



LINDÅS KOMMUNE

Q

Arkiv: 231/4
 Saksmappe: 2012/1288
 Sakshandsamar: Sveinung Toft
 Dato: 02.11.2012

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
198/12	Plan- og miljøutvalet	12.12.2012

Søknad om dispensasjon og fradelig av areal til bustad på gbnr 231/4 - Bjørsvik

Saka skal avgjerast endeleg i plan- og miljøutvalet.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

- med heimel i pbl § 20-1 bokstav m, jamfør § 26-1, gjev Lindås kommune løyve til deling av ein parsell frå høvesvis gnr.231 bnr.4 og gnr.231 bnr.1, slik det er søkt om og synt på kart stempla inn i kommunen 26.06.2012. Dei fradelte parsellane skal føyast saman til eit bruksnummer.
- Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen av kommuneplanen slik det er søkt om.
- Med heimel i jordlova § 12 vert det gjeve løyve til fradeling av om lag 2.0da frå høvesvis gnr.231 bnr.4 og gnr 231 bnr.1, slik det er søkt om.
- Bygningen er registrert som hytte og det er påkrevd med godkjent bruksendring i medhald av plan- og bygningslova sin § 20-1 før denne eventuelt kan takast i bruk til bustad.
- Dersom deling ikkje er gjennomført med kartforretning innan tre år etter at løyvet til deling er gjeve, fell løyvet bort, jamfør pbl § 21-9.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga ovanfor.

Gebyr:

I samsvar med gebyrregulativet i kommunen vedteke i desember 2011 og gjeldande frå januar 2012, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Dispensasjon frå planføremål	kr.11400,-
Deling til andre føremål, uregulert område	kr. 3700,-
Jordlovssak	kr. 750,-
Sum	kr.15850,-

Handsaming i plan- og miljøutvalet - 12.12.2012

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Vedtak i plan- og miljøutvalet - 12.12.2012

- med heimel i pbl § 20-1 bokstav m, jamfør § 26-1, gjev Lindås kommune løyve til deling av ein parsell frå høvesvis gnr.231 bnr.4 og gnr.231 bnr.1, slik det er søkt om og synt på kart stempla inn i kommunen 26.06.2012. Dei fradelte parsellane skal føyast saman til eit bruksnummer.
- Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen av kommuneplanen slik det er søkt om.
- Med heimel i jordlova § 12 vert det gjeve løyve til fradeling av om lag 2.0 da frå høvesvis gnr.231 bnr.4 og gnr 231 bnr.1, slik det er søkt om.



LINDÅS KOMMUNE

Arealplan
Besøksadresse:
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
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

«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Dykkar ref.

«REF»

Sakshandsamar:

Sveinung Toft

Vår ref.

2012/1288 - 0 -
50/2013

Telefon

Arkivkode:

231/4

Dato:

02.01.2013

Melding om vedtak

Søknad om dispensasjon og frådelig av areal til bustad på gbnr 231/4 - Bjørsvik

Vedlagt fylgjer saksutgreiing med vedtak.

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. lov om offentlig forvaltning.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen du mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut.

Klagen kan sendast skriftleg til avdelinga som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Sveinung Toft
fagleiar arealplan



- Bygningen er registrert som hytte og det er påkrevd med godkjent bruksendring i medhald av plan- og bygningslova sin § 20-1 før denne eventuelt kan takast i bruk til bustad.
- Dersom deling ikkje er gjennomført med kartforretning innan tre år etter at løyvet til deling er gjeve, fell løyvet bort, jmfør pbl § 21-9.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga ovanfor.

Gebyr:

I samsvar med gebyrregulativet i kommunen vedteke i desember 2011 og gjeldande frå januar 2012, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Dispensasjon frå planføremål	kr. 11400,-
Deling til andre føremål, uregulert område	kr. 3700,-
Jordlovssak	kr. 750,-
Sum	kr. 15850,-

Saksdokument vedlagt:

Søknad om dispensasjon stempla motteke 26.06.2012

Søknad om deling stempla motteke 26.06.2012.

Saksutgreiing:

Søkar eig eit hus i Bjørsvik. Dette er bygd på grunn delvis frå bnr.4 og delvis frå bnr.1. Tomta er aldri formelt delt frå.. Det er no eit ynskje om gjennomføre skylddeling for den grunnen huset står på med om lag eitt da tomt rundt.

I tillegg vert det søkt om å få dele frå eit areal til garasje. Stykket ligg på bnr.4 sin grunn. Det er eit lite utmarksstykk som ligg inntil den tomta rundt huset som og er søkt frådelt. Grunn til garasje er og om lag eitt da. Samla ynskjer ein såleis å dele frå om lag 2 dekar frå gnr. 231/1 og 4. Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune i brev av 05.11.2012. Det er per dagsett dato ikkje kome merknad frå nokon.

Planstatus/dispensasjon:

Tiltaket ligg i LNF område, men det er ikkje omsynssone landbruk. Det er heller ikkje innafor funksjonell strandsone. Bjørsvik er markert som verdfullt kultrumiljø, men det tiltaket som det er søkt om her, ligg utanfor det verdifulle området.

Eigedommane som skal avgje areal er landbruk. Huset som skal delast frå ligg i kanten av overflatedyrka areal. Det er såleis i denne saka naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan, og frå forbodet mot deling i Jordlova §12.

Nabovarsling:

Det er ingen naboar. Tiltaket grensar berre til dei eigedomane som skal gje frå seg areal.

Tilkomst. Vassforsyning, avløp:

Frå huset er det tilkomst til kommunal veg. Parsellen der garasjen skal stå, har og tilkomst til kommunal veg. Det vert inga endring med omsyn til vassforsyning og avløp. Vassforsyning er borehol og avløp er privat enkeltanlegg. Skal bygningen takast i bruk til bustad må utsleppsarrangementet vurderast nærmare, og det må eventuelt sendast inn ny søknad.

Landbruksfagleg vurdering:

Om gbnr.231/4:

Samla areal er på gardskartet sett til 928da. Truleg er det ein feil i kartet, og ein teig er ikkje teke med. Samla areal er såleis truleg ein god del større. Fulldyrka jord er 6,2da. Bruket har ikkje overflatedyrka jord eller innmarksbeite. Det er skogressursane som er største driftsgrunnlaget. I alt er det 859 da skogsmark av forskjellig kvalitet – om lag halvparten er god skogsmark med en del planteskog av gran. Eigdommen har litt sau. Sjølve tunet ligg innanfor omsynssone kultrumiljø ned mot kaien i Bjørsvik.

Arealet som ein vil dele frå er grunnlendt fastmark. Det meste av arealet som er søkt delt frå ligg på denne eigedomen, i alt truleg nærare 1,5da.

Huset som står her vart bygget alt i 1988, men sjølve delinga vart ikkje gjennomført.

Om gbnr.231/1:

Samla areal er vel 220da. Av dette er 4,1da overflatedyrka areal. Elles har eigedomen vel 200 da skogsmark, for det meste av høg bonitet, og noko anna areal. Overflatedyrka jord vert nytta til beite. Frå denne eigedomen skal det delast frå om lag 0,5da grunnlendt fastmark.

Vurdering og tilråding etter jordlova:

Deling av eigedom som kan nyttast til landbruk, krev godkjenning i høve jordlova §12: *"Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk, kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Departementet kan gje samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til avkastninga eigedommen kan gje. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for eigedommen eller landbruket i området. Det skal takast omsyn til godkjende planar og til kulturlandskapet."*

Tiltaket har ikkje samfunnsmessige interesse.

