

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
015/15	Plan- og miljøutvalet	PS	04.02.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	14/3835

Gbnr 56/12 Hundvin. Behandling av klage over avslag på søknad om løyve til deling.

Vedlegg:

Klage på vedtak - gbnr 56/12 Hundvin - ny grunneigedom

Lindås kommune har vurdert momenta som er sett fram i klagen, ein har også vore på synfaring på staden og i tillegg hatt drøftingar med eigaren av 56/12 for om mogeleg å finne anna plassering av tomta. Lindås kommunen finn at det ikkje er sett fram nye og avgjerande moment i klagen, det har heller ikkje lete seg gjere å finne alternativ plassering av tomta. Synfaring stadfester at den omsøkte tomta ikkje er eigna til føremålet.

Kommunen tek etter dette ikkje klagen til følge og stadfestar det administrative vedtaket om avslag.

Det vert ikkje gjeve løyve til å dele frå tomt 1.

Saka vert sendt vidare til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Avgjerda har heimel i pbl. §§20-1, 26-1 og 19-2.

Plan- og miljøutvalet - 015/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune har vurdert momenta som er sett fram i klagen, ein har også vore på synfaring på staden og i tillegg hatt drøftingar med eigaren av 56/12 for om mogeleg å finne anna plassering av tomta. Lindås kommunen finn at det ikkje er sett fram nye og avgjerande moment i klagen, det har heller ikkje lete seg gjere å finne alternativ plassering av tomta. Synfaring stadfester at den omsøkte tomta ikkje er eigna til føremålet.

Kommunen tek etter dette ikkje klagen til følge og stadfestar det administrative vedtaket om avslag.

Det vert ikkje gjeve løyve til å dele frå tomt 1.

Saka vert sendt vidare til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Avgjerda har heimel i pbl. §§20-1, 26-1 og 19-2.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

I delegert sak 14/3835 gjorde administrasjonen slikt vedtak:

«Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) jamfør §26-1 vert det gjeve løyve til å dele frå tomt 2, slik det er

søkt om, og synt på kartet. Tomta er om lag 1000m2 og skal nyttast til fritidsbustad.

Med heimel i det same lovgrunnlaget, vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå tomt 1.

Med heimel i § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå gjeldande kommuneplan, til å dele frå tomt 1. Dette er 1000m2 tomt i LNF-område med føremål fritidsbustad.

Med heimel i jordlova §12 vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå 1000m2 skogsmark til tomt 1.

Deling av tomt 2 må vere gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år etter at løyve til deling er gjeve, dersom ikkje løyvet til deling skal falle vekk, jf. Pbl §21-9.»

Tiltakshavar fekk melding om vedtaket i brev datert 4/8-14.

Partar i saka var også dei to systrene til eigaren, men desse fekk ikkje melding frå kommunen, då kommunen ikkje visste kven dette var. Ein rekna med at tiltakshavar ville varsle.

Vedtaket som vart gjort av administrasjonen godkjende ikkje den eine av tomtene. Det er den parten

som fekk avslag som no har levert inn klage: «Viser til brev av 4/8-14. Eg fekk ikkje vite om avslaget før eg fekk tilsendt brevet frå søstera mi 1/10-14.

Klagen er stempla inn i kommunen 18/10-14, og klagen er såleis komme inn i rett tid innan tre veker etter at parten fekk kunnskap om vedtaket som gjekk i hennar disfavour.

Nedanfor vert synt grunnlaget for saka og det administrative vedtaket:

<i>Eigedom:</i>	<i>Gnr.56 bnr.12 Hundvin</i>
<i>Adresse for eiged.:</i>	<i>Hundvinsvegen 86, 5956 Hundvin</i>
<i>Type tiltak:</i>	<i>Deling av grunneigedom</i>
<i>Heimelshavar:</i>	<i>Tore Nesse</i>
<i>Søker:</i>	<i>Tore Nesse</i>

Saka gjeld:

Heimelshavar søker om å få dele frå to tomtar til fritidsføremål. Kvar av parsellane er på om lag 1000m2. Tomtane er del av arveoppgjer og det er eit hefte i skøytet til heimelshavar at kvar av søstrene hans skal få ei hyttetomt.

