

Melding om vedtak

Gerd M. Solheim
Solevegen 150

5943 AUSTRHEIM

Dykkar ref.

Vår ref.

13/299-13/2670

Arkivkode:

GNR-139/9

Dato:

12.04.2013

Særutskrift - Gnr 139/9 - Solend - deling - søknad

Viser til vedlagte sak med vedtak.

Med helsing

Asbjørn Nagell Toft
avdelingsleiar

Emma Hjelmtveit
servicekontoret

Austrheim kommune

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, råd m.m.	Møtedato	Saksnr	Sakshands.
Formannskapet	10.04.2013	079/13	Asbjørn Nagell Toft

Saksansv.: Asbjørn Nagell Toft	Arkiv: GNR-139/9	Arkivsaknr: 13/299 -2
--------------------------------	------------------	-----------------------

Gnr 139/9 - Solend - delingssøknad - Dispensasjon

Dokument i saka:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	19.03.2013	Gerd M. Solheim	Gnr 139/9 - Solend - deling - søknad
3	U	22.03.2013	Gerd M. Solheim	Gnr 139/9 - Solend - deling - søknad - Gebyrutsending

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Formannskapet i Austrheim kommune seier seg samd i rådmannen sine vurderingar og konklusjonar og vedtar følgjande.:

I medhald av jordlova si § 9 og 12 gjev ein dispensasjon til frådeling på gnr. 139, bnr. 9 av areal til gnr. 139, bnr. 88 på vilkår:

- 1. Frådelt bustadtomt gnr. 139, bnr. 88 skal ha ny tilkomstveg som gjeve i avkjørselsøyve frå Statens vegvesen i brev datert 05.09. 2012 og ha tinglyst vegrett utanom eksisterande tun.*
- 2. Eigedom gnr. 139, bnr. 88 har all gjerdeplikt omkring eigedommen sin og må ha tinglyst rett til all naudsynt infrastruktur som veg, vatn og avlaup på eigedom gnr.139, bnr. 9.*
- 3.Frisikta i tråd med vegvesenet sine krav skal liggja på landbrukseigedom bnr. 9 som før. Det gjeld og arealet som er meir enn 1 meter frå eksisterande hønsehus på sør- og austsida av dette bygget. Det skal vera på landbrukseigedommen bnr. 9 som før.*

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 19-2 gjev ein dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til omsøkt frådeling på gnr. 139, bnr. 9.

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Behandling i Formannskapet 10.04.2013:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FS-079/13 Vedtak:

Formannskapet i Austrheim kommune seier seg samd i rådmannen sine vurderingar og konklusjonar og vedtar følgjande.:

I medhald av jordlova si § 9 og 12 gjev ein dispensasjon til frådelling på gnr. 139, bnr. 9 av areal til gnr. 139, bnr. 88 på vilkår:

- 1. Frådelt bustadtomt gnr. 139, bnr. 88 skal ha ny tilkomstveg som gjeve i avkjørselsøyve frå Statens vegvesen i brev datert 05.09. 2012 og ha tinglyst vegrett utanom eksisterande tun.*
- 2. Eigedom gnr. 139, bnr. 88 har all gjerdeplikt omkring eigedommen sin og må ha tinglyst rett til all naudsynt infrastruktur som veg, vatn og avlaup på eigedom gnr.139, bnr. 9.*
- 3. Frisikta i tråd med vegvesenet sine krav skal liggja på landbrukseigedom bnr. 9 som før. Det gjeld og arealet som er meir enn 1 meter frå eksisterande hønsehus på sør- og austsida av dette bygget. Det skal vera på landbrukseigedommen bnr. 9 som før.*

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 19-2 gjev ein dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til omsøkt frådelling på gnr. 139, bnr. 9.

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Særutskrift sendt:

Dato: 11.04.2013

Sign:

Gerd M. Solheim, Solevegen 150, 5943 Austrheim

1. Saka gjeld:

Deling av areal frå landbrukseigedom gnr. 139, bnr. 9 for å få større og meir funksjonell tomt til eksisterande heilårsbustad gnr. 139, bnr. 88 i eit LNF-område på Solend.

