



Ørjan Spurkeland
Seimsstranda 413

5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3786 - 16/4746

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

Dato:
22.02.2016

Gbnr 176/2 Spurkeland. Avslag på søknad om deling av grunneigedom.

Vedlagt følgjer vedtak i Plan og miljøutvalet sin sak 006/16.

Gebyr:

Faktura for betaling av gebyr vert sendt ut i eige brev. Gebyret er fastsett med heimel i gebyrregulativet gjeldande for 2015:

Dispensasjon frå arealføremålet i gjeldande plan	kr. 8400,-
Deling som ikkje er i samsvar med arealføremålet	kr. 7800,-
Jordlovssak	kr. 2000,-

Sum	kr.17200,-

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing
Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dokumentet er signert elektronisk.



Andre mottakarar:

Åse Seim Nesse

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
006/16	Plan- og miljøutvalet	PS	17.02.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	15/3786

Gbnr 176/2 Spurkeland. Avslag på søknad om deling av grunneigedom.

Vedlegg:

Søknad om deling - gbnr 176/2 Spurkeland - areal til bustadKartBrev vedk - gbnr 176/2 Spurkeland - areal til bustadSituasjonskart for planlagt husbygging

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m), gjev Lindås kommune ikkje løyve til å dele frå ein parsell på 500m² overflatedyrka jord frå gnr.176 bnr.2 slik det er søkt om og synt på kart vedlagt søknaden.
- Med heimel i pbl § 19-2 vert ikkje det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i arealdelen til kommuneplanen, slik det er søkt om.
- Med heimel i jordlova §12, jf.§9, vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå 500m² overflatedyrka jord for å nytte det til bustadføremål, slik det er søkt om.

.....

Plan- og miljøutvalet - 006/16

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møte tok til.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i pbl §20-1 bokstav m), gjev Lindås kommune ikkje løyve til å dele frå ein parsell på 500m² overflatedyrka jord frå gnr.176 bnr.2 slik det er søkt om og synt på kart vedlagt søknaden.

- Med heimel i pbl § 19-2 vert ikkje det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i arealdelen til kommuneplanen, slik det er søkt om.

Med heimel i jordlova §12, jf.§9, vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå 500m2 overflatedyrka jord for å nytte det til bustadføre mål, slik det er søkt om.

.....

Saksopplysningar: **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast av Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Administrasjonen er i hovudsak positivt til dette tiltaket, men ynskjer å spørje politikarane til råds med omsyn til bygging av hus på den frådeltte parsellen. Saka vert difor lagd fram for politikarane, slik at dei kan vurdere om tomte har slik form og storleik at den er eigna til bygging.

Framstilling av saka følgjer nedanfor.

Eigedom:	gnr.176 bnr.2 Spurkeland
Adresse for eiged.:	Seimsstranda 413, 5912 Seim
Type tiltak:	Deling av grunneigedom, tilleggsareal til eksisterande eigedom.
Heimelshavar:	Ørjan Spurkeland og Tove Alden
Søker:	Ørjan Spurkeland og Tove Alden

Saka gjeld:

Søker eig gnr.176 bnr.2. Det vert søkt om å få dele frå ein parsell på 500m2. Arealet skal nyttast til bygging av pensjonistbustad for eigarane av 176/18. Denne eigedommen (176/18) er nabo til den parsellen som er søkt delt frå. Dersom det vert gjeve løyve til deling, vil 176/18 overføre om lag 155m2 til den frådeltte tomte, og tomte får då eit areal som ligg innafor dei krava som er stilt i føresegnene til arealplanen.

Planstatus/dispensasjonar:

Gnr.176 bnr.2 er landbruk. For eigedommen gjeld kommuneplanen og areala er sett av til LNF føremålet. Området ligg i omsynssone landbruk oL30 Åse – Seim – Nesse. Dette er eit samanhengande landbruksområde på om lag 10000da, med noko av dei beste tilhøva for landbruk som er i kommunen.

Tiltaket ligg utanfor 100-metersbeltet.