Planstatus/dispensasjonar:

Parsellane som er søkt delt frå ligg like nord for kaien på Hundvin.

Tomt nr.1 er i følge gardskartet, skogsmark av høg bonitet. Den ligg i LNF område nordaust for vegen. Løyve til å dele frå denne parsellen krev dispensasjon frå planføremålet. Det er og registrert eit SEFRAK funn på området, og det er naudsynt at kulturminnestyresmaktene vurderer søknaden.

Deling av parsellen krev og godkjenning etter jordlova §12.

Tomt nr.2 ligg sørvest for vegen og for det meste i eit område sett av til fritidsbustader. Ein mindre flik av denne parsellen, om lag 0,2da, ligg utanfor området for fritidsbustader, men på eit areal som ikkje er produktivt. Det er ikkje naudsynt med dispensasjon for å dele frå denne parsellen. Vurdering etter jordlova er heller ikkje naudsynt, då arealet er frigjeve til anna føremål og eigedommen ikkje eig anna areal på den sida av vegen.

I det følgjande vil først og fremst deling av tomt nr.1 verte drøfta sidan det er denne delinga som krev dispensasjon. Men sidan dei to tomtene er del av same føremålet, vert tomt 2 teke med så langt det høver.

Nabovarsling:

Naboane er varsla, og ingen har komme med merknad.

Tilkomst:

Begge parsellane har tilkomst frå Hundvinsvegen. Det er naudsynt å søkje om løyve til utvida bruk av

eksisterande avkøyrsløse. Slik søknad er ikkje sendt.

Vassforsyning og avløp:

Det er offentleg vassforsyning på staden, medan avløp må løysast ved privat enkeltanlegg.

Det er ikkje gjeve løyve til utslepp.

Landbruksfagleg vurdering:Om gnr.56 bnr.12:

Eigedommen har eit samla areal på nær 287da. Av dette er 36da fulldyrka og 8,8da innmarksbeite. 210da er skogsmark av særskilt høg og høg bonitet. Eigedommen har ein del planteskog av gran. Eigedommen er i drift. Nabo driv areala.

Arealet som er søkt delt frå i parsell 1 er skogsmark av særskilt høg bonitet. Heile skogsparsellen er på 3,6da. Av søknaden går det fram at det går veg til skogen over parsellen som skal delast frå. Bruket må få rett til veg over parsellen for å kunne ta ut skog.

Deling i høve jordlova §12:

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

Skal dyrka eller dyrkbar jord nyttast til anna enn landbruk, kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gjeve løyve til omdisponering i samsvar med §9 i lova.

Ved avgjerd om løyve til deling skal givast, skal ein legge vekt på om delinga fører til tenleg og variert

bruksstruktur, om delinga tek omsyn til vern av arealressursane, om delinga fører til driftsmessig god

løysing, om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.»

Det gjeld frådeling av om lag 1000m² skogsmark for å nytte arealet til tomt for fritidsbustad.

Det er ikkje søkt om løyve til utslepp eller utvida bruk av eksisterande veg. Gjennom tomta går veg til

landbrukseigedommen sin skog på staden. Frådelinga er del av eit arveoppgjer.

Heile parsellen som bruket eig på staden, har eit samla areal på 3,6da. Det er skogsmark av særskilt høg

bonitet. Det står planteskog på staden. Resten av areala som høyrer til gnr.56 bnr.12 ligg eit

stykke lenger nord. For landbrukseigedommen er truleg inntekta frå skogsdrift på staden ikkje avgjerande. På den andre sida vil ein fritidsbustad slik det er søkt om, truleg lett komme i konflikt med alle typar landbruksdrift på staden. Deling med føremål fritidsbustad kan ikkje sameinast med vern av arealressursane. Dette gjeld særleg av di det er lagt ut område for fritidsbusetnad på vestsida av Hundvinsvegen, medan det på austsida av vegen er berre landbruksareal. Det er lite ynskjeleg å kile ein fritidsbustad inn i dette området.

Ein tidlegare frådelt eigedom 56/108 ligg på denne sida av vegen, men det er ikkje ynskjeleg å opprette fleire frådelte einingar her. Kommunen vurderer tiltaket som å føre til mindre tenleg bruksstruktur og til dårlegare driftsmessig løysing.

Samla vurderer kommunen at det ikkje ligg til rette for å gje løyve til deling etter jordlova §12.

Vurdering av dispensasjon frå gjeldande plan – pbl §19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dispensasjon kan ikkje givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gi dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggest særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dersom overordna mynde har uttalt seg negativt til dispensasjon, bør kommunen ikkje dispensere.»

Søknaden gjeld løyve til å dele frå ei tomt til fritidsbustad og seinare bygge hytte på ein stad som i gjeldande plan er LNF område.

På motsett sida av hovudvegen er det i gjeldande plan sett av eit stort område til fritidsbusetnad. Det er framleis ledig areal her.

Gnr.56 bnr.12 har eit mindre areal som ligg i område for fritidsbusetnad, men dette er teke til tomt 2, som det vert søkt om i denne saka.

Dersom parsellen som ligg i LNF område skal kunne nyttast til føremålet, må parsellen få veg og avlaup. Veg vil vere felles med skogsveg for landbrukseigedommen og vil truleg gjere tilgjenge for skogsdrift dårlegare.

Det er heller ikkje ynskjeleg at det kjem ei einskilt tomt for hytte og kiler seg inn i LNF området. Tryggleik og miljø kan verte dårlegare, knytt til at skogområdet vert redusert og det vert blanda nyttetraffikk med tung reiskap inn i trafikk der mjuke trafikkantar skal ferdast.

Og støy frå skogsdrift eller anna bruk av landbruksareala kan skape konflikt.

Ulempene vert såleis større enn fordelane av tiltaket og det er ikkje grunnlag for dispensasjon.

Deling etter pbl §20-1 og 26-1:

Då det ikkje kan gjevast dispensasjon frå gjeldande plan er det heller ikkje grunnlag for å gje løyve til deling etter plan- og bygningslova for tomt 1. For tomt 2 er det ingen hinder for deling slik det er søkt om.

Kommunen ynskjer at overordna mynde skal uttale seg i denne saka, då ein reknar med at det kjem klage på avslaget. Ein ber om at overordna mynde vurderer tiltaket både ut frå planomsyn, men og ut frå om det ligg føre særleg omsyn til kulturminne på staden.

Resultat av høyring:

Innan fristen for å komme med uttale har både fylkesmannen og fylkeskommunen komme med fråsegn.

Fylkesmannen i Hordaland har følgjande merknad:

«Fylkesmannen tiltrer kommunen si vurdering. Fylkesmannen vil også peike på at ei frådeling er avhengig av dispensasjon frå deleforbodet i 100-metersbeltet frå sjø og vassdrag i pbl § 1-8.»

I dette ligg at fylkesmannen rår frå å gje løyve til deling av tomt 1. Dette er og

administrasjonen si vurdering.

Hordland fylkeskommune – kulturminneavdelinga har ikkje merknad direkte, men varslar at dei kan ha merknad å komme med når det ligg føre konkret søknad om tiltak.

Ut frå desse merknadane og sakshandsaminga som er synt over, vil kommunen trekke den konklusjonen at løyve til deling av tomt 1, ikkje kan godkjennast, medan tomt 2 som ligg i område sett av til føremålet, kan godkjennast.»

