



Maria Viken  
Østre Strandgate 28  
4610 KRISTIANSAND S

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/2788 - 14/20527

Saksbehandlar:  
Arnold Matre  
Arnold.Matre@lindas.kommune.no

Dato:  
10.09.2014

## Avslag på søknad om løyve til deling - GBNR 108/5 Lindås

Vedlagt følgjer vedtak.

Med helsing

Arnold Matre  
fagleiar

Andre mottakere:  
Maria Viken



# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
099/14	Plan- og miljøutvalet	PS	03.09.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	14/2788

## Avslag på søknad om løyve til deling - GBNR 108/5 Lindås

### Vedlegg:

Søknad om deling - GBNR 108/5 Lindås - areal til bustad

Kvittering for nabovarsel

Kart

Bakgrunn for søknad

Gjenpart av nabovarsel

Kulturminnefagleg fråsegn - Gamle Prestavegen - gbnr 108/5 - dispensasjon - løyve til frådeling av tun - Lindås kommune

Kulturminnefagleg fråsegn - Gamle Prestavegen - gnr 108 bnr 5 - disp

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i pbl. §19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå gjeldande plan for gjennomføring av frådeling av tunet på gnr.108 bnr.5 slik det er søkt om.

Med heimel i pbl.§20-1 bokstav m), vert det såleis heller ikkje gjeve løyve til deling av eigedommen slik det er søkt.

Med heimel i Jordlova §12 vert det ikkje gjeve løyve til frådeling av tunet på gnr.108 bnr.5, slik det er søkt om.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga nedanfor.

### Plan- og miljøutvalet - 099/14

#### PM - behandling:

#### Framlegg frå Høgre/Krf:

Med heimel i pbl gjev Plan- og miljøutvalet dispensasjon til frådeling av tunet på gnr. 108 bnr. 5 slik det er søkt om. Med heimel i pbl §20-1 blir det gjeve løyve til deling av eigedom som søkt. Med heimel i jordlova §12 blir det gjeve løyve til frådeling.

Grunngjeving: Dei disponeringar som gjeldande plan har gjort for delar av eigedomen 108/5 og 60 syner at styresmaktene meiner eigedomen ligg nær til busetnad og næring i tettstad Lindås. Det er såleis i tråd med gjeldande plan å godkjenne delinga det er søkt om. Garden har ikkje vore i drift

sidan starten av 80-talet. Driftsbygning er ikkje eigna til moderne drift. Inntil vidare kan innmark brukast til beite. Fordelen med dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Framlegget frå Høgre/Krf vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

Med heimel i pbl gjev Plan- og miljøutvalet dispensasjon til frådelling av tunet på gnr. 108 bnr. 5 slik det er søkt om. Med heimel i pbl §20-1 blir det gjeve løyve til deling av eigedom som søkt. Med heimel i jordlova §12 blir det gjeve løyve til frådelling.

Grunngjeving: Dei disponeringar som gjeldande plan har gjort for delar av eigedomen 108/5 og 60 syner at styresmaktene meiner eigedomen ligg nær til busetnad og næring i tettstad Lindås. Det er såleis i tråd med gjeldande plan å godkjenne delinga det er søkt om. Garden har ikkje vore i drift sidan starten av 80-talet. Driftsbygning er ikkje eigna til moderne drift. Inntil vidare kan innmark brukast til beite. Fordelen med dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

#### **Bakgrunn**

Eigedom:	Gnr.108 bnr.5 Lindås
Adresse for eiged.:	Gamle Prestavegen 27, 5955 Lindås
Type tiltak:	Deling av grunneigedom
Heimelshavar:	Maria Viken
Søker:	Maria Viken

#### **Saka gjeld:**

Søker eig gnr.108 bnr.5 i Lindås kommune. Eigedommen er landbruk, og ligg delvis i bustadområde på nedre Lindås. Det vert no søkt om å få dele frå tunet på eigedommen med om lag 5,5da tomt rundt. Planen er å selje parsellen som bustadeigedom.

#### **Planstatus/dispensasjonar:**

Resteigedommen vert på knapt 200da. Av dette ligg det meste av innmarka – om lag 40da - i område sett av til bustadføremål (B21) i kommuneplanen. Før området kan takast i bruk er det krav til regulering. Det er og eit rekkeføljekrav knytt til ny veg mellom nedre Lindås og RV 57. I tillegg er eit næringsområde om lag to hundre meter nordvest for avkøyring til Kolåsfeltet sett av på eigedommen. Dette er 45da. Desse områda – næringsområdet og bustadområdet – er det planar om søke frådelt seinare. Då vil ein og truleg selje resten av landbruksareala om lag 110 da, som tilleggsjord.

