



Advokatfirmaet Høgseth DA
Litleåsvegen 41
5132 NYBORG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1151 - 19/25823

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
05.09.2019

Delvis godkjend søknad om dispensasjon og arealoverføring - gbnr 40/2, 40/45 og 40/62 Hodneland

Administrativt vedtak: Saknr: 476/19

Heimelshavar og

Søklar:

Jorunn Sjønnessen Hodneland

Søknadstype:

Søknad om arealoverføring, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om overføring av areal på ca 6000 m² frå landbrukseigedom til hytteeigedom og nausteigedom. Bakgrunnen for søknaden er at eigedomskartet viser feil grenser i forhold til det som er skildra i skylddeling, og at bygningar på gbnr 40/45 og 40/62 ligg delvis utanfor tomtegrensene for dei to eigedommane.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område innanfor det som i *Kommuneplan 2011-2023* sin arealdel er definert som LNF. Tiltaket er i strid med LNF-føremålet i kommuneplanen og forbod mot tiltak i strandsona etter Pbl § 1-8.

Forholdet til naboar

Søknad om løyve til tiltak er nabovarsla. Det har ikkje komme merknader.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og forbod mot tiltak i strandsona.

Det vert elles vist til søknad motteken 04.04.2019.

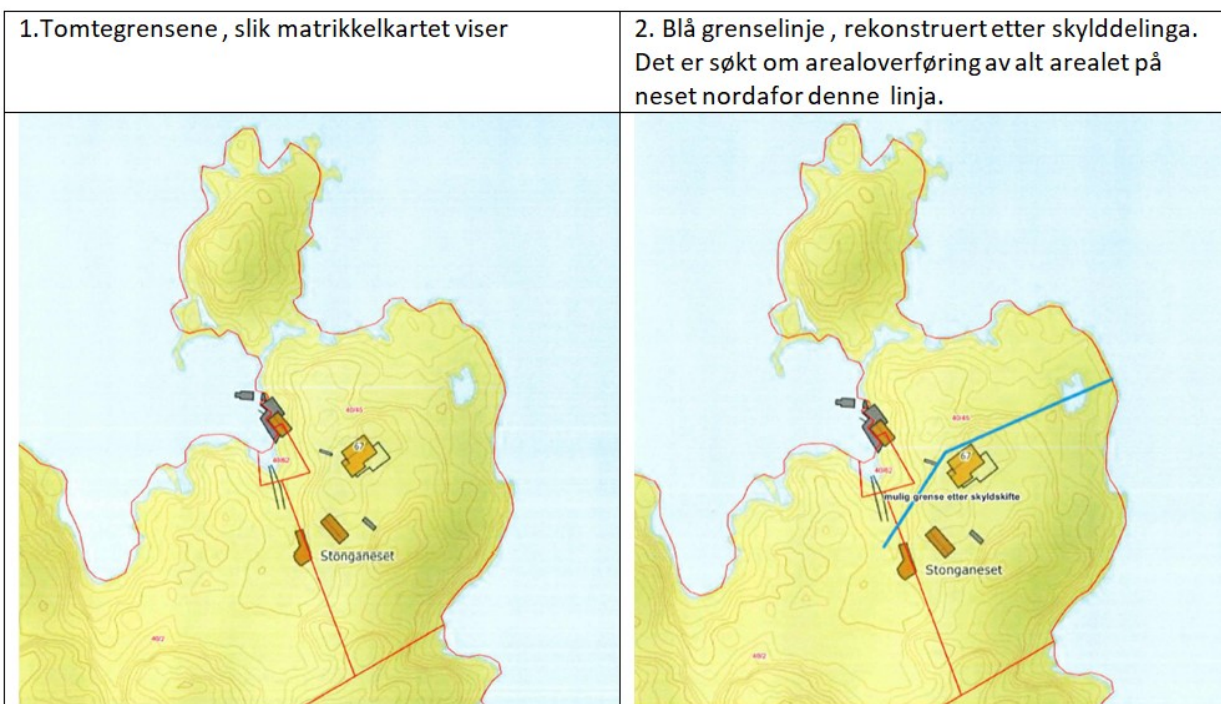
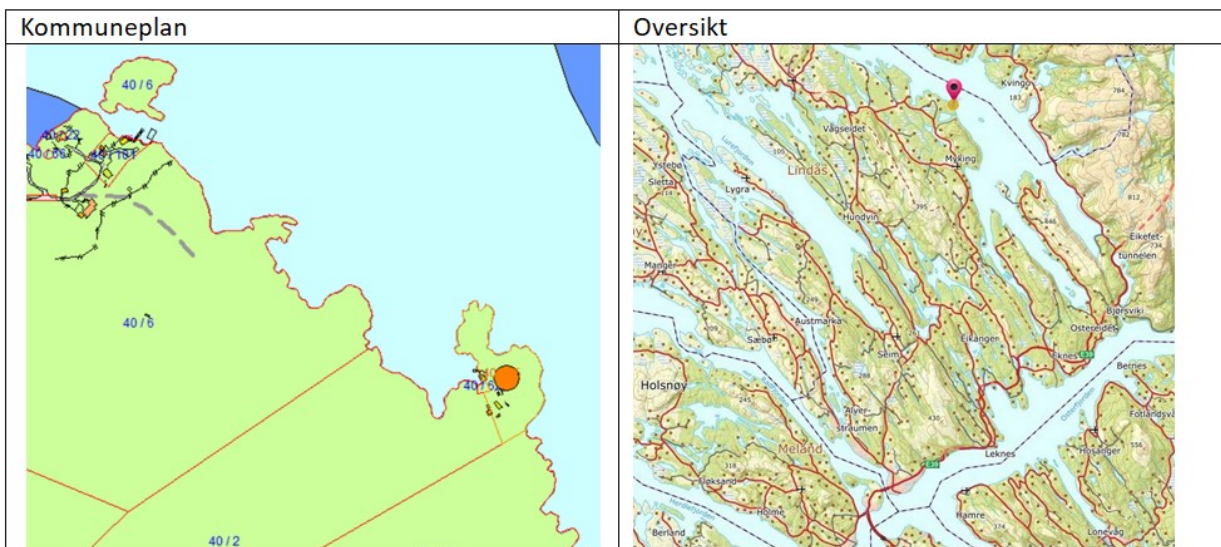
Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733



