

Melding om vedtak

Reknes Hus AS
Burkhovdane 5

5914 ISDALSTØ

Dykkar ref.

Vår ref.
12/493-12/7195

Arkivkode:
GNR-128/8

Dato:
22.11.2012

**Særutskrift - Søknad om frådeling av 3 parsellar til bustader på gnr 128
bnr 8 på Litlås**

Viser til vedlagte sak med vedtak.

Med helsing

Asbjørn Toft
avdelingsleiar

Emma Hjeltveit
servicekontoret

Austrheim kommune

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, råd m.m.	Møtedato	Saksnr	Sakshands.
Formannskapet	14.11.2012	225/12	Asbjørn Nagell Toft

Saksansv.: Asbjørn Nagell Toft	Arkiv: GNR-128/8	Arkivsaknr: 12/493 -3
--------------------------------	------------------	-----------------------

Søknad om frådeling av 3 parsellar til bustader på gnr 128 bnr 8 på Litlås

Dokument i saka:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	30.05.2012	Reknes Hus AS	Søknad om frådeling av 3 parsellar til bustader på gnr 128 bnr 8 på Litlås
2	U	31.05.2012	Reknes Hus AS	Melding om motteken søknad om frådeling
4	U	08.11.2012	Reknes Hus AS	Søknad om frådeling av 3 parsellar til bustader på gnr 128 bnr 8 på Litlås-Gebyrutsending

Dok.dato	Vedlegg	Dok.ID
06.11.2012	Situasjonsplankart	55209

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Plan -og bygningslova:

I medhald av plan- og bygningslova §§ 19-2 og 26-1 gjev Austrheim kommune dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til omsøkt frådeling av tre tomtar på gnr. 129, bnr. 8.

Grunngjevinga er at kommunen etter ein samla vurdering finn fleire fordelar enn ulemper med å gjeva dispensasjon til omsøkt deling av tre bustadhusomtar. Grunngjevinga står elles i saksutgreiinga.

Jordlova:

Austrheim kommune gjev løyve til frådeling av tre bustadtomtar på gnr.129 bnr. 8 slik det er søkt om.

Grunngjevinga er at kommunen finn at gnr. 129 bnr. 8 ikkje lenger kan sjåast på som landbrukseigedom, og at det ikkje er heimel i denne lova for avslå søknad om deling av tre bustadtomtar på arealet her. Grunngjevinga står elles i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i Jordlova §§ 9 og 12.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Behandling i Formannskapet 14.11.2012:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FS-225/12 Vedtak:

Plan -og bygningslova:

I medhald av plan- og bygningslova §§ 19-2 og 26-1 gjev Austrheim kommune dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til omsøkt frådelling av tre tomtar på gnr. 129, bnr. 8.

Grunngjevinga er at kommunen etter ein samla vurdering finn fleire fordelar enn ulemper med å gjeva dispensasjon til omsøkt deling av tre bustadhusomtar. Grunngjevinga står elles i saksutgreiinga.

Jordlova:

Austrheim kommune gjev løyve til frådelling av tre bustadomtar på gnr.129 bnr. 8 slik det er søkt om.

Grunngjevinga er at kommunen finn at gnr. 129 bnr. 8 ikkje lenger kan sjåast på som landbrukseigedom, og at det ikkje er heimel i denne lova for avslå søknad om deling av tre bustadomtar på arealet her. Grunngjevinga står elles i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i Jordlova §§ 9 og 12.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Særutskrift sendt:

Dato: 22.11.2012

Sign:

Reknes Hus AS

Burkhovdane 5

5914

ISDALSTØ

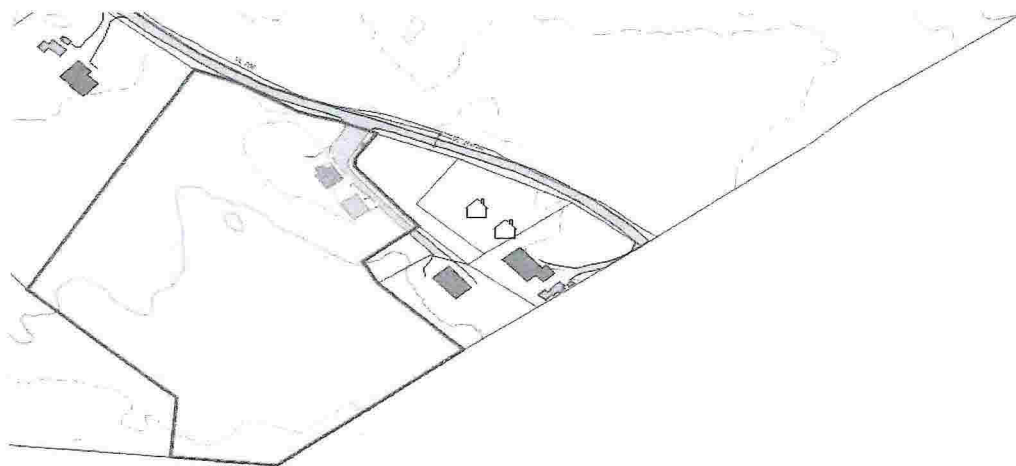
1.Saka gjeld:

Det vert søkt om deling av tre bustadhustomtar på eigedom gnr/bnr 129/8 i Austrheim kommune. Området på Litlås der eigedommen ligg, er i gjeldande kommunedelplan *LNF område der det er høve til spreidd busetnad* med inntil tre hus i planperioden. På grunn av at det er gjeve eit løyve tidlegare til eitt bustadhus her i planperioden vert dette ei dispensasjonssak etter plan- og bygningslova. Delingssøknaden skal handsamast både etter Jordlova §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) og etter plan- og bygningslova § 26-1 og § 19-1. Delinga vert vurdert i høve kommunedelplan for Leirvåg, Litlås, Kaland og Fonnes frå 2010.

2. Saksopplysningar:

Det er søkt om løyve til å dele frå tre bustadhustomtar frå gnr.129 bnr. 8 på Litlås langs kommunevegen vest for tunet. Samla areal som er søkt delt frå eit overflatedyrka areal er om lag 2.060 m². Området på Litlås der eigedommen ligg, er i *gjeldande arealplan LNF område der det er høve til spreidd busetnad*. Delinga må vurderast i høve kommunedelplan for Leirvåg, Litlås, Kaland og Fonnes som vart godkjent av kommunestyret den 30.06. 2010. Det er rom for inntil 3 nye hus totalt i dette området i planperioden. Det er gjeve løyve til eitt hus før i planperioden til nabogrunneigar Ove Kåre Hansen.

Samla areal er 20,9 da. Av dette er 5,4 da overflatedyrka jord, 13 da innmarksbeite og 2,7 da produktiv skog. Eigedommen har ikkje driftsbygning eigna for landbruksproduksjon. Det som før var driftsbygning er gjort om til verkstad. Eigedommen har ikkje vore i drift som landbruk på mange år. Eigedommen ligg på Litlås nær grensa mot Lindås og med nærleik til Mongstad og industriområda der. Sjå kart under:



70 m

Med etterhald om feil i kartet



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."*

Den eigdommen det her gjeld – 129/8, kan etter lovendringane frå 2009 truleg ikkje lenger kallast ein landbrukseigedom. Snarare må den sjåast som ein stor bustadeigedom. Det er ikkje aktiv drift på dei næraste landbrukseigedommane, og ei frådeling til tre bustadtomtar her slik det er søkt om vil ikkje føre til ulemper for drift av landbruket eller kulturlandskapet omkring.

Vurderinga skal og gjerast etter § 26-1 som seier: *"Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn forfor bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eigedsregistrering, eller endring av eksisterende eigdomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet for bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov."*

Ved ei deling av gnr.129 bnr. 8 slik det er søkt om vert det etablert tre nye bustadtomtar. Her er me i LNF område der det er høve til speidd busetnad med inntil 3 tomtar i planperioden. At det vert tilrettelagt for fire nye bustadar i denne planperioden i dette området synes rådmannen er akseptabelt. Ved avgjerder etter plan- og bygningslova skal ein ta omsyn til tilhøva på staden og til samfunnsutviklinga og om fordelane med delinga her er større enn ulempene. Rådmannen synes at den omsøkte delinga med 3 bustadtomtar ikkje kjem i strid med § 26-1. I dette området er det positivt at det kjem fleire fastbuande. Eigarane har planar om vidare bygging i området her. All infrastruktur ligg på plass, dette gjeld både offentleg vegtilkomst, avlaup og vatn m.m. Vegansvarleg i kommunen har funne avkøyringa til kommunal veg som omsøkt tilfredsstillande og trygg.

