



Bozena Urszula Gausereide
Hopsdalsvegen 45 A
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/617 - 18/22332

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
08.07.2018

Løyve til arealoverføring - gbnr 193/9 Mundal nedre

Administrativt vedtak. Saknr:

Tiltakshavar:

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

Tiltak

Saka gjeld søknad om arealoverføring av eit areal på ca. 5m*28m = 140m² frå gbnr 194/1 til gbnr 193/9. Søknaden er fremja av heimelshavarar av gbnr 193/9 og 194/1. Gbnr 193/9 treng eit større areal til sin fritidseigedom, som er bebygd med ein fritidsbustad, etter å mista noko areal av sin eigedom i høve grensetvist med gbnr 193/2, ref. 14/1614 - gbnr 193,2,9 og 15. Eigedomen har mista nedgang til kjellar og nedre del av hagen. Tiltakshavar treng meir plass for å kunne nytte fritidsbustaden på ein meir hensiktsmessig måte enn slik eigedom framstår i dag.

Det er noko bratt på framsida av tomta, men etter at gbnr 193/9 har mista areal nordover i ein grensetvist, så er det areal sørover mot gbnr 194/1 som er einaste moglegheit å hente naudsynt areal. Arealet vert tatt frå den del av landbrukseigedom der det ikkje er oppført bygningar i nærleiken av eigedomsgrensa til gbnr 193/9.

Gbnr 193/9 er ca. 450m² og eigedom er etablert 01.10.1943. Gbnr 194/1 er ein større landbrukseigedom som ikkje er i drift.

Det vert elles vist til søknad motteke 21.02.2018.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2023 for arealoverføring av eit areal på omlag 5m*28m = 140m² frå gbnr 194/1 til gbnr 193/9.

Søknaden om dispensasjon vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 23.05.2018, der følgjande vedtak vart fatta:



Plan- og miljøutvalet - 073/18:

Det er gjort følgende vedtak i saka:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av eit areal på ca. 140m² frå gbnr 194/1 til gbnr 193/9.

Søknaden om arealoverføringa krev jordlovshandsaming. Arealet som ønskes frådelt er pr. 17.04.2018 registret i NIBIO som skog, høy bonitet. Det føreligg vedtak etter jordlova, datert 18.06.2018, i jordlovssak 18/1302.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming med vedtak etter jordlova, datert 18.06.2018, og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato, 09.07.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2023 er definert som LNF-føremål med særskilt omsynsone landbruk. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2023.

Plan- og miljøutvalet (PMU) gav i møte den 23.05.2018 tiltakshavar dispensasjon frå LNF-føremålet for arealoverføringa, sjå ovannemnte PM vedtak.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordland, Hordaland Fylkeskommune, planavdelinga og landbruksavdelinga.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga den 11.05.2018:

Ingen landbruksfaglege merknader til saka. Så det går fint.

Vedtak frå anna styresmakt

Søknaden er oversendt Landbruk for vurdering etter jordlova den 17.04.2018, ref. jordlovssak 18/1302. Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova på vilkår i vedtak datert 18.06.2018.

Vedtak :

Lindås kommune gjev samtykke til omdisponering og deling av 140 m² som ømsøkt på gbnr 194/1 med heimel i jordlova §§ 9 og 12.

Vikår for delinga :

- Arealet vert overført til gbnr 193/9
- Eigar av gbnr 193/9 får gjerdeplikta i felles grense med gbnr 194/1

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 05.10.2017.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløp.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING:**Vurdering av pbl § 26-1**

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspiktig 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 tomter som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Arealoverføringa inneber ei endring i eigedomsgrensane for begge eigedomane. Fritidseigedomen og landbrukseigedomen er satt av til LNF-føremål, men det er søkt om og gitt dispensasjon frå LNF-føremålet slik at arealoverføringa vert i samsvar med lov, forskrift og plan. Arealoverføringa er i samsvar med pbl. § 26-1 første punktum.

Spørsmålet er no om arealoverføringa inneber at eigedomane vert ueigna som fritidsbustadeigedom og som landbrukseigedom, jf. pbl. § 26-1 annet punktum. Moment i vurderinga er eigedomanes storleik, form og plassering.

I utgangspunktet må arealoverføringa sikre at eigedomane framstår som fritidseigedom og landbrukseigedom i høve storleik og utforming, jf. forarbeida til bestemmelsen Ot. Prp.nr.45 (2007-2008) s. 337. Eigedomane må vere tilstrekkeleg store og med ein slik form at utearealet sikrar forsvarleg oppfallsstad og muliggjer leik, rekreasjon, parkering mv. for fritidseigedomen og muliggjer landbruksdrift for landbrukseigedomen, jf. pbl. § 28-7 annet ledd.

For fritidseigedomen sikrar arealoverføringa at eigedomen vert tilstrekkeleg stor og med ein slik form at utearealet vert ein forsvarleg opphaldsstad og muliggjer leik, rekreasjon, parkering mv. for fritidseigedomen. Plassering av arealet som vert overført framstår som ein naturleg løysning, sjølv om terrenget er bratt, då det er areal sørover mot gbnr 194/1 som er einaste moglegheit å hente naudsynt areal.

For landbrukseigedomen, vil den mindre grensejusteringa føre til ei ubetydeleg endring i landbrukseigedomen si storleik og utforming. Arealoverføringa medfører at det framleis er mogleg å kunne drive landbruksdrift på landbrukseigedomen.

Konklusjonen er at arealoverføringa er i samsvar med pbl. § 26-1 sine krav til storleik, form og plassering.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan datert 05.10.2017.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

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 arealoverføring av eit areal på omlag 5m*28m = 140m² frå gbnr 194/1 til gbnr 193/9 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 05.10.2017, jf. pbl. § 29-4.
2. Tiltaket skal etablerast i henhold til vilkår i løyve frå Landbruksmynde i vedtak, datert 18.06.2018.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

- **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

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, jf. fvl § 29 (1). 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 klaga 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.
Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: «ArkivSakID»

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. 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.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bozena Urszula Gausereide	Hopsdalsvegen 45	5915	HJELMÅS
	A		
Linda Samsonsens Bratland	Hylkjeneset 118 D	5109	HYLKJE

Mottakarar:

Bozena Urszula Gausereide	Hopsdalsvegen 45	5915	HJELMÅS
	A		
Linda Samsonsens Bratland	Hylkjeneset 118 D	5109	HYLKJE