

Arealplan

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 56 37 50 00 Telefaks 56 37 50 01
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Gunn Kvalvågnes

Keilegavlen 202B
5953 FONNES**Dykkar ref.****Sakshandsamar:**

Eli Bjørklid

Vår ref.**Telefon**2013/2838 - 0 -
22662/2013**Arkivkode:****Dato:**

124/1

27.09.2013

*Delegert sak***Løyve til frådelling av hyttetomter gbnr124/1 Keilegavlen.**

Eigedom: gnr.124 bnr.1 Keilegavlen i Lindås kommune
Adresse for eigned.: Keilegavlen 202, 5953 Fønnes
Type tiltak: Deling av areal til fritidsbustad
Heimelshavar: Gunn Kvalvågnes
Søkar: Gunn Kvalvågnes

Saka gjeld:

Det vert søkt om løyve til å dele frå tre tomter til fritidsbustad/hytte. Samla areal 2,4da innmarksbeite. Søknaden kom første gang inn i juli 2011. Seinare har det vore ein del att og fram i saka, men 23.08.2013 var søkar innom hjå kommunen og gav melding om at ho no ville realisere den delinga som vart søkt om i 2011. Administrasjonen tek no denne søknaden opp til realitetshandsaming.

Planstatus/dispensasjonar:

Området der tomtene ligg er i kommunedelplan for Lindåsneset sett av til spreidd fritidsbustad «Bjørkvikhaugen», med løyve til å føre opp 3 einingar i perioden. Søknaden er såleis i samsvar med plan, og dispensasjon er ikkje naudsynt.

Eigedommen 124/1 er landbruk og det er naudsynt å vurdere søknaden i høve til §12 i jordlova.

Nabovarsling:

Tiltaket var varsla til naboane i samband med søknaden i 2011. Det er ikkje sendt nytt nabovarsel no. Det kom ingen merknader i 2011, saka no inneber ingen endringar og naboane er dei same. Kommunen godtek at det ikkje er sendt nytt nabovarsel.

Tilkomst:

Det vart søkt om løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse i 2011. Kommunen gav den gong løyve til utvida bruk i brev datert 04.08.2011.

Utkøyring til kommunal veg vil vere tilnærma lik no som då, men det er eit ynskje om å flytte utkøyringa nokre meter mot sør for å få betre oversikt.

Før oppmåling/kartforretning kan finne stad, må søkar sende ny søknad til kommunen for å sikre at utkøyring er i samsvar med dei krav vegstyresmaktene kan godkjenne.

Vassforsyning og avløp:

Det er offentleg vatn på staden.

Det er planlagt privat løysing på avløp. Det er ikkje klarert med styresmaktene om dei kan gje løyve til avløp.

Før oppmåling/kartforretning kan finne stad, må søkjar avklare tilhøva for avløp på staden.

Vurdering av deling jordlova §12:

Om gnr.124 bnr.1:

Eigedommen har eit samla areal på 202 da i følgje gardkartet for eigedommen. Vel 30da er slåtteland, 71da er innmarksbeite. Det er og noko skog.

Eigedommen har driftsbygning, men det har ikkje vore sjølvstendig drift på fleire år, og bygningsmassen treng vøling.

Nabo hauster jorda.

Gjeldande plan har lagt ut eit område for spreidd hyttebygging på eigedommen. Dette feltet ligg aust for kommunal veg og inntil veg til sjøen. Det er fleire andre fritidsbustader i området. Arealkvaliteten er innmarksbeite og det er søkt om 3x800m², i alt 2400m².

Jordlova §12:

Deling av eigedom som kan nyttast til landbruk, må godkjennast av departementet.

Gjeld delinga dyrka eller dyrkbar jord, må søknaden først vurderast i høve til §9 omdisponering.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal gjevast, skal ein vurdere om deling vil legge til rette for tenleg og variert bruksstruktur, vern av arealressursane, driftsmessig gode løysingar, eller om det fører til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Busetting er eit sjølvstendig argument for deling.

Søknaden som ligg føre her gjeld deling i eit område som i samband med utarbeiding av gjeldande plan for området, er vurdert og frigjeve til anna føremål enn landbruk.

Retningslinene i planen seier at avstand til driftsbygning må vere 100m, at trafikk gjennom tunet ikkje må auke og at hus ikkje må byggast på dyrka eller dyrkbar mark.

Kravet om avstand til driftsbygning på 100 meter eller meir er vanskeleg å komme i møte innanfor det arealet som er sett av til føremålet. Men driftsbygningen ligg på motsett side av kommunal veg, og truleg vil fritidshusa ikkje skape ulempe for drifta. Aktiviteten i tunet vil ikkje sjenere dei som nyttar tid på hytta.

Deling av hyttetomtene og realisering av planen, kan bringe kapital til landbrukseigedommen. Då kan driftsbygningen vølast og drifta bli teken opp att på bruket.

Tilråding i høve til jordlova er positiv.

Vurdering av deling pbl §§20-1 og 26-1:

Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår tilhøve som er i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikkje må eigedom delast slik at vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel skikka til bygging på grunn av storleik eller form.

Deling av tomter til fritidsbustadar slik det er søkt om, er i samsvar med gjeldande plan. Tomtene vert store nok til føremålet og har ein høveleg form. Under føresetnad av at det vert gjeve løyve til utvida bruk av avkøyring til kommunal veg, og løyve til utslipp, kan deling slik det er søkt om godkjennast.

Søknad om deling er vurdert og løyve gjeve etter offentlegrettslege føresegner som er heimla i plan- og bygningslova. Det kan hefte servituttar ved eigedommen som privatrettsleg kan vere til hinder for deling. Privatrettslege forhold vedkjem ikkje løyve til deling gjeve av kommunen med heimel i pbl.

VEDTAK:

- Med heimel i pbl § 20-1 bokstav m), jamfør § 26-1, gjev Lindås kommune løyve til å dele frå tre tomter til oppføring av fritidsbustader får eigedommen gnr.124 bnr.1 slik det er søkt om og vist på kart stempla inn i kommunen 05.07.2011. Det er ein føresetnad for løyvet til deling at tilkomst og avløp er avklart og godkjend av rette mynde.
- Med heimel i jordlova § 12 vert det gjeve løyve til å dele frå 2,4da innmarksbeite frå gnr.124 bnr.1 slik det er søkt om. Før deling kan finne stad, må tilkomst og avløp vere avklara med og godkjend av rette mynde. Deling er i samsvar med godkjend bruk.
- Dersom deling ikkje er gjennomført med kartforretning innan tre år frå løyve til deling er gjeve, fell løyvet bort.

Gebyr:

Etter gebyrregulativet til kommunen, vedteke i desember 2012 og gjeldande frå januar 2013, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Delingssøknad, tre stk. byggetomt	kr.11000,-
Jordlovssak, enkel	kr. 1000,-
Sum	kr.12000,-

Mynde:

Saka er handsama og avgjort av Areal- og miljøavdelinga i høve til delegert mynde.

Klage:

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova, og kan påklagast av partane til overordna mynde innan tre veker, jf. Forvaltningslova §§28 flg. Sjå vedlegg.

Med helsing

Arnold Matre
konstituert fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandler