



Tore Nesse  
Hundvin  
5956 HUNDEVIN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/3835 - 14/17643

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

Dato:  
04.08.2014

## Gbnr 56/12 Deling av grunneigedom. Vedtak.

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

### Saka gjeld:

Heimelshavar søker om å få dele frå to tomter til fritidsføremål. Kvar av parsellane er på om lag 1000m<sup>2</sup>. Tomtane er del av arveoppgjer og det er eit hefte i skjøyte til heimelshavar at kvar av søstrene hans skal få ei hyttetomt.

### Planstatus/dispensasjonar:

Parsellane som er søkt delt frå ligg like nord for Hundvinskaien.

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 produktiv. 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 avkøyrslø. Slik søknad er ikkje sendt.



### **Vassforsyning og avløp:**

Det er offentlig 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 særst høg og høg bonitet. Eigedommen har ein del planteskog av gran. Eigedommen er i drift.

Arealet som er søkt delt frå i parsell 1 er skogsmark av særst 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 drykbar 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 frådelling av om lag 1000m<sup>2</sup> 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 arveoppgjær.

Heile parsellen som bruket eig på staden har eit samla areal på 3,6da. Det er skogsmark av særst 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 typer 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 fritidbusetnad på den andre sida av Hundvinsvegen, medan det på austsida av denne vegen er berre landbruksareal. Det er lite ynskjeleg å kile ein fritidsbustad inn i dette området. Ein frådelt eigedom 56/108 ligg på denne sida av vegen, men det er ikkje ynskjeleg å opprette fleire frådelt 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 føresegnar fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gi dipensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggast særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dersom overordna mynde har uttalt seg negativt til dispensasjon, bør kommunen ikkje dispensere.»

Føresegnene det er søkt dispensasjon frå, gjeld løyve til å dele frå ei tomt til fritidbustad og seinare bygge hytte på ein stad som i gjeldande plan er LNF område. På andre sida av hovudvegen er det i gjeldande plan

sett av eit stort område til fritidsbusetnad. Det er framleis ledig areal her, men det høyrer ikkje til 56/12. Denne eigedommen har eit mindre areal som ligg i område for fritidbusetnad, 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 ungar skal ferdast til og frå bading og anna fritidssyssele. 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 fradeling er avhenging 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.

### **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 1000m<sup>2</sup> 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 1000m<sup>2</sup> tomt i LNF-område med føremål fritidsbustad.
- Med heimel i jordlova §12 vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå 1000m<sup>2</sup> 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.

**Gebyr:**

Etter gebyrregulativet til kommunen vedteke i desember 2014 og gjeldande for 2014, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Dispensasjon frå gjeldande plan, deling av ein tomt i LNF område	kr. 7900,-
Deling av to tomter i uregulert område, tomt til fritidshus	kr. 7400,-
Deling etter jordlova §12, enkel søknad	kr. 1000,-
Sum	kr.16300,-

**Mynde:**

Etter høyring hjå overordna mynde, er saka handsama og avgjort av Areal- og miljøavdelinga i høve til delegert mynde.

**Klage:**

Avgjerda er eit enkeltvedtak i høve til forvaltningslova sine reglar. Partane kan klage til overordna mynde over vedtaket innan 3 veker, jf. §§28 flg. i Forvaltningslova. Sjå vedlegg.

Med helsing

Arnold Matre  
fagleiar

Eli Bjørklid  
saksbehandlar

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

**Mottakarar:**

Tore Nesse

Hundvin

5956

HUNDVIN