Ingen av eigedommane som skal gje frå seg areal har nemneverdig inntekt frå jordbruk. For drift av skogen vil det omsøkte tiltaket ikkje ha noko å seie då tiltake ligg på tilnærma uproduktiv grunn. Tiltaket vil ikkje få konsekvensar for drift av landbruket og det har ingen ting å seie for kulturlandskapet. Dette skuldast at huset det gjeld alt er bygget. **Garasjen vil ligge tett inntil Bjørsvikvegen i innersving, og vil knapt vere synleg for kulturmiljøet i sjølve Bjørsvika.** Eitt mål kan synast stor for garasje. Ein ynskjer å dele frå heile den parsellen som tilhøyrer bnr.4 her i svingen. Dette er ein parsell av eigedomen som er omslutta av veg, og er utan samband med resten av eigedomen. Det er såleis best arrondering å dele frå heile arealet.

Konklusjon:

Delinga det er søkt om vil ikkje få nokon konsekvens for drift av landbruket eller for avkastninga som dei to eigedommane kan gje. Det er såleis grunnlag for å dele frå. Eigartilhøva vert då i samsvar med dei faktiske tilhøva på staden. Før bygningen kan nyttast til bustad, må det søkjast om bruksendring etter reglane gjeve i plan- og bygningslova, og godkjenning etter § 20-1, må liggja føre.

Dispensasjonsvurdering.

Etter § 19-2 i plan- og bygningslova kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegn fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane med å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når ei direkte berørt statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.

I den saka som ligg føre her kan ein ikkje så at nokon av føremåla som ligg bak lova vert negativ berørt. Tilhøva for miljø, tryggleik, tilgjenge og helse vert ikkje endra i negativ retning. Snarare vert tilgjenge betra og tryggleik og helse sikra ved at det kjem betre avkjørsel og garasje og samsvar mellom eigar- og brukartilhøva.

Ein må såleis seie at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Ein syner i den samanhengen og til den landbruksfaglege vurderinga.

Det er ingen kjende verknadar av tiltaket for miljøet eller for biologisk mangfald.

Vurdering av delingssøknad:

Kommunen vurderer søknad om deling etter plan- og bygningslova §20-1, jamfør §26-1.

Ved deling slik det er søkt om vil det ikkje oppstå tilhøve som er i strid med pbl, eller med vedtekter eller planar vedtekne av kommunen i tråd med pbl. Delinga vil ikkje føre til at det vert oppretta tomter som det ikkje går an å bygge på.

Søknad om deling er vurdert og løyve gjeve etter offentlegrettslege føresegner. Det kan hefte servituttar ved eigdommen som privatrettsleg kan vere til hinder for deling. Privatrettslege tilhøve vedkjem ikkje løyve til deling av eigedom gjeve av kommunen med heimel i pbl.

Rolf-Inge Gjerstad
Skytterveien 18
5038 BERGEN
rolgje2@hfk.no
Mob. 920 88 249

21. mai 2012

Lindås kommune
Byggjesakavdelinga
5914 ISDALSTØ

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	231 / 4
26. 06. 2012	
Saksnummer	2012/1288
Saksbehandler	Tofte

Søknad om dispensasjon for fradeling i LNF-område, gnr.231 bnr.1 og 4

Eg viser til vedlagde skjema (**vedlegg 1**), der eg søker om:

1. Fradeling i felles utmark (bnr. 1 og 4) av tomt til hus (bygd i 1988).
2. Fradeling frå bnr.4 av tomt til garasje.

Eg viser til telefonsamtale for eit par veker sidan med Sveinung Toft. Han bad meg skriva ei utfyllande forklaring, og det har eg prøvd å gjera i det følgjande.

Forklaring punkt 1:

Eg og bror min, Svein Gjerstad, fekk tidleg på 1970-talet skøytt over bnr.1 frå onkelen vår. Me såg til eigedommen i lag, medan onkelen vår budde der. I 1988 søkte eg om å få byggja eit lite hus på den felles utmarka til bruk 1 og 4, noko eg fekk løyve til. Etter at onkelen vår døydde, vart me samde om at Svein skulle overta bruket, etter som eg hadde fått bygd hus for meg sjølv.