Uttale frå anna styresmakt

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Landbruksavdelinga I kommunen.

Landbrukssjefen

har ingen merknad til tilleggsareala på 256 m² og 134 m² , og dei treng ikkje handsamast etter jordlova.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplanar mottekne 04.04.2019

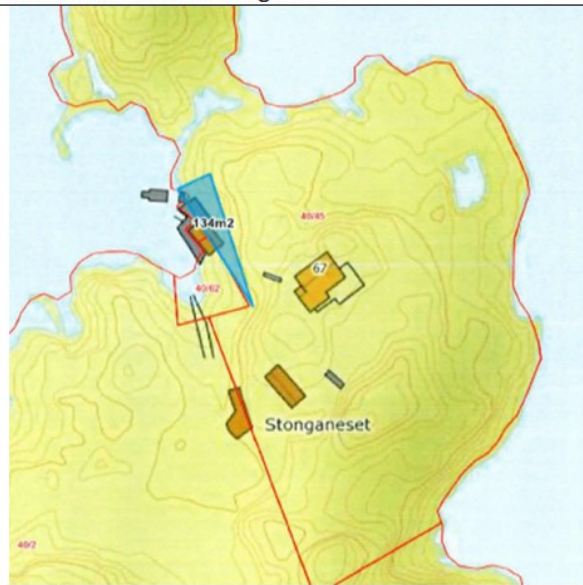
Tilkomst, avkjørsle og parkering

Ingen endringar

3. Omsøkte grenser, etter arealoverføring



4. Utviding av gbnr 40/62 med 134 m², for å få naustet innafor tomtegrensa



5. Utviding av Gbnr 40/45 mot vest med 256 m², for å få uthuset innafor grensa



Dispensasjonssøknaden
er vedlagt. Utdrag frå søknaden:

1. Kort om sakens bakgrunn

Lpnrskto: 1503 4
Klientkto: 1503 4

Bjørn Sæverås og Kjersti Kyrkjebø kjøpte eiendommen gnr. 40, gnr. 45 i 2017. Med til eiendommen tilhører naust på bnr. 62, samt nausttomt på bnr. 44. I prospekt og salgsoppgave var bnr. 45 oppgitt til å være 9.430,5 kvadratmeter. Dette stemmer med det som er oppgitt i matrikkelen, og grensene som er inntegnet der. Vedlagt følger som

Bilag 1 **kart med matrikkelens grenser.**

Kjøperne oppdaget imidlertid i etterkant at etter skyldskiftet er tomten om lag 3.500 kvadratmeter. Det har ikke lyktes å finne igjen alle grensemerkene beskrevet i skyldskiftet. Vedlagt følger som

Bilag 2 **kart med antatte grenser.**

Grensen mot sør og mot vest antar man er noenlunde korrekt.

Det er inngått avtale med eier av bnr. 2, Jorunn Hodneland om å kjøpe arealet som ligger innenfor grensene i matrikkelen. Det er dette arealet man ønsker overført.