2. Saksopplysningar:

Det er søkt om frådelling av areal frå landbrukseigedom gnr. 139, bnr. 9 til bustadtomt gnr. 139, bnr. 88 på Solend. Landbrukseigedommen er totalt på 101 dekar, har 13 dekar fulldyrka, 36 dekar overflatedyrka, 9 dekar innmarksbeite og 13 dekar skog.

Søkjar skriv at:

Eg søkjer hermed om deling av eit mindre areal omkring bnr. 88 frå gnr. 139, bnr. 9 til naboeigedom gnr. 139, bnr. 88. Formålet med denne delinga er at eigar av bnr. 88 treng meir areal omkring bustaden sin. Han driv med anleggsverksemd og treng plass til utstyr og maskiner på eigen eigedom framover. Grunngevinga for søknaden er at altså at det er samfunnsinteresse av stor vekt at han kan ha plass til dette på eigande grunn.

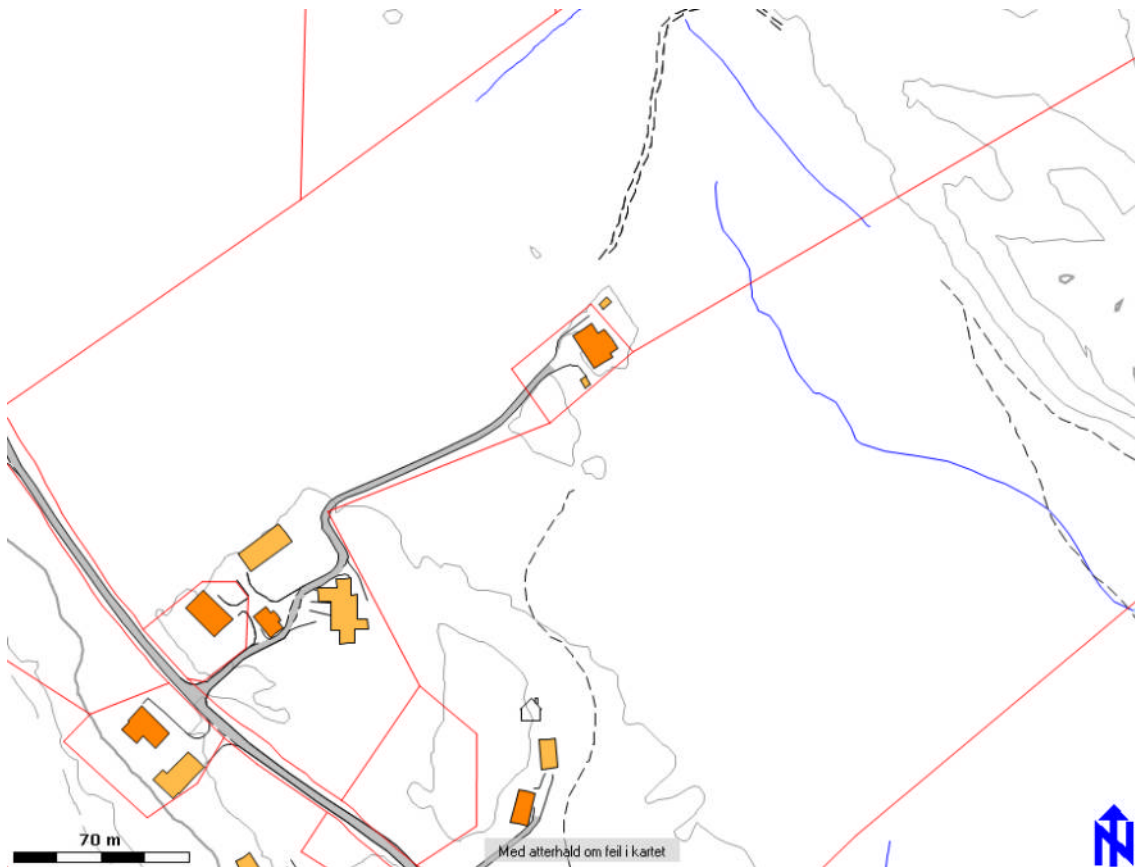
Det er eit eldre høsehus på garden som følger med her. Dette vil han kunne bruka til lagring av maskiner og utstyr. Naboeigedommen får og større areal omkring huset sitt med denne delinga. Dette vil vera positivt for alle partar då det trengst ein større buffer mellom denne eigedommen og landbruksdrifta framover på garden. Eg vonar at denne delinga kan la seg realisera no då eg har planar om å selja landbrukseigedommen gnr. 139, bnr. 9 snart. Eg legg med eit kart datert 19.03.2013 som viser omsøkt deling. Statens vegvesen har den 05. 09.2013 gjeve løve til ny avkjørsle frå fylkesvegen her. Eg viser til tidlegare vedtak om dette.