Delinga det er søkt om ligg innafor område sett av til bustadføremål. Dispensasjon frå gjeldande plan

er likevel naudsynt, då deling slik det er søkt om, vil føre til at oppdeling av bustadfeltet tek til før det er laga reguleringsplan og før rekkeføljekravet er oppfylt. Deling må handsamast etter jordlova §12. Slik administrasjonen ser det, er søknaden no ledd i ein plan om å «slakte» eigedommen som landbruk.

Sjølv om styresmaktene har gjeve signal om slik utvikling i og med godkjenning av eksisterande kommuneplan, ynskjer administrasjonen likevel å sende saka på høyring til overordna mynde for vurdering.

#### **Nabovarsling:**

Naboar er varsla og det har ikkje komme merknadar.

#### **Tilkomst/vassforsyning og avløp:**

Parsellen som er søkt delt frå er tunet på eigedommen. Vassforsyning, avløp og veg er alt etablert på staden. Det vert inga endring.

#### **Vurdering av deling 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 andre føremål enn jordbruksproduksjon, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til å omdisponere etter §9.

Ved avgjerd skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for tenleg og variert bruksstruktur, omsynet til vern av arealressursane, driftsmessige gode løysingar, og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Busetting er eit sjølvstendig argument for deling.

I den søknaden som ligg føre her, gjeld det frådeling av tunet på ein landbrukseigedom. Tunet ligg i område sett av til bustadføremål. Det er søkt om frådeling av 5,5da, dette er tunet og noko skog rett bakom bustadhuset.

Eigedommen gnr.108 bnr.5 og 60 har eit samla areal på 201,2da. Av dette er 29,4da Overflatedyrka jord og 10,1da beite. Det meste av dette arealet - knapt 40da – er i gjeldande kommuneplan sett av til bustadføremål. Eigedommen har elles 114,1da skog av særskilt høg og høg bonitet og 42,5da myr. Om lag 45da av desse utmarksareala er i gjeldande plan sett av til næringsføremål. Arealet var og sett av i den førre kommuneplanen.

Når areala som er sett av til bustadføremål og næring vert trekt frå, er det att om lag 110da skog og myr.

Tidsperspektivet for utbygging av bustadområdet og næringsområdet er uvisst. For begge områda er det krav om regulering og for bustadområdet er det og eit rekkeføljekrav knytt til ny veg frå nedre Lindås til RV57. Realisering av dette ligg truleg eit godt stykke inn i framtida.

Søkar skriv i brev til kommunen datert 08.04.2014 at dei vidare planane for eigedommen, når bustadhuset eventuelt er delt frå, er å søke frådeling for arealet sett av til bustad og for arealet sett av til næring. Desse vil ein så selje til aktørar som kan realisere planane. Deretter vil ein freiste å selje resten av skogsarealet som tillegg til landbrukseigedom.

#### Vurdering:

Dei disponeringar som gjeldande plan har gjort for delar av eigedommen 108/5 og 60, syner at styresmaktene meiner eigedommen er vurdert som mindre viktig landbruksområde. Dette skuldast både dei knappe innmarksareala, samt at eigedommen ligg nær til busetnad og næring i tettstaden Lindås. Det er såleis truleg i tråd med gjeldande plan å godkjenne delinga det er søkt om.

Samstundes ser det ut til at realiseringa av arealdisponeringa slik den er lagt i kommuneplanen, truleg er langt fram i tid. Det vil såleis vere å forskottere ei utvikling som kanskje ikkje kjem, om ein no gjev løyve til ei deling slik det er søkt om.

Det vert etablert ein landbrukseigedom utan hus, og dette er lite ønskjeleg.

Det reduserer høvet til å halde areala i hevd medan ein ventar på realisering av eksisterande planar. Søker argumenterer med at heimelshavar ikkje bur på staden. «Det er betre at nokon kjøper husa og tek dei i bruk. Arealane kan driftast ved bortleige som no.»

Innmarksareala er i gjeldande plan omdisponert til anna enn landbruk. Jordlova slår fast at dette helst ikkje bør skje. I og med at det er eit langsiktig perspektiv på utnytting av B21 på grunn av kravet om rekkefølge jf. pkt. 2,8 i føresegnene, kan det prinsipielt tenkast at området vert teke ut av planen sidan det for det meste består av innmarksareal? Sett i eit slikt perspektiv, vil det vere feil å dele frå tunet slik det er søkt om. Det vil legg føringar i ei retning som det ikkje er heilt sikkert vil komme?

