



Sigvard Hopland
Nesbrekka 2
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1125 - 19/17099

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

Dato:
29.05.2019

Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 172/4 Hopland

Administrativt vedtak: Saknr: 321/19

Heimelshavar: Sigvard Hopland

Søkjjar:

Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld endringssøknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådeling av om lag 919,5m² frå gbnr. 172/4. Gbnr 172/4 er ein større landbrukseigedom i drift. Eigedommen er etablert med to våningshus. Det nye våningshuset til landbrukseigedommen vart bygd i 1972 med nytt tun, samt ny intern tilkomstveg. Det eldste våningshuset, samt deler av eldre driftsbygning, skal utgjere den nye bustadtomta på ca.919,5m². Den eldre driftsbygningen (illustrert på situasjonsplanen) er ikkje i drift då det er ført opp nye driftsbygningar i 1989.

Det vert elles vist til endringssøknad mottatt 29.04.19.

Søknaden kan sjåast i samanheng med sak 17/2879 som gjeld søknad om tiltak (illustrert på situasjonsplanen) som ein del av landbruksdrifta og som ikkje krev dispensasjon:

-Rive deler av gamal driftsbygning slik at ny tilkomstveg vert tilrettelagt.

-Rive frittstående silo.

-Rive tak over silo lokalisert i del av gamal driftsbygning . Ein silo vert riven til halv høgde, medan ein vert fjerna heilt

-Oppføre ny garasje på ca. 50m² på delar av grunnmur til riven driftsbygning som skal dele vegg med del av driftsbygning som skal stå igjen.

- Utvida bruk av avkøyrsløse frå Fv. 401 til det eldste våningshuset . Eksisterande avkøyrsløse vert stengt.

-Etablere ny intern avkøyrsløse frå privat veg og ny intern tilkomstveg til det eldste våningshuset.

Sak 17/2879 vert handsama parallelt med noverande sak.

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



Historikk

Søknaden var opprinneleg ein søknad om frådelling av ca. 1 mål tomt med eksisterande eldste våningshus.

PMU gav dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel til å opprette ny grunneigedom til bustadføremål ved deling av om lag 1 mål frå gbnr 172/4 i sak 022/19 den 12.12.2018. Fylkesmannen i Vestland sendte inn klage på dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål, datert 21.12.2018. Klagen vart ikkje tatt til følgje av PMU den 13.02.2019.

Etter møte med kommune, tok Fylkesmannen ein ny vurdering av saka. Fylkesmannen i Vestland trakk sin klage på vilkår av at eigedomen sin storleik vert redusert i skriv datert 07.03.2019. Slik vi forstår Fylkesmannen, så er det ønskeleg å ta bort areal avsett til innmarksbeite, samtidig som tomta er egna til å oppnå et tilstrekkeleg godt bu- og oppvekstvilkår på lang sikt. Som følgje av klagen frå Fylkesmannen i Vestland, så har tiltakshavar no søkt om redusert storleik av grunneigedomen, dvs. ein endringssøknad.

Tiltakshavar har med sin endringssøknad akseptert Fylkesmannen si tilbakemelding om at klagen vert trekt på vilkår av at eigedomens storleik vert redusert samtidig som tomta er egna til å oppnå et tilstrekkeleg godt bu- og oppvekstvilkår på lang sikt.

I endringssøknaden er arealet på tomten redusert i forhold til det som det vart gjeve dispensasjon for i vedtak datert 12.12.2018, på bakgrunn av dette vert det vurdert at søknad om endring kan handsamast administrativt innfor gjeldande delegeringsreglement.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 29.04.19 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanens arealdel (KPA) 2011-2023 er definert som LNF-føremål med særleg omsynssone landbruk.

Dispensasjon

Dispensasjonen er gjeve av Plan- og miljøutvalet i vedtak datert 12.12.2018.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 08.08.2018 i sak 18/1788:

Konklusjon :

Då det aktuelle arealet har liten verdi for landbruket , det ikkje er behov for hus nr 2 på garden lengre og tiltaket ikkje medfører drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket gjev ein løyve til den omsøkte omdisponeringa og delinga.

Vedtak

Lindås kommune gjev løyve til den omsøkte omdisponeringa og delinga på gbnr 172/4 Hopland. Grunngevinga framgår av saksvurderinga ovanfor. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 12.04.2019, sjå vedlagte situasjonsplan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er tilknytt offentleg vatn- og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tilkomst til eigedomen må skje via fylkesveg 401 og så privat veg. Noverande avkøyrsløp skal stengast og det er søkt om utvida avkøyrsløype etter veglova. Det føreligg positiv uttale frå Statens Vegvesen.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar 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:

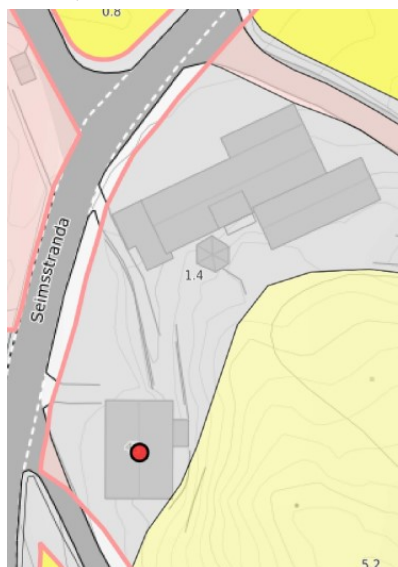
Naturmangfaldlova

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.

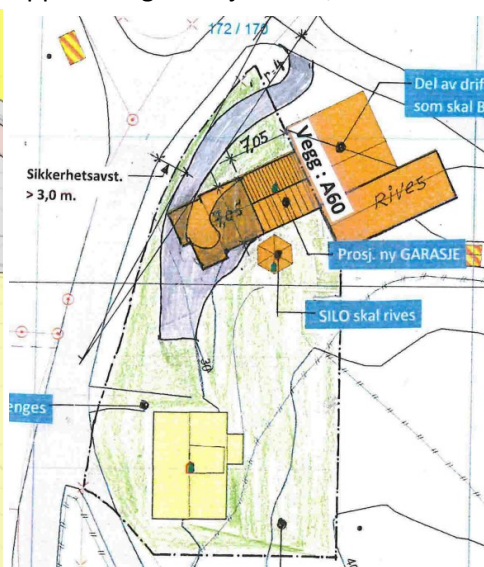
Vurdering av pbl § 26-1

Oppretting eller endring 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.

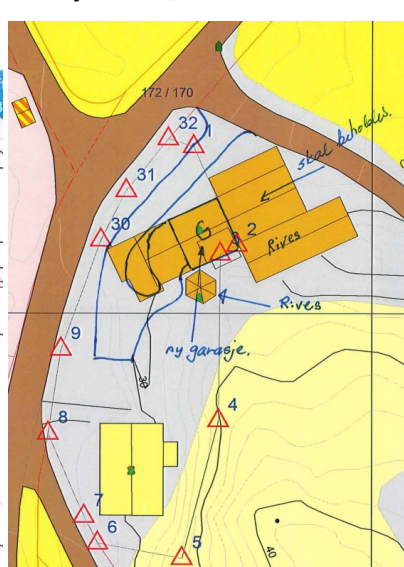
NIBIO, datert 09.04.19



Opprinneleg situasjonskart, d 12.03.18



Situasjonskart, d 12.04.19



Nye grenser for grunneigedomen med redusert areal er utarbeida i samarbeid med kommunen sin Geodata avdeling med det henblikk å få redusert innmarksbeite til eigedomen og samtidig få ein hensiktsmessig og funksjonell grunneigedom til bustadføremål.

Ny grunneigedom er opplyst til å vere ca. 919,5m². I høve opprinneleg søknad om grunneigedom på ca. 1 mål er ny grunneigedom redusert med ca. 80m². Slik situasjonskartet av 12.04.19 viser, så er det reduserte arealet hovudsakleg tatt frå innmarksbeite. Administrasjonen forstår det slik at den mindre delen av innmarksbeitet på den nye eigedom mot sør og vest er naudsynt areal til bustadtomta for å kunne stette vedlikehald av bustad og for å kunne ha tilstrekkeleg uteareal tilpassa ein bustadtomt.