Mvh.

Gerd M. Solheim

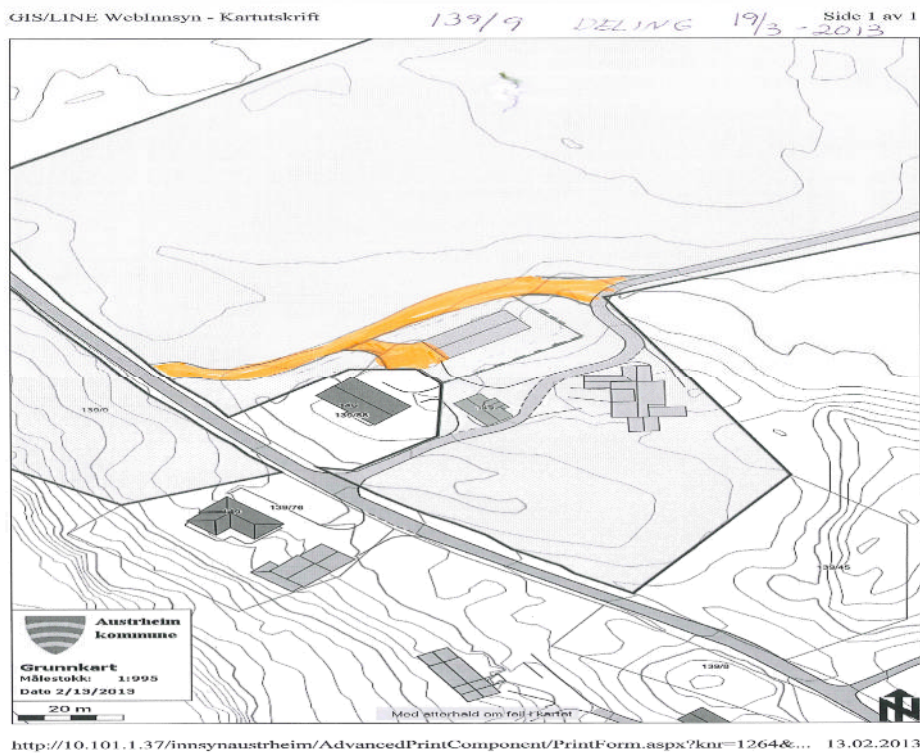
Gerd M. Solheim
Solevegen 150
5943 Austrheim

Omsøkt frådelt areal er på om lag 700 m² er i eit LNF-område. Søkjar opplyser såleis at formålet er betre bruk av eigedommen som heilårsbustad og til lagring av maskiner i samband med entreprenørverksemd. Det er privat bilveg gjennom gardstunet til bustadtomt bnr. 88 i dag som søkjar no skal leggja utanom gardstunet frå fylkesvegen. Dette har vegvesenet gjeve løyve til i eige skriv den 05.09. 2012. Denne frådellingssøknaden skal elles handsamast både etter jordlova og plan- og bygningslova. Administrasjonen har hatt synfaring på staden før sakshandsaming av denne saka.



1. Gnr. 139, bnr 88 ligg i sørvest mot fylkesveg (sjå kart under om detaljar i delinga).
2. Gnr. 139, bnr. 9 ligg omkring med våningshus og driftsbygning på sørvestsida av bnr. 88.

Areal på sørsida av ny landbruksveg og areal merka med strek omkring hønsehuset viser omsøkt frådelinga av areal frå landbrukseigedommen til gnr. 139, bnr.88.