Handsaming av klagen:

Moment i klageskrivet:

- Dette skulle vere ein hyttetomt som eg skulle få som arv etter våre foreldre. Eigaren er no bror min.
- Tomta ligg i hovudsak på skogsmark der det berre veks dårleg skog
- Tomta ligg nær den tomta som søster mi skal få
- Det er mogeleg å finne løysing på vatn og kloakk
- Tomta ligg i enden av eigdommen.
- Det går ikkje nokon veg over parsellen
- Dersom denne tomta ikkje kan delast frå ber ein om hjelp til å finne alternativ plassering, i samråd med eigaren.

Vurdering av klagen:

Klagen er sett fram av den parten som skulle få overtake tomt 1. Dette er søster til eigaren. Eigaren har ikkje signert på klagen.

Administrasjonen har vore på synfaring og har diskutert alternativ plassering med eigaren.

Alternativ plassering:

Administrasjonen har saman med eigar av 56/12 sett på mogeleg andre plasseringar for tomt 1. Dette har vore areal som ligg nord for Hundvin kyrkje, areal aust for kyrkja samt areal i bruket sin utmark ovanfor Brønnaldsvika. På denne staden er det delt frå areal frå naboeigdommen og det går veg fram.

Diskusjonen synt at det faktisk ikkje let seg gjere å finne areal som høver til føremålet. Eigar har og vore i kontakt med nabo om å få overtake ein alt frådelt tomt nord for kyrkja, men dette synt seg å heller ikkje føre fram.

Synfaring:

Administrasjonen har vore på synfaring. I samråd meg grunneigar var han ikkje med på dette. Synfaring omfatta berre den omsøkte tomt 1, då drøftingane med grunneigar hadde synt at det reelt sett ikkje fantes andre høvelege tomter.

I høve til klager sine argument synt synfarings følgjande:

- Styresmaktene er ikkje bunde til å imøtekomme privatrettslege avtalar, t.d. i skøyte i samband med arv, men vil sjølvstøtt freiste å bidra til løysing dersom det let seg gjere innanfor dei rammer som lov og forskrift sett.
- Tomta ligg i skogsmark, noko av skogen er kratt, litt er fjell i dagen, men det meste er planteskog av gran. Tomta er austvend og har grense til ferskvatten. Eventuell bustad på tomta vil måtte plasserast særst nær vatnet
- Tomta ligg på motsett sida av vegen for tomt 2, som er delt frå til syster til klagar
- Kloakk og vatn kan truleg løysast, men det vil vere krevjande grunna nærleik til vatnet eller trong for å krysse vegen
- Tomta ligg i grense mot nabo, men dette endrar ikkje på dei fysiske føresetnadane for å kunne nytte tomta eller at gjeldande plan på staden er LNF
- Det går ikkje veg over tomta. Per i dag er det ein god sti inn i skogsparsellen. Den går i grense mellom det som eventuelt skal vere hyttetomt og vidare inn i skogen. Ved ei utbygging er dette truleg den beste staden å føre fram veg til

fritidsbustaden. Dette vil langt på veg og måtte vere den staden der eventuelt veg til skogen må gå. Vegane til hytte og skogdrift vil difor ha felles trase eit godt stykke

· Det vert synt til avsnittet over når det gjeld spørsmålet om alternativ plassering

Konklusjonen etter synfaring er at i tillegg til å stadfeste at området der skogsparsellen ligg er lite eigna til å omdisponerast frå LNF til tomt for fritidsbusetnad, er sjølve dei fysiske tilhøva på staden slik at det vert vanskeleg å plassere hytte på tomte utan å komme i konflikt med strandsona til ferskvatten, eventuelle omsyn til forninner og skogsdrift.

Administrasjonen meiner såleis at det ikkje er komme fram moment i klagen som gjev grunn til å gjere om det administrative vedtaket. Synfaring og samtale med grunneigar syner i tillegg at staden der ein vil plassere hytta er lite eigna til føremålet, samt at det ser ut til å vere vanskeleg å finne alternativ plassering for den omsøkte tomte.

Administrasjonen rår difor til at klagen ikkje vert teke til følgje. Det administrative vedtaket vert oppretthalde.