



Martin Kirkevik
Haukedalbotn 32
5113 TERTNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3129 - 15/35673

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

Dato:
30.11.2015

Gbnr233/12 Eide Indre. Løyve til deling av grunneigedom.

Eigedom: Gnr.233 bnr.12 Eide Indre
Adresse for eiged.: Eidatræ, 5993 Ostereidet
Type tiltak: Deling av grunneigedom med føremål arealoverføring og tomt til bustad.
Heimelshavar: Bertha Reisdal
Søker: Mikal Kirkevik og Martin Kirkevik.

Saka gjeld:

Det vert søkt om løyve til dele frå to parseller. Parsell A skal nyttast til ny sjølvstendig eining for bygging av bustadhus. Parsell B skal overførast som tillegg til gbnr234/34 og føyast saman med denne eigdommen. Heile 233/12 har eit areal på 4,4da. Parsell A vert om lag 1,7da medan parsell B vert 0,3da. Areala er målt av sakshandsamar på kartet som føl søknaden om deling, og kan verte annleis når oppmåling er avslutta. Kart over staden slik dei finst i dag, syner mange grensefeil. Dette gjeld både plassering i kartet av 233/31 og grensa mellom 233/1 og 233/12. Desse feila vil verte retta av kommunen sin geodataavdeling. Grunngjeving for tiltaket er ønskje om at det skal komme fleire familiar å busette seg på staden.

Planstatus/dispensasjonar:

Tiltaket ligg delvis i område sett av til fortetting – Eidatræ med plass til 1 eining i perioden. Delvis ligg tiltaket i LNF område.

Det er stort sett den nye bustadtomta som ligg i LNF område. Arealet er planert og delvis teke i bruk til anna føremål enn landbruk.

For parsell A er det naudsynt med dispensasjon, medan parsell B kan delast frå utan dispensasjon.

Nabovarsel:

Det er sendt ut varsel, og ikkje komme nokon merknader.

Tilkomst:

Tilkomst skjer frå privat avkøyring til Heltveitvegen som er kommunal veg. Det er naudsynt med løyve til utvida bruk av utkøyringa. Det er og naudsynt at det ligg føre avtale med eigarane av den private vegen om at ny grunneigedom får løyve til å nytte vegen. Det er berre for ny bustadtomt dette er naudsynt.



Vassforsyning og avløp:

Søknaden syner at det må etablerast privat vassforsyning. Dersom framføring av vatten må skje over annan grunneigedom, må eigaren av denne eigedommen gje løyve til anlegget.

Avløp skal være privat enkeltanlegg. På same måten som for vassforsyning må det leggst fram avtaler som syner at ny tomt får høve til å etablere avløp.

Saka vart sendt på høyring til overordna mynde sidan det gjeld dispensasjon frå arealplanen. Det kom svar frå Fylkesmannen i brev datert 29.10.2015. Konklusjonen til fylkesmannen er at kommunen ikkje bør gje dispensasjon då deling av tomt til ny bustad vil sette omsyna bak gjeldande plan til side på vesentleg måte, og at det ikkje ligg føre overvekt av grunnar for å gje dispensasjon.

Fylkesmannen har i hovudsak to argument for å rå kommunen til å seie nei.

Det første er omsynet til dyrka- og dyrkbar jord. Deling slik det er søkt om fører til at parsell A vil forbruke om lag 0,4da skogsmark av særst høg bonitet og 0,7da fulldyrka areal frå gnr.233/12. «Fylkesmannen er kritisk til ein tomt på om lag 1,7da, og det bør vere mogeleg å redusere storleiken på tomta av omsyn til landbruket.»

Det andre argumentet er knytt til om fyllinga som er synleg på flyfoto er lovleg gjennomført. Fylkesmannen syner til at fyllinga ikkje finst på foto i 2009, og er usikker på om tiltaket er lovleg gjennomført.

«Fylkesmannen er av den oppfatning at om planeringa ikkje er lovleg utført, så vil ei frådeling til bustadhus med grunngjeving at området allereie er planert, undergrave plansystemet på ein uheldig måte.

Kommunen bør vere varsam med å dispensere i slike tilfelle. Om planeringa ikkje hadde vore der ville omsyna bak LNF-føremålet verte sett vesentleg til side ved ei frådeling av dyrka/dyrkbar mark.»

På bakgrunn av høyringssvaret frå Fylkesmannen sende kommunen brev til søker datert 03.11.2015.

Føremålet var at søker skulle dokumentere om planeringa var laget etter søknad, vidare om storleiken på parsell A kunne reduserast, og dessutan peike på at den delen av det omsøkte tiltaket som ligg på 233/1 ikkje er søkt om. Denne delen av tiltaket har annan eigar og må søkast om frå eigaren av 233/1.

Det kom svar på kommunen sitt brev frå søker i brev datert 14.11.2015. Svaret har følgjande innhald:

- Utfylling på 233/12 er overskuddsmasse frå 234/34 (søker sin noverande eigedom). Utfylling ble gjort i samsvar med eiere av gbnr233/12 og 233/1. Dette ble gjort i god tro på å bruke det som en fremtidig tomt.
- Dersom det menes at vi berører god og fulldyrket skog og mark, kan vi selvfølgelig se på en reduksjon av tomta til 1000m².
- På spørsmålet om fradeling av areal fra 233/1 er det ikke svart. Samtale med geodataavdelinga synte at kartet var feil, og at parsellen som ser ut til å høyre til 233/1 i røynda høyrer til 233/12. Det skal rettast opp ved oppmålingsforretninga.
- Det vert bede om at kommunen bidreg til løysing og eventuelt kjem på synfaring.

Vurdering av svaret frå søker:

- Kommunen forstår svaret frå søker slik at det ikkje er søkt om løyve til utfylling. Tiltaket er gjort i god tru og med ein plan om at dette skulle verte ein tomt for bustad litt seinare. Korleis ein skal forstå «god tru» i dette høve er ikkje lett å avgjere. Visste ikkje dei som gjennomførte tiltaket at det er naudsynt å søkje om løyve til å ta dyrka mark i bruk til anna føremål? Eller rekna dei som sikkert med at det ville verte gitt løyve til deling og bygging, og at det difor «ikkje var så viktig å søkje om løyve til å deponere overskotsmasse»? Om tiltaket hadde vore av eldre

dato, frå ei tid der reglane ikkje var så strenge, kunne «god tru» vere meir sannsynleg. Men tiltaket er relativt nytt (234/34 var omgjort til heilårs bustad i 2011), på eit tidspunkt der kunnskap om kravet til søknad burde vore kjend. «God tru» kan då truleg ikkje akseptast som grunn for å ikkje søkje.

Dispensasjonsvurdering – 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 gi dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen kan ikkje dispensere dersom overordna mynde har uttalt seg negativt til dispensasjonen.»

Det gjeld frådeling av areal til bustad samt eit mindre tilleggsareal til eksisterande bustad. Denne siste parsellen ligg delvis i område sett av til fortetting. Det er difor i hovudsak omdisponering av areal sett av til landbruk til tomt for ny bustad, denne vurderinga gjeld.

Arealet er ifølgje kartet som ligg ved søknaden, om lag 1,7da. Det går fram at arealet alt er planert og grusa og nytta som lagerplass for diverse stein, jord og anna. Heile 233/12 er på 4,4da. Av dette er 2,2da fulldyrka medan resten er skogsmark. Tomta som er søkt delt frå fører til at 1300m² fulldyrka jord vert teke til anna føremål. Det er etablert veg til tomta. Tiltaket ligg utanfor 100meter frå sjø.