3. Vurdering:

Plan- og bygningslova:

Plan- og bygningslova (PBL) § 11-6 omhandlar rettsverknaden av kommuneplanen sin arealdel: *”Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. ... Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knytt til arealformål og hensynssoner. Kommunen (formannskapet) kan med heimel i PBL § 19-2 ” gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsett i eller i medhold av denne lov. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.”*

Det er eit generelt forbod mot deling i LNF-område. Det er viktig å vurderer om fordelane med omsøkt tiltak er større enn ulempene. Bustadtomten ligg om lag 30 meter frå gardstunet og delinga fører ikkje med seg uheldige følgjer verken for friluftslivet eller bruken av landskapet i området. Det er positivt at bustadtomten no får ny bilvegtilkomst utan at bilkøyringa går gjennom eksisterande gardstun med våningshus og driftsbygning m.m. Vegvesenet har kome søkjar i møte her og gjeve løyve til ny vegtilkomst på vilkår. Delinga av arealet på om lag 700 m² er ikkje til ulempe for kulturlandskapet i området eller bruken av landbrukseigedommen framover. Det er og positivt at søkjar vil selja landbrukseigedommen med eit eldre våningshus og driftsbygning til andre interesserte etter at denne delinga er kome på plass. Dette for å hjelpe eigaren av gardstunet til fortsatt ha gode tilhøve i samband med sin entreprenørverksemd.

Det er viktig av omsyn til gardstunet og landbruksdrifta at omsøkt frådeling på sørsida av hønsehuset vert redusert til å vera om lag 1 meter på langsida og kortsida i aust. Dette av omsyn til gardstunet og gardsdrifta framover. På denne måten kan eigar av bnr. 88 nytte hønsehuset som reiskapshus og få hand om arealet mellom ny landbruksveg, hønsehus og huset sitt. Dette kan opparbeidast til stad for maskiner og utstyr. Dette vil vera med å redusera konflikhtar med folk som skal bu i gardstunet og nabo som driv entreprenørverksmed. Det er viktig for gardstunet å fortsatt eiga og bestemta over arealet på sør- og austsida av det eldre hønsehuset.

Etter ein samla vurdering synes rådmannen at ulempene med å dela frå arealet frå landbrukseigedommen som tilleggsareal til bustadtomt på gnr. 139, bnr. 88 er mindre enn fordelane med å gjeva dispensasjon her.

Jordlova:

Deling må også vurderast etter § 12 i jordlova som har eit generelt forbod mot deling av eigedomar som er nytta, eller kan nyttast til landbruk. Det kan gjevast samtykke til deling i enkelte høve. Eitt av følgjande vilkår må vera oppfylt:

- Om det er samfunnsinteresser av større vekt som talar for delinga.
- Om delinga er forsvarleg ut frå avkastinga eigedommen kan gje.

Vidare skal det mellom anna takast omsyn til om delinga fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, omsyn til godkjende planar for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsyn til kulturlandskapet. Reglane i § 12 må tolkast i lys av føremålet i jordlova: *” ... å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verta brukte på den måten som er mest gagnleg for*

samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. ... ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. ...”

Det er vorte halde synfaring på egedomen. Omsøkt frådeling vil ikkje føra til ulemper for landbruket og kulturlandskapet i området. Delinga er forsvarleg ut frå avkastinga landbrukseigedommen her kan gje. Det er positivt at tilkomsten til gnr. 139, bnr. 88 skal leggjast utanom gardstunet på landbrukseigedommen og nord for denne. Samfunnsinteresser av større vekt har ikkje denne delinga, men det er positivt for entreprenørverksemda til eigar av gnr. 139, bnr. 88 framover at det vert ein større buffer mellom gardstunet og denne bustadeigedommen. Det er viktig å tryggja landbrukseigedommen si drift og tryggleik framover med å redusera omfanget av frådelinga på sør- og austsida av hønehuset til å verta maks 1 meter frå bygget. Difor er det viktig at desse momenta er med i vedtaket som vilkår:

- Frådelt bustadtomt gnr. 139, bnr. 88 skal ha ny tilkomstveg som gjeve i avkjørselsløyve frå Statens vegvesen i brev datert 05.09. 2012 og ha tinglyst vegrett utanom eksisterande tun. –
- Eigedom gnr. 139, bnr. 88 har all gjerdeplikt omkring egedommen sin og må ha tinglyst rett til all naudsynt infrastruktur som veg, vatn og avlaup på landbrukseigedom gnr. 139, bnr. 9.
- Frisikta i tråd med vegvesenet sine krav skal liggja på landbrukseigedom bnr. 9 som før. Det gjeld og arealet som er meir enn 1 meter frå eksisterande hønehus på sør- og austsida av dette bygget. Det skal vera på landbrukseigedommen bnr. 9 som før.

Rådmannen vil etter ei samla vurdering tilrå frådeling på omsøkt stad. Grunngevinga ligg i vurderingane ovanfor.

4. Konklusjon:

Intensjonane i jordlova og forvaltinga av verdiane i LNF-området her vert ikkje råka av frådelinga av arealet her. Ut frå avkastinga på gardsbruket og etter jordlova og plan- og bygningslova kan frådelinga som omsøkt godkjennast. Omsøkt frådeling har større fordelar enn ulemper. Frisikta i tråd med vegvesenet sine krav skal liggja på landbrukseigedom bnr. 9. Det gjeld og arealet som er meir enn 1 meter frå eksisterande hønehus på sør- og austsida av denne bygningen. Det skal vera på landbrukseigedommen bnr. 9 som før.

Melding om rett til å klaga på forvaltningsvedtak

<p>Klagerett: (forvaltningslova (fvl) § 28)</p>	<p>Den som er part eller har rettsleg klageinteresse, har rett til å klage over vedtaket</p>
<p>Kven kan det klagast til: (fvl § 28)</p>	<p>Klagen kan rettast til overordna forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen skal sendast til Austrheim kommune</p>
<p>Klagefrist: (fvl §§ 29,30 og 31)</p>	<p>Klagefristen er tre – 3 – veker frå den dag brevet/vedtaket kjem fram til vedkommande part. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom klagen kjem inn etter at fristen er gått ut vil den bli avvist. Klagen kan likevel bli vurdert dersom det føreligg særlege grunnar som tilseier det. Det må difor opplysast om årsaka til forsinkelsen. Ein klage som er avgjort av Fylkesmannen kan ikkje påklagast.</p>
<p>Rett til å kreva grunngjeving: (fvl § 24 og 25)</p>	<p>Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeve, kan det setjast fram krav om det. Slik krav må framsetjast innan klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbroten og ny frist vert rekna frå den dag grunngjevinga har kome fram til klagar</p>
<p>Innhald i klagen: (fvl § 32)</p>	<p>I klagen må nemnast vedtaket som det vert klaga over og kva ein ønskjer å endra. Det må grunngjevast og visast til dei moment som kan vera relevante for avgjering i saka. Klagen må underteiknast av klagar eller ein fullmektig for klagar.</p>
<p>Utsetjing av gjennomføring av vedtaket: (fvl §§ 31 og 42)</p>	<p>Sjølv om partane har klagerett, kan vedtaket vanlegvis gjennomførast straks. Ein kan søkja om få utsett iverksetjing av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til om iverksetjing av vedtaket kan utsetjast.</p>
<p>Rett til å sjå saksdokumenta og krav om veiledning: (fvl § 11)</p>	<p>Med visse begrensingar har partane rett til å sjå dokumenta i saka. Ein må då ta kontakt med Austrheim kommune. Der vil ein og kunne få nærare veiledning om adgangen til å klage og den vidare sakshandsaminga.</p>
<p>Kostnader ved klagen: (fvl § 36)</p>	<p>Det kan søkjast om å få dekkja utgifter til nødvendig advokathjelp. Men her gjeld visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannen eller advokat kan gje nærare veiledning. Det er og lov å kreva dekning for vesentlege kostnader i samband med klagesaka, f. eks advokathjelp. Dette forutset vanlegvis at underinstansen har gjort ein sakshandsamingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunna orientere om retten til å kreve slik dekning.</p>