Det er naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan, og vurdering av deling i høve til dei

krava som er sett i jordlova §12.

Nabovarsling:

Naboane har fått varsel, og ingen har komme med merknad.

Tilkomst/vassforsyning og avløp:

Arealet som er søkt delt frå skal nyttast av noverande eigar av 176/18 til bustadtomt. 176/18 har tilkomst, vassforsyning og avløp. Ny bustad vil knyte seg til eksisterande veg, vassforsyning og avløp. Når noverande eigar sel 176/18, vil det verte ordna med naudsynte rettar i høve veg, vassforsyning og avløp. Det vert såleis berre små endringar i desse tilhøva som følgje av tiltaket det er søkt om.

Uttale frå andre mynde:

Tiltaket er av mindre omfang og set ikkje til side nasjonale eller regionale omsyn. Det vert difor vurdert som ikkje naudsynt å sende saka på høyring til overordna mynde.

Vurdering

Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:

Om gnr.176 bnr.2:

Eigedommen har eit samla areal på 193da. Av dette er 23da overflatedyrka jord. Eigedommen har ikkje innmarksbeite eller fulldyrka jord. Det er 145da skog av særskild god og god bonitet. Nabo nyttar jorda.

Det er søkt om løyve til å dele frå 500m² overflatedyrka jord. Staden der parsellen ligg er ein isolert teig som bruket eig om lag 650 meter frå tunet. Heile denne teigen er 3,5da. I følgje gardskartet for eigedommen har teigen 2,3da overflatedyrka jord og resten uproduktiv skog og grunnlendt fastmark. Rundt teigen er det delt frå fire tomter som er nytta bustadføre mål.

Teigen vert ikkje lenger nytta til landbruk grunna staden den ligg på, avstanden til tunet og bratt og dårleg arrondert jordbruksareal.

Parsellen på 500m² overflatedyrka jord er avgrensa som ein trekant av vegen fram til bustadområdet, grense mot nabo 176/5 og bustadeigedommen 176/18. Parsellen er brattlendt og uråd å hauste med maskinar som er nytta i moderne landbruk.

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 anna føremål 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 i jordlova.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast vekt på om deling fører til tenleg bruksstruktur i landbruket, om deling omsyn til arealressursane, om deling fører til gode driftsmessige løysingar og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Andre omsyna kan takast dersom dei fell inn under føremålet med lova.

Omsynet til busetjing i området er sjølvstendig grunn til å gje samtykke til deling.

Omdisponering – jordlova §9: Arealet som er søkt delt frå er overflatedyrka jord. Det er

naudsynt å vurdere tiltaket i høve §9 i lova:

«Dyrka og dyrkbar jord må ikkje nyttast til anna enn jordbruk, eller på ein slik måte at areala ikkje kan nyttast til jordbruk i framtida.

Departementet kan i særlege høve gje dispensasjon, dersom ein finn at jordbruksinteressene bør vike. Ved avgjerd skal ein ta omsyn til godkjende planar, drifts- og miljømessige ulemper, kulturlandskapet, samfunnsgagnet, og om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon.»

Gjeldande plan er LNF med særskilt vekt på landbruk. Deling fører ikkje til drifts- og miljømessige ulemper, kulturlandskapet vert ikkje råka. Dette skuldast at arealet ligg midt i eit lite bustadområde og slik til i dette området, at det ikkje lenger heng saman med resten av landskapet. Parsellen heng ikkje saman med anna landskap/areal i drift.

Det er ikkje samfunnsgagn knytt til tiltaket. Arealet kan truleg ikkje seinare førast attende til landbruk.

Når kommunen likevel meiner dette arealet kan omdisponerast, skuldast dette nettopp staden det ligg, storleiken, arronderinga og det bratte lendet. Arealet er ikkje eigna til jordbruk med moderne reiskap og er for grunt til at det er aktuelt å «spare på det», til det eventuelt vert andre og dårlegare tider.

Tenleg bruksstruktur: Tiltaket endrar ikkje bruksstrukturen i landbruket.

