



Arvid Monstad  
Lurevegen 557  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/7149 - 14/25713

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

Dato:  
17.11.2014

Gbnr 155/8 Monstad. Deling av tomt til bustad. Avslag.

Eigedom; gnr.155 bnr.8 Monstad  
Adresse for eiged.: Lurevegen 557, 5912 Seim  
Type tiltak: Deling av grunneigedom, parsell til bustad  
Heimelshavar: Arvid Monstad  
Søker: Arvid Monstad

#### Saka gjeld:

Søker ynskjer å skilje frå 1,3da skogsmark av for det meste høg bonitet.  
Tomta skal nyttas til å bygge hus for eigaren si dotter som «ynskjer å busetje seg i heimbygda.»

#### Planstatus/dispensasjonar:

Eigedommen 155/8 er landbruk. Den ligg i eit område som i gjeldande plan er LNF og omsynssone landbruk oL33 og oL34. Hovudvekt i desse sonene er kulturlandskapet. Omsøkt areal ligg på grensa mellom dei to sonene.

Det er naudsynt med dispensasjon frå arealføremålet og med deling etter jordlova.

#### Nabovarsling:

Naboane er varsla og det har ikkje komme inn merknadar.

#### Tilkomst:

Tilkomst til parsellen skal skje vida eksisterande veg som vert nytta av tidlegare frådelt eigedommar på staden (155/61 som vart delt frå i 2012 og 155/57 som vart frådelt i 2006). Frå denne vegen er det utkøyrsløse til FV 40. Det er søkt om løyve til bruk av eksisterande avkøyrsløse. Statens vegvesen har gjeve svar på denne søknaden i brev datert 22.10.2014:

«Den aktuelle avkøyrsløse oppfyller per i dag ikkje krav til frisikt. Noko vegetasjon må fjernast i begge siktreningar for at siktkravet skal oppfyllast. Dersom kommunen gjev dispensasjon frå LNF føremålet for bustad, kan det påreknast at Statens vegvesen vil gje førehandstilsegn med krav om utbetring av frisikt før det kan gjevast løyve til utvida bruk av avkøyrsløse.»

Frådeling kan ikkje gjevast før vegstyresmaktene har gjeve løyve til å køyre ut på vegen.



Sakshandsamar forstår dette slik at vegstyresmaktene på det noverande tidspunktet ikkje har gjeve løyve til utvida bruk, men dersom kommunen gjev dispensasjon for frådeling, er det pårekeleg at vegstyresmaktene vil gje løyve til auka bruk på visse vilkår.

#### **Vassforsyning:**

Det skal førast fram vatn frå privat felles vassverk. Det ligg ikkje før tilsegn om eventuell framføring av vatn over bruket sin grunn, dersom dette er naudsynt. Slik erklæring må leggest fram før deling vert gjennomført.

#### **Avløp:**

I søknaden er det vist til at det er søkt om løyve til avløp, men det ligg ikkje føre søknad eller svar på søknad i sakstilfanget. Før det kan gjennomførast deling må det ligge føre tilsegn om løyve til utslepp.

#### **Landbruksfagleg vurdering:**

Eigedommen er ført opp i gardskartet med 14,7da fulldyrka jord, 5,4da overflatedyrka jord og 6,6da innmarksbeite. Det er 76,3da skog av sær s høg og høg bonitet. Eigedommen er ikkje i sjølvstendig drift, men nabo nyttar areala og har dei med i søknad om produksjonstilskot.

Det er søkt om løyve til å dele frå 1,3da skogsmark. Tomta skal nyttast til bustadtomt for dotter til eigaren.

#### 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, eller skal dyrkbar jord nyttast 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 det leggest vekt på om delinga legg til rette for tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, omsynet til driftsmessige god løysingar, omsynet til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Omsynet til busetting i området er sjølvstendig argument for deling.

Arealet som skal delast frå er skogsmark. Det er ikkje naudsynt å handsame delinga i høve til spørsmålet om omdisponering.

Bruksstrukturen vert ikkje endra ved deling. Det gjeld deling av tomt til bustadføremål.

Arealet som skal delast frå er «røsslyng- og blokkebærmark som etter kvart er vakse til med bjørkeskog». Det er med andre ord produktiv skogsmark som skal delast frå og ikkje dyrkbart areal. Parsellen ligg klemt mellom alt frådelte tomter, og slik sett vert forbruket av areal minimalt. Det er ikkje grunnlag for nemnande skogsdrift på arealet. Av denne grunn vil delinga heller ikkje føre til ulemper for drift av landbruksareala i området.