I høyringssvaret frå fylkesmannen tek han opp spørsmålet om omdisponering av fulldyrka jord: *Om planeringa ikkje hadde vore der ville omsyna bak LNF-føremålet verte sett vesentleg til side ved ei frådeling av dyrka/dyrkbar mark.*

Gnr.233 bnr.12 er ikkje landbruk. Det er ein litt stor parsell utan hus. I gjeldande plan er ein stor del av parsellen sett av til LNF for spreidd utbygging. Dette er for det meste ikkje dyrka mark, men den delen av 233/12 som er klassifisert som skogsmark. Fulldyrka jord på 233/12 er 2,5da.

Det ligg andre eigedommar på staden, og kommunen har undersøkt om det på desse eigedommane er fulldyrka eller overflatedyrka jord i samheng med arealet på 233/12.

Gbnr233/8 er landbruk. Eigedommen ligg sør for E39 og det meste av eigedommen sine areal ligg her. I Eidatre ligg 0,5da fulldyrka jord og 0,4da overflatedyrka jord inntil 233/12.

Elles har gbnr234/12 overflatedyrka jord på staden, men og dette er ein eigedom som ikkje kan kallast landbruk. Samla areal er 8,5da og av dette er 5,2da overflatedyrka jord. Eigedommen er delt av vegen til sjøen.

233/1 har og areal som grenser til den eigedommen som er søkt delt, men dette er berre skog.

Området der desse eigedommane ligg er avgrensa av FV394, Heltveitvegen, lokal veg til sjøen og sjølina.

Inni denne avgrensa firkanten ligg til saman 3,5da overflatedyrka jord og 2,5da fulldyrka jord. Området er nordvend, jordsmonnet er myrjord og teigane oppstykkja av bustadar.

Sjølv om det er eit nasjonalt mål å take vare på dyrka og dyrkbar mark, må det likevel vere rett å seie at nasjonen si evne til å brødfø seg truleg ikkje vil lide av at det vert gjeve løyve til å omdisponere den fulldyrka jorda som det her gjeld.

Likevel vil og kommunen stadfeste at tomta kan gjerast mindre og forbruket av fulldyrka jord kan reduserast, utan at det avgrensar høvet til å sette opp eit hus.

Ut frå gjeldande plan og omsynet som ligg bak LNF føremålet på staden, kan ein truleg gje dispensasjon til deling og bygging utan at omsyna vert sett vesentleg til side.

Fylkesmannen har og i si tilråding lagt vekt på at utfylling av tomte slik det er synleg i kartet, truleg er gjort utan at det er søkt om løyve. Administrasjonen har ikkje funne nokon dokumentasjon på at det er gjeve løyve til tiltaket, og søker har sjølv stadfesta at utfylling er gjort i god tru.

Fylkesmannen skriv at kommunen må vere varsam med å gje løyve på bakgrunn av ei omdisponering som det ikkje er gjeve løyve til. Ein slik arbeidsmåte, vil undergrave plansystemet på ein uheldig måte.

Dette kan kommunen vere samd i. Kommunen meiner likevel at om ein gjev dispensasjon til deling, er ikkje fyllinga på staden det einaste eller viktigaste argumentet for tiltaket. Det viktigaste er det som er synleggjort over og som viser at området ikkje er viktig landbruksareal. Det er LNF, men ikkje viktig for landbruket. Deling fører heller ikkje til ulemper for drift av restareala, dersom det skulle vere aktuelt. Det er tilfeldig at steinfyllinga finst på staden, men det at den finst er ikkje eit viktig argument i saka.

Ostereidet er generelt ikkje ein stad i kommunen der reduksjon i folketalet er noe problem. Området på nordsida av eidet har likevel preg av kunne trenge fleir heilårs bustadar.

Slik administrasjonen vurderer tiltaket vil det ikkje føre med seg endringar for tilgjenge, helse, miljø eller tryggleik. Det er ikkje negative verknader av tiltaket for dei omsyna som lova skal take i vare eller for dei omsyna som gjeldande plan skal take i vare. Dette er og synt i det faktum at det er lagd ut eit område for fortetting på staden.

Administrasjonen meiner det ligg til rette for å dispensere.

