



Anne-Mari Urdal  
Osterfjordvegen 2528  
5994 VIKANES

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/1441 - 16/22329

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

Dato:  
22.08.2016

## Gbnr 220/2 Store Urdal. Løyve til deling av grunneigedom, areal til seterhus.

Eigedom: Gnr.220 bnr.2 Store Aurdal  
Adresse for eiged.: Osterfjordvegen 2528, 5994 Vikanes  
Type tiltak: Deling av grunneigedom areal til seterhytte  
Heimelshavar: Anne-Mari Urdal  
Søker: Anne-Mari Urdal

### Saka gjeld:

Søker eig gnr.220 bnr.2. Dette er eit gardsbruk som ligg like ved pukkverket på Eikefet. Det er no teke avgjerd om å legge eigdommen ut for sal, men i dette høvet ynskjer eigaren å dele frå seterhus med om lag 300m<sup>2</sup> tomt rundt. Seterbua ligg i felles setervoll for bruka under gbnr 220. Kvar eigedom har sitt sel. Avstanden frå tunet og til setevollen er om lag 4,7km målt på kartet.

### Planstatus/dispensasjonar:

Området er LNF- område med særleg vekt på natur og friluftsføremål. Det er utmark. Setervollen er ikkje dyrka. Området ligg i omsynssone for Eikefetvassdraget.

På setervollen har kvart bruk sitt særskilt matrikulerte hus der storleiken på tomta svarer til husværet. For deling slik det er søkt om, er det naudsynt med dispensasjon.

Tiltaket må vurderast i høve til jordlova §12, sidan seterhusværet er eit hus som høyrer til drift av landbrukseigdommen.

### Nabovarsel:

Setervollen ligg i felles uskifta utmark. Dei andre gbnr som har husvære på setervollen er gbnr.220/1 – som eig to stykker seterhus, gbnr.220/14 som er eigd av søker, men ikkje er del av gbnr.220/2. Dessutan gbnr.225/7, men dette er truleg ein feil i kartet, då gnr.225 er ein heilt annan gard.

Det går ikkje klart fram av søknaden om naboane har fått varsel, men søker har i samtale sagt at naboane har fått varsel i rekomandert brev.

Det ligg ikkje føre merknader til tiltaket.

### Tilkomst:



Det går privat skogsbilveg fram til ein snuplass om lag 2km frå setervollen. Derfrå må ein gå til fots på sti. Gbnr 220/2 har part i vegen, og må gje rett for den frådelt seterhytta til å nytte denne vegen. Dette vil verte gjort når løyve til deling ligg føre, og medan det enno er Anne-Mari Urdal som eig hovudbruket.

#### **Vassforsyning og avløp:**

Det er vassforsyning frå bekk som renn over setervollen. Avløp er ikkje aktuelt.

#### **Uttale frå andre mynde:**

Saka har vore på høyring hjå overordna mynde, og det har ikkje komme merknad til tiltaket.

Sakshandsamar har nyleg vore på staden og er kjend i området.

#### **Landbruksfagleg vurdering:**

##### Om gnr.220 bnr.2:

Gårdkartet viser at eigdommen har eit samla areal på 460da. Av dette er 16,1da fulldyrka jord og 12,8da innmarksbeite. Det er 264da skog, der om lag halvparten er produktiv skog. Om lag 150da er open jorddekt fastmark og myr. Eigdommen er ikkje i sjølvstendig drift.

I tillegg til den matrikulerte grunnen har eigdommen ideell part i eit større utmarksområde.

Det vert søkt om løyve til dele frå omlag 300m2 skogsgrunn med eit eksisterande seterhusvære på. Føremålet er å halde att dette huset og arealet når bruket vert seld på den opne marknaden, slik det er planlagd.

##### Jordlova §12:

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

Skal dyrka eller dyrkbar jord takast i bruk til føremål som gjer at ho ikkje vert eigna til jordbruk i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter lova si §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast skal det leggast vekt på om deling legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Omsynet til vern av arealressursane, til om deling fører til driftsmessig gode løysingar og til om deling fører til driftsulemper eller miljømessige ulmeper for landbruket i området, skal vurderast.

Andre omsyn kan vektleggast dersom dei fell inn under føremålsføresegna i jordlova.

Omsynet til busetjing er sjølvstendig argument for deling.»

Det gjeld frådelling av seterhusvære med 300m2 areal rundt.

Det er ikkje dyrka eller dyrkbar mark der tiltaket ligg, og løyve til omdisponering er ikkje naudsynt.

Deling slik det er søkt om fører ikkje til endring av bruksstrukturen.