Tomta til huset mitt vart det aldri gjort kartforretning på. Åra har gått, eg nærmar meg pensjonsalder, og det er på tide å få det formelle i orden. Eigarane av bnr. 1 og 4 godkjenner (**vedlegg 2**) at det vert delt frå ei tomt på om lag 1 da, slik det vedlagde kartet viser (**vedlegg 3**). Ved ei slik løysing vert tilkomstvegen til eigedomen liggjande på sjøelveigande grunn, og hustomta vert fysisk knytta saman med garasjetomta.

Forklaring punkt 2:

Me har lenge sakna ein garasje, ikkje minst om vinteren. Den einaste høvelege plassen for garasje er oppe ved vegen. Der er det ein utmarksteig på om lag 1 da som høyrer til bnr.4 (rosa farge på kartet, vedlegg 4). Eigaren, Jorunn Zahl Soltveit, er villig til å selja (**vedlegg 4**). Men ho tykkjer at teigen er for liten til å dela opp, og ønskjer at eg skal overta heile. Som fotografiet gjev eit inntrykk av (**vedlegg 5**), består teigen av noko krattskog (older og bjørk) og mosegrodd steingrunn.

Rettleiing:

Forvaltingslova pålegg kommunen å gi turvande rettleiing til den som treng det. På www.bing.nu er det under fana Delingssak gitt nærare informasjon om temaet.

Nedanfor er nokre utfyllande merknader gitt i form av fotnotar i skjemaet.

¹ Skjemaet er eit kombinert skjema som dekker både søknad om deling o.a. etter plan- og bygningslova (pbl) og rekvisisjon på ulike oppgåver etter matrikkellova (ml). Søkjar/rekvirent kryssar av for den hovudtype av tenester som er aktuelle. Ved søknad om deling, skal kryssast av for første og andre oppgåve.

² Matrikulering = innføring av ny juridisk eining i matrikkelen, innføring av nye opplysingar til einingane i matrikkelen eller endring av tidlegare innførte opplysingar

³ Her skriv søkjar/rekvirent inn identitetsnummeret til den/dei eigedomane frådelinga/bortfesting skal skje frå eller den/dei eigedomane det etter matrikkellova er rekvirert tenester i høve til.

⁴ Kryss av for aktuell type registrering og legg ved aktuell dokumentasjon. For samanslåing skal nyttast standard skjema med eventuelle vedlegg. Dette kan rekvirent få hos kommunen.