Omsynet til arealressursane, er drøfta i samband med vurderinga av om ein kan omdisponere dette arealet til anna føremål. Konklusjonen går fram ovanfor.

Drifts- og miljømessige ulemper, gode driftsmessige løysingar: som nemnt ligg det aktuelle arealet for seg sjølv et godt stykke frå driftssenteret på eigedommen. Arealet har ikkje kvalitetar som gjer at det høver til leigejord. Det vil vere ei like god løysing at arealet vert nytta til ein bustadtomt. Då kan ein hindre attgroing eller at staden vert ein plass for formeiring av ugras.

Administrasjonen sin konklusjon er at det ligg til rette for å godkjenne deling ut frå dei omsyna som jordlova skal take i vare.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner 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 med 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. Dersom direkte berørt overordna mynde har uttalt seg negativt til dispensasjon, bør kommunen ikkje dispensere.

Det gjeld dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanens arealdel for frådeling av 500m² overflatedyrka jord til bustadføremål. Parsellen skal nyttast av eigaren til å bygge pensjonistbustad.

Omsyna bak gjeldande plan er omsynet til landbruket. Parsellen ligg i eit område som har status som omsynssone landbruk, og er del av eit større samanhengande landbruksområde.

Parsellen som skal delast frå er plassert heilt i periferien av kulturlandskapet og jordbruksareal i aktiv drift.

På staden der parsellen som skal delast frå ligg, er det eit mindre bustadområde med fire eksisterande bustadeiningar.

Parsellen er overflatedyrka jord, men har slik arrondering og helling at arealet ikkje er eigna for moderne landbruksdrift. På grunn av at arealet høyrer til ein teig som ligg for seg sjølv utan å vere knytt til anna jordbruksareal som bruket eig, er det heller ikkje så aktuelt å nytte parsellen til beite.

Parsellen ein vil dele frå er plassert mellom veg til bustadane og grense mot naboar og er såleis ennå mindre aktuelt å nytte til landbruksføre mål.

Administrasjonen kan ikkje sjå at dei omsyna som LNF føremålet skal take i vare vert sett vesentleg til side ved ei frådeling slik det er søkt om.

Deling får ingen verknad for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Tilhøva vert uendra på staden.

Etter ei samla vurdering meiner kommunen det ligg til rette for å gje dispensasjon slik det er søkt om.

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 vel eigna til bygging på grunn av storleik eller form.

I samband med vurdering av om eigdommen får ein storleik og form som gjer at den kan nyttast til bygging, har administrasjonen vore på synfaring.

Det gjeld frådeling av ein parsell på 500m². Parsellen skal nyttast til bygging av pensjonistbustad. Det er eigaren av 176/18 som skal bygge seg hus. I samband med oppmåling av arealet vil det bli ein grensejustering mot 176/18.

Synfaring viste at det er bratt på staden, men innpå parsellen er eit område som er flatare. I brev til kommunen datert 10.12.2015 syner tiltakshavar korleis eit lite pensjonisthus kan plasserast på dette litt flatare området. Det er og synt til at tillegget frå 176/18 vil gjer tomta større enn 500m². Vidare er grensene i gardskartet ikkje heilt i samsvar med røynda. Grensen mot 176/5 føl gjerdet som er sett opp. Desse tinga samla gjer tomta stor nok. Synfaring stadfestar at det er rom for å plassere eit lite hus.

I samband med bygging vil og eigaren av 176/5 gje løyve til å plassere huset 3 meter frå nabogrense. Noko som gjev enno meir plass til plassering.

Administrasjonen meiner likevel at storleik, men særleg form på tomta, gjer at dette er eit prosjekt i grenseland, og ynskjer difor at politikarane skal ta stilling til om ein vil gje løyve til denne delinga, gitt dei føresetnadane som gjeld på staden.

Vurderingane knytt til landbruk og til dispensasjon syner at tiltaket ikkje vil vere vesentleg i strid med lova eller gjeldande føresegner. Deling kan godkjennast.