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 skikka til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det er søkt om deling av om lag 1,7da som skal nyttast til bustadbygging. Tomta er stor nok, men ligg i eit område som i gjeldande plan er LNF. Tomta grenser til eit område sett av til fortetting.

Som synt over kan det vere grunn for å redusere storleiken på tomte på bakgrunn av høyringssvaret frå fylkesmannen. Søker skriv i sitt brev datert 14.11.2015: Dersom det menes at vi berører god og fulldyrket skog og mark, kan vi selvfølgelig se på en reduksjon av tomte til 1000m². Vi ber med dette om at representanter fra kommunen kan se på en god løsning og om ønskelig komme på en synfaring med undertegna.

Kommunen har på kartet målt opp dei areala som er i spel i denne saka:

Jan Rune Hosøy eig 234/34 + 233/31, som samla har eit areal på 1718m².

Han søker om å få overført ein parsell frå 233/12. Dette er parsell B som har eit areal på 356m².

Så vil han dele frå parsell A for å selje den som sjølvstendig tomte til bustadføre mål. Parsell A har eit areal på 1492m². Samla frådelt areal frå 233/12 vert då 1848m². Areala er målt på kart og kan avvike noko når det blir målt ute.

Søker ynskjer alt dette arealet, fylkesmannen meiner frådelt areal bør reduserast av omsyn til matjorda og av omsyn til at tiltaket krev dispensasjon. Fylkesmannen sitt primære synspunkt er at tiltaket bør få avslag.

Kommunen sitt primære synspunkt er at deling slik det er søkt om, ikkje sett LNF føremålet vesentleg til side, og at det heller ikkje er overvekt av andre negative følgjer av tiltaket. Deling slik det er søkt om bør difor godkjennast.

Det er mogeleg å redusere tomte og avslå deling av parsell B. Då reduserast forbruket av dyrka mark, og både Hosøy sin eigen tomt og ny bustadtomt har likevel god storleik. Problemet er å sjå kva gagn ein slik reduksjon fører til for dei omsyna som lova og gjeldande plan skal take i vare.

VEDTAK:

- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå to parsellar på til saman 1848m² frå gnr.233 bnr.12 slik det er søkt om og synt på kart vedlagd søknaden motteke 28.08.2015. Fordeling mellom parsell A og B vert gjort i samband med oppmålingsforretning, men parsell A skal ikkje vere mindre enn 1490m².
- Med heimel i pbl §19-2 gjev Lindås kommune dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande plan, for å dele frå to parsellar A og B med eit samla areal på 1848m². Parsell A skal vere sjølvstendig bustadtomt, medan parsell B skal overførast til gbnr234/34 og føyast saman med denne eigedommen.
- Dersom deling ikkje er gjennomført ved oppmålingsforretning innan tre år etter at løyve til deling er gjeve, fell løyvet bort, jf. §21-9 i pbl.

Søknad om deling er vurdert og løyve til deling gjeve etter offentlegrettslege føresegner gjeve i eller med heimel i pbl. 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.

Gebyr:

Etter gebyrregulativet til kommunen vedteke 11.12.2014, gjeldande frå 01.01.2012, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Dispensasjon frå arealføremålet i gjeldande plan	= 8400,-
Deling som ikkje er i samsvar med plan	= 7800,-
Sum	=16200,-

Mynde:

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

Klage:

Partane har høve til å klage over avgjerda innan tre veker frå dei fekk kunnskap om innhaldet i vedtaket, jf. Forvaltningslova §§28 flg.

I denne saka er Fylkesmannen part. Han har bede om å få vedtaket tilsendt for vurdering av klage, dersom kommunen gjer vedtak om å gje dispensasjon. Vedtaket er difor ikkje gyldig før klagefristen er utløpt.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Martin Kirkevik
Jan Rune Hosøy

Haukedalbotn 32 5113
Heltveitvegen 9 5991

TERTNES
OSTEREIDET