Frå området der tomta ligg og til Seim er det om lag 5km. Seim er tettstad i utvikling. På Monstad og i områda vidare nordover mot Feste, er det lite tilflytting, mest av di det her ikkje er ferdig regulert tomteareal. Løyve til deling slik det er søkt om fører til auka tilflytting til grenda, noko som må vurderast som positivt.

Konklusjonen vert at deling slik det er søkt om kan godkjennast frå eit landbrukssystem.

### **Vurdering av 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 givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert set vesentleg til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggast særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere dersom overordna mynde har uttalt seg negativt til dispensasjonen.

Det gjeld dispensasjon frå arealføremålet LNF for å få dele frå 1,3da skogsmark til tomt for bustad. Omsyna bak gjeldande plan er landbruk med særleg vekt på kulturlandskapet og friluftslivet.

På staden er det i løpet av dei siste åra delt frå tomt til to andre bustadhus frå den same eigedommen.. Den første tomte vart delt frå i 2006 (155/57) og den neste i 2012 (155/61). Frå andre eigedommar er det og delt frå tomter for bustader. Staden får difor etter kvart preg av eit bustadområde.

Det er sett av eit område til bustadbygging i grenda. Dette er B38 med krav om regulering. Dette feltet ligg på motsett sida av fylkesvegen i høvet til der det noe er søkt om bustadtomter. Heile felteter no i bruk til beite. Utsiktene til at det skal verte regulert er m.a.o. små.

I samband med utarbeiding av arealplanen er det gjort ROS analyse av alle tiltak i planen. For B38 syner analysen stor risiko knytt til trafikkavvikling. Dette skuldast truleg at fylkesvegen på staden er smal og svingete og at det er etablert fleire utkøyningar på staden.

I samband med deling slik det er søkt om, har vegstyresmaktene vore avventande. Dei syner mellom anna til kommunen sin planskildring og skriv «Ny utbygging her vil måtte basere seg på bilbruk i kvardagen. I Bergensregionen er Statens vegvesen generelt negativ til ny, spreidd bustadetablering som ikkje er avklara i overordna plan.» Dei skriv likevel og at det kan påreknast at vegstyresmaktene vil gje førehandstilsegn med krav om utbetring av fri sikt.

Dei to delingane som vart gjort i 2006 og i 2012, vart gjeve dispensasjon frå gjeldande plan.

I 2005 var grunngevinga: tomte vart flytta slik at den grensa til eksisterande bustadeigedommar. Det er ikkje byggefelt eller område som er lagt ut til LNF fortetting i området, men området peiker seg ut til LNF fortetting i revidert arealplan.

I 2012 var planane revidert, men det var ikkje lagt inn LNF for fortetting på staden. Som synt over vart i staden bustadområdet B38 sett av. Grunngevinga for å gje dispensasjon denne gongen var at den nye tomte grensa til den som vart frådelt i 2006. at landbruket ikkje vart råka av tiltaket, samt «ein kan heller ikkje sjå at søknaden vil skape uheldig presedens eller på annan måte vil svakke arealdelen som styringsreidskap. Ein vurderer difor at fordelane er større enn ulempene, og at dispensasjon kan gjevast på vilkår om at tomte skal nyttast til einbustad med maksimum utnytingsgrad 25 % BYA.»

Ein står no overfor ein ny deling i same området. Tomte skal plasserast i «eit ledig rom» mellom alt frådelt tomter. Grunnane for å dispensere er ikkje endra. Deling fører ikkje til ulempe for tilgjenge (føreset at fri sikt ved utkøyning vert etablert), tryggleik, helse og miljø meir enn ved førre deling. Ulempene for landbruk vert truleg ikkje auka heller.

Administrasjonen meiner likevel at det i denne saka ikkje ligg føre tilstrekkeleg overvekt av fordelar. Dette er knytt både til spørsmålet om presedens, som ein meiner er til stades, og til spørsmålet om å utvikle området til eit bustadområde utan at alle omsyn er avklara. Dette gjeld

særleg omsynet til trafikktryggleik på staden, men og omsynet til korleis gode og varige løysingar knytt til avløp, vassforsyning o.s.v skal løysast.

På denne bakgrunnen vil administrasjonen konkludere med at det ikkje ligg til rette for dispensasjon i denne saka.

**Vurdering av deling – pbl § 20-1:**

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 vel eigna til bygging på grunn av storleik eller form.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet, og det vil såleis vere i strid med gjeldande plan å gje løyve til deling.

Med helsing

Arnold Matre  
fagleiar

Eli Bjørklid  
saksbehandlar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**  
Arvid Monstad

Lurevegen 557 5912

SEIM