Tiltakshavar opplys at den nye grunneigedomen er egna til å oppnå et tilstrekkeleg godt bu- og oppvekstvilkår på lang sikt. Tiltakshavar viser til følgjande punkt:

- Eksisterande vegtilkomst vil verta lagt om, og dette vil gje ein tryggare trafikksituasjon for både ålmenta og for brukarar av bustadhuset. Statens Vegvesen har gjeve forhandstilsegn til endra avkøyring til tomta i eige brev, som sikrar at avkøyringa vert tilfredstillande etter regelverket.
- Eigedomen er alt tilknytt offentleg vatn- og avløp, og det er difor ikkje naudsynt med nye grøfter eller tiltak knytt denne typen infrastruktur. Det betyr at eit viktig krav knytt til drikkevasskvalitet og skikkeleg avlaup vert ivareteke på ein god måte.
- Tomta har ein storleik som sikrar gode kvalitetar utanomhus og god plass til meir enn 2 biloppstillingsplassar, jf. kvalitetskrav gjeve i gjeldande kommuneplan sin arealdel av 22.09.2011 knytt til bustadtomter.

Tiltakshavar opplys vidare at ny grunneigedomen i tillegg har oppstillingsplass for bil, garasje og moglegheit til å kunne sne på eigen grunn. Ny grunneigedom vil stetta veiledande pkt. 5.14 i KPA for LNF-spreidt bustad. Uteareal vil vere tilgjengeleg rundt heile bustaden. Nord og aust for bustaden vil det kunne etablerast skjerna uteområde til lek og anna aktivitet. Ny grunneigedom ligg ikkje i område med fare for ras eller flom og er ikkje plassert i nærleiken av høgspennelinjer. Då det ikkje er ledige tomtar i nærleiken av bustaden, er det ikkje pårekeleg med auka trafikk forbi bustaden.

På denne bakgrunn er det administrasjonen sin vurdering at oppretting av ny grunneigedom er i samsvar med lova, forskrift, vedtekt eller plan og vert egna til bustadtomt basert på si storleik, form og plassering med eksisterande bustad og uteareal, jf. pbl. §26-1.

Vurdering av Fylkesmannen sin klage som vert trekt på vilkår

Fylkesmannen sitt krav om reduksjon av tomtas storleik samtidig som tomta er egna til å oppnå et tilstrekkeleg godt bu- og oppvekstvilkår på lang sikt samanfall med vurderinga etter pbl. §26-. I tillegg er det reduserte arealet tatt frå innmarksbeite.

Administrasjonen legg på denne bakgrunn til grunn at ny grunneigedom stettar krava til Fylkesmannen i Vestland ved at store deler av areal avsett til innmarksbeite tas bort, samtidig som tomta er egna til å oppnå et tilstrekkeleg godt bu- og oppvekstvilkår på lang sikt.

Det er administrasjonen si vurdering at oppretting av ny grunneigedom på ca. 919,5m² er samsvar med dei vilkår Fylkesmannen i Vestland sett for å kunne trekkje sin klage.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan datert 12.04.19.

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

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 919,5m² frå gbnr. 172/4.

VEDTAK

Med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd vert Lindås kommune sitt vedtak datert 12.12.2018 endra for den delen som gjeld løyve til frådelling av grunneigedom og storleiken på denne.

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 oppretting av ny grunneigedom på om lag 919,5m² frå gbnr. 172/4 på følgande vilkår:

- **Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 12.04.19, jf. pbl. § 29-4.**
- **Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.**
- **Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.**
- **Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.**

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 oversend Geodata avdelinga. 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. 18/1125.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Gnr 172 bnr4 forslag ny parsell dagsett 12.04.2019

Kopi til:

Sigvard Hopland	Nesbrekka 2	5912	SEIM
-----------------	-------------	------	------

Mottakarar:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Sigvard Hopland	Nesbrekka 2	5912	SEIM