Ein kan stille spørsmål ved om deling vil vere ei driftsmessig god løysing. Gbnr 220/2 skal leggast ut for sal. Når seterhusværet vert delt frå vil bruket ikkje ha slikt husvære. Akkurat no gjer dette ikkje noko for driftstilhøva, då eigdommen ikkje nyttar setra til landbruk. For framtida kan dette endre seg, og det vil vere eit pluss for eigdommen å ha denne hytta på setervollen.

Felles utmark for gnr.220 er om lag 7000 mål. Setervollen er vid og stor og det er truleg plass til eit ekstra seterhus, dersom 220/2 i framtida skulle trenge eit slikt?

Det kan og stillast spørsmål ved om deling kan føre til driftsulempere for landbruket i området. Setervollen og utmarka er i dag nytta til beite for utgangar storfe av typen Aberdeen Angus. Når seterhusværet tilhøyrande 220/2 vert delt frå, vert det eit fritt omsetjeleg objekt. I første omgang vert det dotter til eigaren som skal overta seterhuset, men seinare kan det komme andre som ikkje er like tolerante overfor storfe på beite. Kor reell denne driftulmepen eventuelt er, er vanskeleg og avgjere sikkert. Truleg kan ein eventuell konflikt løysast enkelt ved å gjerde inne stølsvollen. Dyra har nok areal elles i utmarka og treng ikkje ha tilgang til arealet mellom seterhusa. Tvert om ville det kanskje vore best alt i dag om dyra vart halde utanfor område der husa står, sidan dei trakkjer og øydelegg nokså mykje.

Det kan leggjast vekt på andre omsyn som høver med lova sitt føremål: «Å leggja tilhøva til rette slik at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til, kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.»

Frådeling av seterhusværet slik det er søkt om, bidreg til at gbnr 220/2 vert lagd ut for sal og at det kjem nye eigarar som vil drive eigedommen og ta i bruk både innmark og utmark meir aktivt enn i dag.

Administrasjonen er i tvil om kva som er rett avgjerd i denne saka, men heller til at deling slik det er søkt om kan sameinast med dei omsyna som jordlova skal take i vare. Deling bør kunne godkjennast.

#### **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 vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere dersom overordna mynde har rådd frå dispensasjonen.»

Det gjeld dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande plan for å dele frå 300m<sup>2</sup> skogsmark med ei påståande hytte/stølsbustad. Frådeling slik det er søkt om fører ikkje til endra bruk, men eigartilhøva vert endra og fritideigedommen som vert oppretta ved deling, vert eit fritt omsetjeleg objekt.

Tiltaket ligg få meter frå Tungevatnet. Dette vatnet har utløp i Eikefetelva, som er eit varig verna vassdrag. Det er såleis naudsynt å vurdere tiltaket i høve til §1-8 i plan- og bygningslova.

#### § 1-8 i pbl:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre av ålmenta sine interesser.»

Tiltaket ligg i skogsmark/utmark i eit område der det har vore stølsdrift i generasjonar. Driftsomfanget no er lite, men det går dyr på beite. Gjennom området og over stølsvollen går merke turstier som vert nytta av folk flest. Fram til området går privat skogsveg som har vore open for fri ferdsel, men no er stengt med låst bom. Området har derfor til no vore lett tilgjengeleg og mykje brukt for å plukke bær og gå tur. Ein av dei alternative stiane til turlaget si hytte i Kalvedalen går gjennom området.

Eikefetvassdraget er del av verneplan for vassdrag. Grunnen for vernet i si tid var det ville og urørde landskapet som elva renner gjennom. Etter søk i naturbasen kan ein ikkje sjå at det er registrert arter som krev særkilte omsyn.

Seterhusværet som skal delast frå står alt på staden. Frådeling endrar ikkje dei fysiske tilhøva. Det vert ikkje løyve til å gjerde inne tomte og ferdsel over setervollen kan halde fram som før.

Tiltaket vil såleis ikkje vere i strid med dei føremåla som §1-8 skal take i vare.

### LNF føremålet i kommuneplanen:

I områda sett av til LNF er det omsyna til landbruket, naturen og friluftslivet som har prioritet. Verknadane av tiltaket for landbruket er drøfta i samband med jordlovsvurderinga, medan omsynet til friluftliv og natur er drøfta i samband med § 1-8.

Desse drøftingane syner at dei omsyna som ligg bak LNF føremålet i liten grad vert råka av ei eventuell frådelling. Når det likevel er grunn til å drøfte spørsmålet om dispensasjonen her, heng det saman med at deling slik det er søkt om oppretter ein fritidseigedom i eit område der ein ikkje ynskjer slike eigedommer.

På stølsvollen ligg og gbnr 220/14. Dette er ein eigedom som vart oppretta for om lag 20 år sida då det vart gjeve løyve til å dele frå eit anna stølshus. Det er noverande eigar av 220/2 som og eig 220/14.

