



Laila T. Fjellanger
Gamle Prestevegen 13
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/5873 - 14/21941

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

Dato:
26.09.2014

Gbnr 108/6 Lindås. Løyve til deling av grunneigedom.

Eigedom: Gnr.108 bnr.6 Lindås
Adresse for eiged.: Gamle Prestavegen 15, 5955 Lindås
Type tiltak: Deling av grunneigedom
Heimelshavar: Laila Tykhelle Fjellanger
Søker: Laila Tykhelle Fjellanger

Saka gjeld:

Heimelshavar eig gnr.108 bnr.6. Dette er ein liten landbrukseigedom. Ho ynskjer no å skilje frå bustadhuset på eigdommen som eige bruksnummer med ein parsell på om lag 2,5da rundt.

Plansituasjon/dispensasjon:

I gjeldande arealplan for kommunen er om lag 52700m² av eigdommen sett av til bustadføre mål. Dette arealet er saman med naboeigedommane del av B21 – eit større bustadområde på nedre Lindås. For området er det krav om regulering før bygging kan ta til. Ei deling slik det er søkt om ligg såleis innfor arealføremålet på staden, men tiltaket krev dispensasjon frå kravet om regulering. Det er og eit rekkefølgekrav knytt til ny veg. Deling slik det er søkt om, krev og dispensasjon frå dette rekkefølgekravet. Deling må handsamast etter jordlova §12, då eigdommen er ein landbrukseigedom.

Nabovarsling:

Naboane er varsla om tiltaket. Det har ikkje komme merknad.

Tilkomst/vassforsyning/avløp:

Bustadhuset står alt på staden. Huset har ordna tilkomst, vassforsyning og avløp. Det vert ikkje endring i desse tilhøva.

Uttale frå andre mynde:

Ei heilt tilsvarande sak knytt til naboeigdommen vart sendt på høyring til overordna mynde i juni dette året. Det kom ikkje merknad til saka.

Administrasjonen finn difor ikkje grunn til å sende den føreliggande saka på høyring, sjølv om det gjeld dispensasjon frå kravet om regulering.



Landbruksfagelg vurdering:

Gnr.108 bnr.6 er ein liten landbrukseigedom. Innmarksareal er 19da og skog 82da. Samla areal er 107da. Areala er ikkje i drift.

Gjeldande kommuneplan har teke om lag 50% av eigedommen til framtidig område for bustadbygging. Dette gjeld 13da innmarksareal og om lag 30da skogsmark av høg bonitet. Arealplanen er nyleg godkjend. I samband med dette har overordna mynde vurdert og funne aksept for å disponere areala på eigedommen til anna føremål enn landbruk. Restareala - mellom anna 5,4da fulldyrka jord og 20da skog av særskilt høg bonitet, vert førebels liggande i LNF område.

Administrasjonen finn ut få det faktum som er synt over, at det er liten grunn til å vurdere den delinga det er søkt om her ut frå dei kriteria som er sett opp i §12 i jordlova. Spørsmål knytt til tenleg bruksstruktur, vern av arealressursane, driftsmessige gode løysingar og drifts- og miljømessige ulemper for landbruket er alt vurdert, og omsynet til landbruket har måtte vike.

I denne situasjonen, finn ein det i orden å dele frå bustadhuset slik det er søkt om.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegnar fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. 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. Dersom overordna mynde har uttalt seg negativt til saka, bør kommunen ikkje dispensere.»

Det gjeld frå deling av bustadhuset på gnr.108 bnr.6 med ei tomt på om lag 2,5da rundt. Huset ligg i område sett av til bustadføremål B21. Dispensasjonen gjeld frå kravet om regulering og frå rekkefølgekrav om framføring av ny veg.

Føremålet med regulering er mellom anna å avklare konflikter og å sikre at løysingar knytt til veg, vatten avløp og arealutnytting vert best mogeleg både sett frå samfunnet og frå den einskilde borgar sin synsstad. I samband med handsaming av den likelydande søknaden om deling på naboeigedommen vart spørsmåla knytt til dispensasjon grundig diskutert. Saka vart prøvd i hovudutval for plan og miljø då spørsmålet om regulering eller ikkje trong avklaring, sidan fleire liknande saker alt var komme inn.

