



Jarle Kolås
Kolåsvegen 130
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/6585 - 14/23626

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

Dato:
21.10.2014

Gbnr 107/5 Kolås. Løyve til deling av grunneigedom, tilleggsparsell til gbnr107/14. Vedtak.

Eigedom: Gnr.107 bnr.5 Kolås
Adresse for eiged.: Kolåsvegen 130, 5955 Lindås
Type tiltak: Deling av grunneigedom
Heimelshavar: Jarle og Anne-Sofie Kolås
Søkar: Jarle og Anne-Sofie Kolås

Saka gjeld:

Heimelshavar ynskjer å dele frå ein parsell på om lag 2,5da- Parsellen ligg for seg sjølv i høve til resten av eigedommen. Parsellen skal overdragast til Jan-Tore Kolås som tillegg til gnr.107 bnr.14, som han eig frå før.

Planstatus/dispensasjonar:

Gnr.107 bnr.14 er ein bustadtomt som ligg i område som i kommuneplanen er sett av til føremålet. Gnr.107/5 er landbruk og ligg i LNF område omsynssone landbruk oL 1 – med vekt på aktivt landbruk. Parsellen som skal delast frå ligg og i dette området med grense til område for bustadbygging. Det er såleis naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan for å gjennomføre tiltaket. Søknaden må og handsamast etter jordlova §12, sidan 107/5 er landbruk.

Nabovarsling:

Tiltaket er varslet til naboane. Det har ikkje komme merknad.

Tilkomst:

Den frådeltte parsellen skal vere tillegg til ein alt eksisterande bustadeigedom. Tilkomst til dei nye areala vert gjennom den eksisterande tomta. Ingen endring i tilkomst.

Vassforsyning og avløp:

Parsellen skal ikkje nyttast til bygging. Vassforsyning og avløp vert ikkje endra.

Administrasjonen har vore på synfaring. Søker var ikkje til stades. Søknaden må sendast til overordna mynde for vurdering.



Landbruksfagleg vurdering:

Om gnr.107 bnr.5:

Eigedommen har 40da innmark og 83da skog. Samla areal er 361da.

Eigedommen er i sjølvstendig drift som landbruk. Driftsforma er kjøtproduksjon på storfe.

Det er søkt om å få dele frå om lag 2,5da. Av dette arealet er 1,3da overflatedyrka jord, medan resten er klassifisert som open jorddekt fastmark.

Søkar skriv: «Planlagt bruksområde vil vere bær og frukttre, samt utvida hage/plen. Området er i dag brakk p.g.a. vanskelig tilkomst for dagens redskaper.

Huset på gnr.107 bnr.14 skal byggjes på. Dagens tomt er liten, så plass til plen/hage vil vere vanskelig.

Samtidig ser vi på dette som forskudd på arv.»

Jordlova §12:

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

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, 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 §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal ein leggje vekt på: om deling legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket, om deling tek omsyn til vern av arealressursane, om deling fører til ei driftsmessig god løysing, om deling fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Busetting er eit sjølvstendig argument for deling uavhengig av om dei andre momenta ikkje talar for deling.»

Omdisponering: Parsellen som er søkt delt frå inneheld 1,3da overflatedyrka jord. Det er naudsynt å vurdere deling av dette arealet som omdisponering: «Dyrka jord må ikkje nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering finn av jordbruksinteressene bør vike. Godkjende planar på staden, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, kulturlandskapet og samfunnsgagnet ei omdisponering vil gje, skal vurderast.»

Søkar sine argument for omdisponering er at arealet er ueigna til produksjon etter tilhøva i dag, p.g.a arrondering og plassering. Vidare vil areala framleis verte nytta til frukt og bær og hage – ikkje til byggegrunn. Arealoverføringa er forskot på arv.

Synfaring viste at arealet slik det ligg i dag, er eit «ingenmannsland». I unytta tilstand slik det ligg i dag, vil det snart gro til med busk og kratt, og vere ei kjelde til utrivnad. Areala ligg ugunstig til for drift med dei maskinane som vert nytta i dag.

Gjeldande plan held arealet som LNF, trass i at det grenser til område for bustadbygging, og kanskje ligg høveleg til for å vere del av bustadområdet. Heile LNF området er sett som omsynssone for landbruk.

Driftsmessige vanskar for landbruket kan prinsipielt oppstå, sidan deling slik det er søkt om, flytter grensa mellom areal for bustadbygging og areal for landbruk. Det kan då oppstå konflikt mellom bustadbygging og landbruk i og med at bustadbygging kjem nærare areal som enno er i aktiv drift som landbruk. Slike vanskar er likevel ikkje sannsynleg, i og med at landbruk og bustadbygging i området har eksistert side om side i mange år.

Det er ikkje samfunnsgagn i delinga det er søkt om, men det vil vere til gagn for staden og dei som bur der at arealet vert skjøtta og stelt.

Kommunen meiner det ligg til rette for omdisponering. Areala er marginale og er alt gått ut av bruk som

landbruk. Som vilkår for å gje løyve til å nytte areala til anna enn landbruk, kan ein t.d. gjere framlegg om at deling av paresellen til nye bustadtomter ikkje er påreknleg utan regulering.

Bruksstruktur i landbruket: Deling slik det er søkt om fører ikkje til endring i bruksstrukturen for landbruket.

Vern av arealressursane: Deling slik det er søkt om vil disponere 2,5da delvis overflatedyrka jord til anna føremål. Som vist under drøftinga i samband med omdisponering, kan ein sjå på dette frå forskjellig synsstad. Reelt sett vert jord teke frå landbruket og lagt til ein hage. Om dette i første omgang vil gjere at ressursen jord vert teke ut av produksjon er ikkje sikkert. Søker skriv at areala skal nyttast til frukt- og bærproduksjon og til plen. Intensiv dyrking i ein privat hage gjev kanskje like god utnytting av areala som ekstensiv landbruksproduksjon?

Kva som skjer med areala våre på lang sikt er det ikkje lett å føresjå. Truleg kan desse areala like fort verte lagt ut til bustadføremål, som at landbruksproduksjonen vert teke opp att. Då er hagebruk å føretrekke?

Driftsmessig god løysing/ drifts- og miljøulempar for landbruket: For eigaren vil ei overdraging føre til ei betre driftsmessig løysing en situasjonen i dag. Dette skuldast at han i dag ikkje kan nytta areala og at dei ligg som eit avgrensa areal for seg sjølv i høve til resten av eigdommen hans.

Etter ei samla vurdering finn administrasjonen i Lindås kommune at deling slik det er søkt om kan godkjennest.

Vurdering av dispensasjon pbl §19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegnar 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 leggjast særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når overordna mynde har rådd frå tiltaket.»

Det er søkt om løyve til å dele frå om lag 2,5da areal som ligg i LNF område, for å overføre det til ein bustadeigedom som ligg i område sett av til føremålet.

Området skal nyttast til hage for gbnr 107/14. Ovanfor er drøfta korleis delinga det er søkt om vil påverke situasjonen for landbruket.

Administrasjonen vurderer at delinga ikkje vil få nemnande konsekvensar for helse, miljø, tilgjenge og tryggleik. Det skjer ikkje endringar i trafikkbiletet. Det skal ikkje førast fram ny veg. Nye løysingar for vatten og avløp skal ikkje etablerast. Bruken av areala vert tilnærma uendra, då det først og fremst skal nyttast til hage/frukt- og bær dyrking.

Den endringa som reelt sett skjer, er at grenasa mellom bustadområde og LNF område vert flytta. Den kjem nærare eit område for landbruk som framleis vert nytta til landbruk. I dag vil dette ikkje få noko å seie sidan bruken av areala ikkje vert endra. Men på litt sikt kan det ligge til rette for å dele opp 107/14, slik at det vert tomt for eit hus til. Etter samanføyning vil 107/14 ha eit areal på 3,3da, og det høver å dele frå ein parsell i den søraustre delen av tomta.

På den andre sida er det ikkje utan truverde å tenke at den grensa som i dag er trekt mellom bustadområdet og landbruksområdet, kjem til å verte endra i framtida. I samband med nye planar vil då denne store bustadtomta kunne disponerast på anna måte enn i dag?

Såleis er administrasjonen av den oppfatninga at tiltaket ikkje fører til at omsyna bak gjeldande plan vert vesentleg sett til side, og at heller ikkje dei andre omsyna som skal takast vert påverka negativt.

Ein rår til at deling vert godkjend.

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 skjønn er mindre vel skikka til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld deling av ein parsell på 2,5da. Ovanfor er spørsmålet om dispensasjon frå gjeldande plan drøfta. Det ligg til rette for å dispensere og for å gje løyve til deling.

Parsellen skal ikkje nyttast til bygging, men har storleik og form som gjer det mogeleg å føre opp bustad.

Det vert vurdert å gje løyve til deling på vilkår – det vert ikkje gjeve løyve til å opprette nye bustadtomter på parsellen, før det ligg føre reguleringsplan, eller området er lagt ut til bustadføremål.

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

Saka vart sendt på høyring til overordna mynde, og det kom ikkje inn merknad innan fristen på tre veker.

VEDTAK:

- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m, jamfør §26-1, gjev Lindås kommunen løyve til deling av gnr.107 bnr.5 slik det er søkt om i søknad stempla motteke i kommunen 15.09.2014. Det skal delast frå ein parsell på om lag 2500m2 i samsvar med innsendt kart. Parsellen skal nyttast som tillegg til gnr.107 bnr.14, og skal føyast saman med denne eigedommen.
- Med heimel i §19-2 i pbl vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen i kommuneplanen, slik det er søkt om. Vilkåret er at det ikkje vert gjeve løyve til å opprette nye bustadtomter på gnr.107 bnr.14 før det ligg føre reguleringsplan eller området er lagt ut til bustadføremål.
- Med heimle i jordlova §12, vert det gjeve løyve til å dele frå 2500m2 frå gnr.107 bnr.5 slik det er søkt om.
- 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 i kommunen vedteke i desember 2013 gjeldande for 2914, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Dispensasjon frå gjeldande plan	kr. 7900,-
Deling, uregulert område, andre føremål	kr. 5800,-
Deling, 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 forvaltningslova sine føresegner. Partane kan klage til overordna mynde over vedtaket innan tre veker, jf. §§28 flg. i Forvaltningslova. Sjå vedlegg.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Jarle Kolås

Kolåsvegen 130 5955

LINDÅS