Hensynet bak 100-metersbeltet er å sikre allmennheten tilkomst til strandsonen. I denne saken er det ikke snakk om å opprette ny grunneiendom, eller oppføre nye bygninger på eiendommen. En godkjenning av søknaden vil ikke medføre endring i allmennhetens adgang til tilgang til arealet. En opparbeiding av arealet, og på den måten privatisering, vil kreve godkjenning og dispensasjon fra kommunen. Hensynet til allmenn ferdsel kan derfor ikke tale mot en arealoverføring. Det vises også til at arealet som ønskes overført fra bnr. 2 ligger adskilt fra resten av bruket av bnr. 45. Det er derfor vanskelig tilkomst til arealet for bnr. 2, og en arealoverføring vil medføre mer tienstlig utforming av eiendommene. Det vises også til at arealet i dag allerede synes å tilhøre bnr. 45, ved at grensene i matrikkelen tilsier dette. Det har også vært benyttet i markedsføring ved salg. Reelt har eiendommen fremstått å omfatte omsøkt areal, og på den måten blir det liten realitetsendring ved å gi dispensasjon.

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke tilsidesatt ved en godkjenning av søknaden. Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjera seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og annan grønstruktur.

For dei to små tilleggsareala kjem arealoverføringa inn under uendra arealbruk, sidan bygningane står inne på dei aktuelle areala. Omsyna bak LNF og forbod mot tiltak i strandsona vert ikkje vesentleg sett til side for desse to areala.

For tilleggsarealet på ca 6.000 m² stiller det seg annleis. Utviding av fritidseigedom av den storleiken er i strid med omsynet bak føremåla det er søkt dispensasjon frå. I kommuneplan for Lindås 2011-2023, seier føsesegnene for arealføremålet fritidsbustad, at tomt for fritidsbustad i byggeområde ikkje skal vera større enn 2000 m². Då bør ikkje dispensasjon frå LNF-føremålet opna for ei vesentleg utviding av ei tomt som alt er langt over denne storleiken. Når tomtearealet er over 3.000 m², er det ingen viktig grunn til å gje dispensasjon for utviding med bortimot 6.000 m². At kartet viser feil grenser kan ikkje tillegast vekt. Det er mange gamle eigdommar som har feil grenser i kartet, når det ikkje ligg føre målebrev/matrikkelbrev med innmålte grenser. Tomtearealet som er opplyst i Matrikkelen er «beregnet areal» målt i kartet med ukorrekte grenser. På «oppgitt areal» står det 0 i matrikkelen. Då er det grenser som er skildra i målebrev eller jordskifte som gjeld. Arealoverføring kan føra til auka privatisering av tilleggsarealet. Om det omsøkte arealet er ein fritidseigedom eller ein landbrukseigedom, burde i prinsippet ikkje medføre nokon skilnad for friluftinteressene. I praksis viser det seg vanskelegare å hevda retten til fri ferdsel på fritidseigedom enn på landbrukseigedom.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dei to små tilleggsareala representerer legalisering av ein etablert bruk og at det er snakk om beskjedne areal.

Konklusjon

1. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF og forbod mot tiltak i strandsona for dei to små areala på 234 m² og 248 m².
2. For det store arealet på bortimot 6000 m² er vilkåra for å gje dispensasjon ikkje oppfylt.

Vurdering av pbl § 26-1

Oppretting eller endring av grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det følj vidare av pbl § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik

måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (LNF-føremålet i kommuneplanen) og pbl § 1-8 (forbod mot tiltak i strandsona) for overføring av areal på om lag 256 m² frå gbnr 40/2 til gbnr 40/45 og 134 m² frå gbnr40/2 til gbnr 40/65.

Søknad om dispensasjon for overføring av ca. 6.000 m² frå gbnr 40/2 til gbnr 40/45 vert ikkje godkjent, jf. pbl § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til overføring av areal på om lag 256 m² frå gbnr 40/2 til gbnr 40/45 og 134 m² frå gbnr 40/2 til gbnr 40/65, på følgjande vilkår:

- **Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplanar mottatt 04.04.2019, jf. pbl. § 29-4.**
- **Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.**

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Oppmåling

Saka vert oversendt Geodataavdelinga. Sakshandsamingsfrist er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunestyret har vedteke at tida 01.12-31.03. er vintersesong. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkellova § 35.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 19/1151.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om arealoverføring - gbnr 40/2 - 40/45 og 40/62 Hodneland
Dispensasjonssøknad
Nabovarsel med kvittering
Kart

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Jorunn Sjønnessen Hodneland	Hodneland 126	5957	MYKING

Mottakarar:

Advokatfirmaet Høgseth DA	Litleåsvegen 41	5132	NYBORG
---------------------------	-----------------	------	--------