Utvalet fatta følgjande vedtak:

«Med heimel i pbl gjev Plan- og miljøutvalet dispensasjon til frådeling av tunet på gnr,108 bnr.5 slik det er søkt om.

Grunngjeving: Dei disponeringar som gjeldande plan har gjort for delar av eigedommen syner at styresmaktene meiner eigedommen ligg nær til busetnad og næring i tettstaden Lindås. Det er såleis i tråd med gjeldande plan å godkjenne delinga det er søkt om...»

Ved deling slik det er søkt om vert det forskottert ei utvikling frå landbruk til bustad. Området som er sett av til bustad er stort. Det ligg på Nedre Lindås, og all auka trafikk må førebels passere gjennom eksisterande bustadområde på ein dårleg og smal veg som og mellom anna skuleungdom nyttar.

Dette er truleg bakgrunnen for kravet om regulering og ynskje om ny veg før utbygging kan ta til.

Tilhøva for tryggleik, tilgjenge, helse og miljø vil på kort sikt truleg ikkje verte endra, men ved å starte utviklinga frå LNF til bustad utan å gjennomføre regulering slik det er krav om, kan ein risikere at det vert vanskelegare å finne dei beste løysingane når regulering vert sett i gang.

Administrasjonen vurderer den saka som ligg føre her, til å vere identisk med søknaden knytt til 108/5: Det gjeld frådelling av eksisterande hus på ein landbrukseigedom der store areal er sett av til bustadføremål. Avstanden mellom dei to tuna er berre om lag 60m.

På denne bakgrunn finn administrasjonen at det vil føre til forskjellshandsaming dersom det ikkje vert gjeve dispensasjon i den saka som ligg føre her.

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 vek eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld frådelling av om lag 2,5da tomt med påståande hus. Deling er i samsvar med gjeldande plan og det er gjeve dispensasjon frå kravet om regulering og rekkefølgekrav som ligg i føresegnene til kommuneplanen.

Løyve til deling er gjeve etter offentlegrettslege føresegner gjeve i eller med heimel i plan- og bygningslova. Det kan hefte servituttar ved eigdommen som privatrettsleg kan vere til hinder for deling. Privatrettslege forhold vedkjem ikkje løyvet til deling av eigdommen gjeve av kommunen med heimel i pbl.

VEDTAK:

- Med heimle i pbl §20-1 bokstav m), jf. §26-1, gjev Lindås kommunen løyve til å dele frå om lag 2,5da tomt med eksisterande bustadhus frå gnr.108 bnr.6 slik det er søkt om og synt på vedlegg 1 i søknad stempla motteke 14.07.2014.
- Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kravet om regulering og rekkefølgekravet for B21 i føresegnene til kommuneplanen, slik at delinga det er søkt om kan gjennomførast.
- Med heimel i jordlova §12 vert det gjeve løyve til å dele frå bustadhuset på gnr.108 bnr.6 med tomt på om lag 2,5da, slik det er søkt om.

Grunngjeving for vedtaket går fram av vurderingane ovanfor.

Bortfall av løyve:

Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år etter at løyvet til deling er gjeve, fell løyvet bort, jf. pbl §21-9.

Gebyr:

Etter gebyrregulativet til kommunen vedteke i desember 2013 gjeldande for 2014, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Dispensasjon frå føresegner gjeve med heimel i pbl	kr. 7900,-
Delingssøknad pbl §20-1, uregulert område, andre føremål	kr. 5800,-
Deling etter jordlova §12, enkel sak	kr. 1000,-
Sum	kr.14700,-

Mynde:

Saka er handsama og avgjort av areal- og miljøavdelinga i høve til delegert mynde.

Klage:

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter reglane i forvaltningslova. Partane kan klage til overordna mynde over avgjerda innan tre veker, jf. Forvaltningslova §§28 flg. Sjå vedlegg.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Laila T. Fjellanger

Gamle
Prestevegen 13

5955

LINDÅS