



«MOTTAKERNAVN»  
«KONTAKT»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»

Dykkar ref. «REF»	Vår ref. 2006/4121 - 11463/2006	Saksbehandlar – tlf. Nils Kaalaas - 56 37 56 31	Arkivkode 140/4,37	Dato 18.12.2006
----------------------	------------------------------------	--	-----------------------	--------------------

Delegert sak handsama av avdelingssjefen

## **Delingssak - gnr 140/4,37 - areal til bustad**

Dokument :

Søknad om deling, motteke 17.11.2006  
Situasjonsplan i målestokk 1:2000  
Søknad om utsleppsløyve innkome 17. 11. 2006

Saksutgreiing :

Søknaden:

Eigarar av gnr 140 bnr 4 og 37 Erstad søker om løyve til å dela frå ein bustadtomt på til saman 1,6 dekar. Der ca 2/3 av arealet vil verta frådelt gnr 140 bnr 4. Tomten vil få grense mot naboeigedomar og kommunal veg. Det vert opplyst at avkjørsle vert ved utvida bruk av eksisterande avkjørsle til kommunal veg. Det ligg ikkje ved søknad om avkjørsle og denne må sendast kommunen snarast. Det vert og søkt om utsleppsløyve frå bustad og vassforsyning frå privat anlegg. Tomten ligg på grunnlent tidlegare overflatedyrka mark som no meir eller mindre er grodd til med lauvskog.

Naboar:

Naboar er varsla, men det er ikkje kome merknader til søknaden.

Eigedomen: Gnr 140 Bnr 4

Etter Jordregister for Lindås kommune, så har eigedomen eit totalareal 289 dekar, som er fordelt på 27 dekar overflatedyrka jord, og 192 dekar anna areal. Gnr 140 bnr 37 er ein tidlegare frådelt tomt.

Kommuneplanen og lovgrunnlaget:

Arealet som er planlagt utskilt ligg etter kommuneplanen i LNF 1 område (landbruk- natur og friluftsområde) der det kan godkjennast 3 hus i planperioden.

Ved deling gjeld jordlova sin § 12 i LNF 1 områda.

## **Vurdering :**

- Landbruksfagleg vurdering

§ 12 i jordlova inneheld eit generelt forbod mot deling av eigedomar som er nytta, eller kan nyttast til landbruk. Fylkeslandbruksstyret/kommunen kan imidlertid gje delingsløyve i enkelte høve. Ved vurdering skal det leggast vekt på følgjande:

- Om det er samfunnsinteresser av større vekt som talar for delinga.
- Om delinga er forsvarleg ut frå avkastninga eigedomen kan gje.
- Om delinga fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.
- Omsynet til godkjende planar for arealbruken etter plan- og bygningslova.
- Omsynet til kulturlandskapet.

Tomten ligg på bratt overflatedyrka jord, men den grensar til nabotomtar, kommuneveg og topografien er og slik at ei deling ikkje vil føra til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruksdrift i området. Ein vurderer det og slik, at den ikkje vil kunna ha noko vesentleg å sei for avkastninga eigedomen kan gje.

Når det gjeld omsynet til kulturlandskapet, så ligg store delar av Erstad garden eksponert med utsyn og innsyn frå sør og vest. Det som ein gong var eit kulturlandskap er oppstykkja gjennom lang tid med frådelingar og husbygging. Ein vil likevel peika på at bygging på denne tomten må gjerast på ein slik måte både med utforming av sjølve huset og attsetjing av vegetasjon på tomten og området framanfor at bygget fell inn i terrenget på ein naturleg måte.

Hovudplan for avløp seier at i det omsøkte området skal nyttast minireinseanlegg kl. 1 (biologisk og kjemisk).

Det er eit vilkår at vatnet frå minireinseanlegget vert ført til vassdrag som har vassføring heile året.

Frå vegstyresmakt er det gjev munnleg løyve til avkjørsle slik det er søkt om.

- Kommuneplanen

Søknaden er i tråd med kommuneplanen, der det i perioden er løyve til deling av 3 hus.

## **Vedtak :**

Ein syner til vurderinga og med heimel i plan- og bygningslova § 93 jfr. § 63 og § 12 i jordlova godkjenner avdelingssjefen søknaden om deling av eigedom på følgjande vilkår:

1. Kommunen skal avgjera grensene for bustadtomta.
2. Det skal ordnast med tinglyst rett for å sikra tilkomst fram til tomta. (Plan og bygningslova § 66 nr. 1 ) Kan takast med ved skiving av skøyte.
3. Lovleg avkjørsle frå kommunal veg skal godkjennast av vegstyresmakt (Plan og bygningslova § 66 nr. 1) jfr. Vegloven av 21 . juni 1963 §§ 39 - 43
4. I medhald av Plan og bygningslova § 66.2 og Lokal forskrift for bruk av separate avlaupsanlegg vert det gjeve løyve til avlaup gjennom typegodkjent prefabrikkert eithus biologisk og kjemisk minireinseanlegg, før utslepp gjennom ein min. 4" tett leidning, direkte til vassdrag, jfr vedlagt utsleppsformular. Leidningen skal leggast så djupt at den ligg frostfritt.

Før arbeidet vert sett i gang skal det dokumenterast sals- og serviceavtale med levrاندør og røyrleggjararbeidet skal meldast via godkjent røyrleggjar.

Det må opparbeidast kjørbar veg fram til anleggsområdet.

Dersom vatn og avlaupsleidning må leggest over annan manns eigedom, må denne retten sikrast med skriftleg avtale. Denne avtalen kan gjerne tinglysast.

Eigar av utsleppsløyvet er ansvarleg for evt. forureining, jfr. § 7 i forureiningslova.

Tomta skal knytast til offentleg eller anna felles vass- og kloakksystem og evt. overvassleidning dersom dette vert lagt over eller i området. Areal og miljøavdelinga gjer merksam på at det kan verta kravd del av refusjon for anleggsutgifter til leidningar for vatn og kloakk. Storleiken på beløpet skal fastsetjast av kommunen (PBL § 66.2)

5. Rett til framføring av avløpsleidning over privat grunn må dokumentterast.
6. Ved søknad om bygging og val av hus, må det takast omsyn til at tomten er bratt og ligg svært eksponert til og at huset får ei utforming slik at det mest mogeleg kan gå i eit med terrenget.

Området er ikkje regulert. Eigar (festar) må difor vera merksam på at det seinare kan vera aktuelt med justering av grenser, vegføring m.m.

for avdelingssjefen

Med helsing

Lars Johan Haukås  
avdelingssjef

Nils Kaalaas  
saksbehandler

Kopi til:  
Inger Helen Storetvedt    Tranev 268    5235    Rådal