Delinga av tre bustadhus her fører ikkje med seg ulempe for landbruket i området, kulturminne eller for kulturlandskapet omkring. Det er og til handsaming ei anna delingssak på denne eigdommen som gjeld frådeling av gardstunet.

Omsøkt deling her er vurdert i høve arealdelen og føresegnene i kommunedelplan for Leirvåg, Litlås, Kaland og Fonnes. Fordelane med å gjeva dispensasjon til omsøkt deling er etter rådmannen sin vurdering klart større enn ulempene. Rådmannen rår difor til at delinga kan skje som omsøkt. Grunngevinga er at denne frådelinga til bustadtomt må reknast som ei framtidig fortetting på Litlås, all naudsynt infrastruktur er tilrettelagt ved omsøkte bustadtomtar.

Jordlova:

Jordlova styrer deling av eigdommar som er nytta eller kan nyttast til jord- og skogbruk. Formålet er å syte for at landbruksareala vert teke vare på og legge til rette for at landbruksareala kan nyttast til jord- og skogbruk og i framtida. Departementet kan gje dispensasjon frå delingsforbodet dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller

delinga er forsvarleg ut frå avkastninga eigedommen kan gje. Ved avgjerd skal det takast omsyn til driftsulemper, til kulturlandskapet og til godkjende planar.

Etter endring av odels- og konsesjonslovgevinga i juni 2009, er det klart at for at noko skal definerast som landbrukseigedom og underleggast kontroll frå styresmaktene, må eigedommen ha enten minst 25 da slåttemark eller 500 da drivverdig skog. Andre landbrukseigedommar kan og vere viktige, men det må gjerast ei ekstra grundig vurdering av dei gjeldande kriteria i jordlova, før ein slår fast at ein ikkje kan godkjenne deling. Den eigedommen det her gjeld – 129/8, kan etter lovendringane frå 2009 truleg ikkje kallast ein landbrukseigedom. Snarare må den sjåast som ein stor bustadeigedom.

Det er ikkje avkastning frå eigedommen som skriv seg frå bruken av jorda. Og det vil heller ikkje verte det i framtida. Det er ikkje aktiv drift på dei næraste landbrukseigedommane, og ei deling av tre bustadtomtar her slik det er søkt om vil ikkje føre til ulemper for drift av landbruket. Det er stor samfunnsnytte å byggja tre nye bustadhus her. Delingsforbodet etter jordlova kan etter rådmannen sine vurderingar ikkje nyttast her, då gjeldande eigedom ikkje lenger fyller kravet til å vere landbrukseigedom. Dette området kan og omdisponerast frå overflatedyrka areal til bustadområde etter § 9 i jordlova. Dette etter ei samla vurdering på grunn av dette er eit område der spreidd busetnad kan tillatast og omsøkt tiltak har ingen driftsmessige ulemper for landbruket i området.

4. Konklusjon:

Det vert søkt om deling av tre bustadtomtar frå eigedom gnr/bnr 129/8 i Austrheim kommune. Austrheim kommune er positiv til omsøkt deling etter plan- og bygningslova og jordlova.

Melding om rett til å klaga på forvaltningsvedtak

Klagerett: (forvaltningslova (fvl) § 28)	Den som er part eller har rettsleg klageinteresse, har rett til å klage over vedtaket
Kven kan det klagast til: (fvl § 28)	Klagen kan rettast til overordna forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen skal sendast til Austrheim kommune
Klagefrist: (fvl §§ 29,30 og 31)	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.
Rett til å kreva grunngjeving: (fvl § 24 og 25)	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
Innhald i klagen: (fvl § 32)	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.
Utsetjing av gjennomføring av vedtaket: (fvl §§ 31 og 42)	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.
Rett til å sjå saksdokumenta og krav om veiledning: (fvl § 11)	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.
Kostnader ved klagen: (fvl § 36)	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.