Det legg og føringar for seinare handsaming av delingar som er varsla. Dette er delingar knytt til at noverande eigar vil søke å realisere arealplanen slik den ligg i gjeldande kommuneplan, ved å dele frå areala sett av til busetnad og næring.

Det er såleis to måtar å vurdere denne søknaden på – den eine er å ikkje gjere nærare vurderingar ut over det som ligg i gjeldande arealplan.

Den andre er å sjå arealplanen som ein intensjon det enno ikkje ligg til rette for å realisere og på denne bakgrunnen avslå delinga slik at eigedommen framleis kan vere ein komplett landbrukseigedom fram til det er klart for anna utnyttingsform.

Framlegg til konklusjon:

På grunn av rekkeføljekrav som ligg i føresegnene til arealplanen er tidsperspektivet for utnytting av 108/5 heilt uvisst. Så lenge det ikkje er klare planar der konkrete interessentar har synt interesse for å ta over areal lagd ut til næring og bustad, slik at gjeldande plan kan realiserast, og lenge det ikkje ligg føre offentlege planar som kan gje grunnlag for konkret tidsperspektiv for når det opnast for meir bustadbygging på nedre Lindås, finn Lindås kommune at det ikkje ligg til rette for å dele frå tunet på gnr.108 bnr.5 og 60 slik det er søkt om. Eigedommen bør halde fram som ein samla landbrukseigedom til det ligg føre konkrete planar om å realisere arealføremåla. Dette vert og grunngeve med at ein deling no vil forskottere ei framtid som det ikkje er heilt sikkert vil komme.

#### **Dispensasjon pbl§19-2:**

Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. 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 ulempene. Det skal særleg leggast vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dersom overordna mynde har uttalt seg negativt, bør kommunen ikkje gje dispensasjon.

Spørsmålet gjeld løyve til å dele frå tunet på 108/5 og 60. Ved deling vert tunet omgjort til bustadeigedom, m.a. startar ein utviklinga i området B21.

Det er krav om regulering før B21 kan takast i bruk. Det er og eit rekkeføljekrav knytt til ny veg. Vegen må vere på plass før feltet kan takast i bruk.

Det frådelt tunet vert i følge søknaden på 5,5da, i seg sjølv er dette området stort nok for utviding med flere tomter og bustadeiningar.

Dispensasjon for frådeling av tunet slik det er søkt om, setter i gang ei utvikling i området. Medan det er mange uløyste tema særleg knytt til veg/tilkomst, men og til vidare bruk av t.d. landbruksareala medan ein ventar på at området skal regulerast og ny veg byggast.

Lindås kommune kan ikkje sjå at det er større fordelar knytt til å gje dispensasjon. Hus i tunet kan leigast ut slik at dei ikkje vert ståande tome. Vidare deling i området bør skje i samband med regulering. Ulempene ved etablering av nye bustadeiningar utan at spørsmålet om vegtilkomst er løyst, er store for heile nedre Lindås.

Konklusjonen vert at dispensasjon ikkje bør gjevast.

**Deling – plan- og bygningslova §20-1 og 26-1:**

Det vert ikkje gjeve løyve til å dele landbrukseigedommen. Det vert heller ikkje gjeve dispensasjon. Det vert såleis heller ikkje gjeve løyve til deling etter plan- og bygningslova.

Saka vart sendt på høyring til overordna mynde, slik at ein eventuelt kunne avklare deira syn i denne saka, før endeleg vedtak vart gjort. Innan fristen for uttale gjekk ut, var det komme uttale frå kulturminnestyresmaktene hjå Hordaland Fylkeskommune.

Dei skriv at dei ikkje vil motsette seg deling, då dei ikkje kjenner til at det er automatosk freda kulturminne på staden, eller andre verneverdige kulturminne som vert råka av tiltaket.

Samstundes varslar dei at det må påreknast arkeologiske utgravingar ved enetuell regulering av området, då det er registrert førhistorisk gravminne like ved.

**Vurdering:**

Sjølv om det ikkje er komme negtive merknadar til tiltaket frå overordna mynde, finn administrasjonen at dei argumenta mot tiltaket som er synt over, framleis er gyldige. Lindås kommune bør såleis ikkje godkjenne den omsøkte delinga.