Spørsmålet vert då om enno eit frådelt stølshus gjer sitt til at området endrar karakter frå å vere eit stølsområde der landbruket har forrang, til å verte eit område der frådelt fritidshus får ein større tyngde. Om ein gjev løyve til deling slik det er søkt om vil ein få to omsetteleg einingar på staden, og dette kan kanskje gje grunnlag for auka konflikt, eller det kan gje grunnlag for auka press for å få veg heilt til døra eller for å kunne modernisere stølshusa med vatten og avløp.

For å hindre ei slik utvikling kan en sette vilkår knytt til framtidig bruk, men kor lett det vert å handheve slike vilkår er usikkert.

Staden ligg langt frå folk. Huset som ein vil dele frå står alt på staden. I tillegg vil ein dele frå ein liten tomt, slik at ein har høve til å «gå rundt huset sitt». Dette arealet kan ein ikkje gjerde inne. Heller ikkje kan restiksjonar verte sett på ålmenta sitt høve til nytte området til turar, bærplukking eller rasting i trå med allemannsretten.

Drøftinga syner at dei omsyna som LNF føremålet skal take i vare truleg ikkje vert råka av tiltaket. Tilhøva for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vert ikkje endra. Det er ikkje registrert dyre- eller fugleliv i området som krev særskilte omsyn. Det er heller i særleg verneverdig vegetasjon. Det ville og urørde terrenget vert ikkje endra.

Ulempen er at det vert oppretta ein fritt omsetteleg fritidseigedom på stølsvollen som til no har vore eit område knytt til landbruket sin trong for å kunne nytte utmarka. Det er likevel slik at dette prinsippet vart brote for 20 år sida då 220/14 vart oppretta.

Sakshandsamar er av den oppfatninga at ein bør kunne gje dispensasjon, men at det bør settast vilkår knytt til høvet til å gjerde inne eigdommen, og til høvet til å få føre fram veg og etablere avløp og vassforsyning av meir moderne karakter.

### **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.»

Det gjeld løyvet til å dele frå 300m<sup>2</sup> skogsgrunn med påståande hytte.

Det ligg til rette for deling i høve til Jordlova §12 og til dispensasjon frå §1-8 i pbl og frå LNF føremålet i gjeldande plan.

Det ligg til rette for frådelling på visse vilkår knytt til ålmenta sine rettar til fri ferdsel og til høve til å kunne føre fram veg eller etablere avløp og vassforsyning av moderne karakter.

Tomta som skal delast frå er ikkje for lita til huset som står på staden.

Søknad om deling er vurdert og løyve gjeve etter offentlegrettslege føresegner gjeve i eller 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.

**VEDTAK:**

- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå om lag 300m2 skogsgrunn med påståande seterhus frå gnr. 220 bnr.2, slik det er søkt om i søknad motteke i kommunen 26.04.2016, og synt på kart vedlagd søknaden.
- Med heimel i pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i arealdelen til kommuneplanen, slik det er søkt om.
- Det vert sett følgjande vilkår: Det kan ikkje settast opp gjerde rundt parsellen. Ålmenta skal kunne ferdast over stølsvollen utan restriksjonar slik som i dag. Det kan ikkje påreknast at det vert gjeve løyve til å føre veg fram til stølsvollen eller til å etablere avløp og vassforsyning.
- Med heimel i jordlova §12, vert det gjeve løyve til å dele frå om lag 300m2 skogsgrunn med påståande seterhus frå gnr.220 bnr.2, slik det er søkt om.
- Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmplingsforretning innan tre år etter at løyve til deling er gjeve, fell løyvet bort, jf. pbl §21-9-

**Gebyr:**

Etter gebyrregulativet til kommunen vedteke i desember 2015 og gjeldande for 2016, vert det sendt ut følgjande gebyr:

|                                                  |          |
|--------------------------------------------------|----------|
| Dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen   | = 9200,- |
| Deling som ikkje er i samsvar med arealføremålet | = 8400,- |
| Jordlovssak                                      | = 2000,- |
| Sum                                              | =19600,- |

**Mynde:**

Saka er handsama og avgjort av Planavdelinga i høve til delegert mynde.

**Klage:**

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova sine reglar, og partane kan klage til overordna mynde over avgjerda innan tre veker frå ein fekk vete om avgjerda, jf. §§28 flg. i Forvaltningslova.

Med helsing

Frøydis Ones  
konst. avdelingsleiar

Eli Bjørklid  
saksbehandlar

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

**Mottakarar:**

Anne-Mari Urdal

Osterfjordvegen 5994  
2528

VIKANES