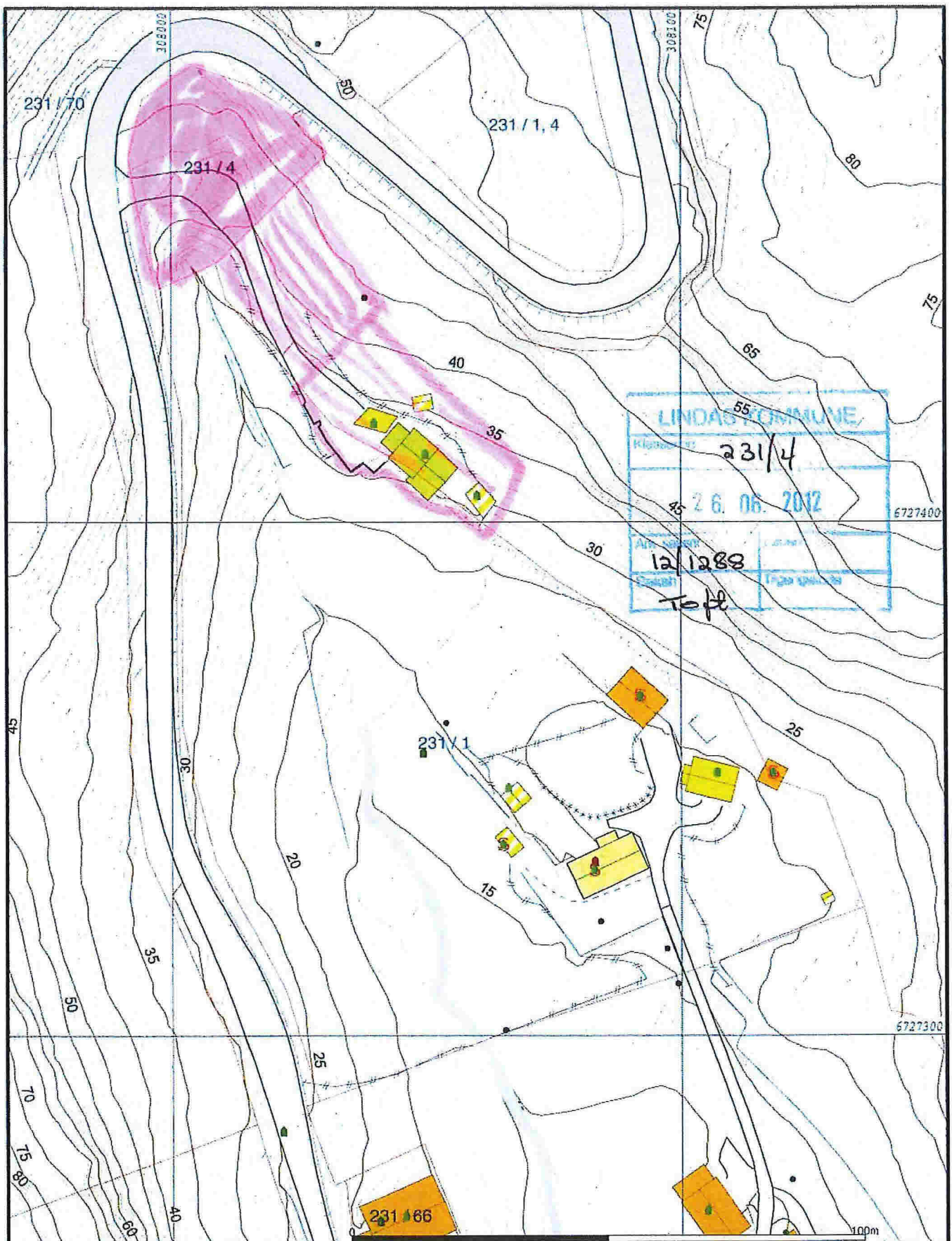
⁵ Her skal det opplysast om formålet med søknaden, f.eks. bustadtomt, fritidsbustad, naust, lager, barnehage, bilverkstad, kombinert forretning/kontor, anlegg og type osv. Ein og same søknad kan femne om fleire parsellar og ulike formål.

⁶ Søkjar skal nummerere alle vedlegga til søknaden. Det skal alltid følgja med ei partsliste og eit situasjonskart med innteikna grenser for parsell(ar) som det er søkt frådeling for/plassering av punkt det skal knytast festerett til. **Partslista** skal ha opplysingar om eigedomar og eigarar/råderettshavarar som har interesser å ivareta i samband med søknaden og etterfølgjande oppmålingsforretning og kva partstilling dei har. Partslisteskjema får ein hos kommunen eller på internett

www.statkart.no/filestore/Matrikkelaydelingen/PDF/Blanketter/705883ePartsliste2.pdf

Partslista kan og nyttast som kvitteringsliste for at alle partane er varsla om søknaden. Alternativt må det leggjast ved tilfredsstillande kvittering for at varsling er utført (punktet vil då ha fleire vedlegg).

Som **kartgrunnlag** skal nyttast kopi av kommunen sitt beste kart, alternativt kopi av gjeldande reguleringsplan. Dette kan tingast hos kommunen eller hentast frå www.nordhordlandskart.no



- Målte Grenser
- Regjerte Grenser
- Udefinert grenser
- Terrengmåle grense
- Konstruert grensepunkt
- Bølge
- Bustad mulelighet
- Væringbus
- Større bustader
- Huseferichus
- Garasjelutlus
- Industrielager
- Andre bygg

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



Lindås kommune
Geodata avdeling
Nytt grunnkart.

Dato: 2012.03.28
Sign: SSO

G.nr. 231, b.nr. 1 og 4.



Målestokk
1:1000

3