eivind Myksvoll Kolås
Leigetakar

Avtalen er skriven i 2-to eksemplar, der partane har kvar sin likelydande avtale

ABO 2

AVTALE OM LEIGE AV BEITE

mellom

Myksvoll Gardsdrift v/ Eivind Myksvoll Kolås (leigetakar)

og Trygve Johan Myksvoll (grunneigar)

på Gnr: 65 Bnr: 1 i Lindås Kommune

1. Leigeareal:

Beitemark ca m2: 177700

Dyrka mark ca m2: 21700

Totalt leigeareal ca m2: 139400

2. Leigeperiode:

Avtalen gjeld for ein periode på 10 år og er gjeldande frå og med: 6 / 9 2017 med automatisk forlenging for 1 år om gongen etter den tid. Leigetakar har førerrett til fornying dersom beiteområdet framleis skal leigast vekk.

3. Oppseiing av avtalen:

Avtalen kan seiast opp direkte dersom partane ikkje følger opp innhaldet i denne avtalen. Oppseiing ved utgangen av leigetida eller ved opphøyr av beiting ved nedlegging av drifta, skal skje med minst 1 års varsel.

4. Beiteleige:

Beiteleige er sett til kr: 0 pr.år og skal betalast utan at det vert sendt krav om det innan NA / _____ i beiteåret.

5. Oppsetjing av installasjonar:

Leigetakar har rett til å setja opp nødvendige installasjonar, t.d. sperregjerde, skiljekvever, sankefeller, bruer m.m. Plasseringa av desse skal avklarast med grunneigar før arbeidet vert iverksett.

Ved opphøyr av beiteavtalen, skal installasjonar fjernast eller overtakast av grunneigar etter avtale.

6. Tilsyn og sanking:

Tilsyn og sanking skal gjennomførast i samsvar med offentlege retningslinjer / reglane for organisert beitebruk (sjå ellers « forskrift for velferd for småfe »)

7. Tvistar:

Tvistar om denne avtalen skal avgjerast ved mekling

8. Tinglysing:

Avtalen kan tinglysast, og kostnadane skal dekkast i fellesskap / evt.av den som krev tinglysinga

9. Dato og signatur:

Trygve Johan Myksvoll
Grunneigar

Eivind Myksvoll Kolås
Leigetakar

Avtalen er skriven i 2-to eksemplar, der partane har kvar sin likelydande avtale

ABO 3



0 100 200 300m

Målestokk 1:10000 ved A4 liggende uskrift



Dato: 2017-09-06 17:59:37 - Side 1 av 4

ABO - KART