



Ola Karstein Feste  
Haukåsv.18  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/3839 - 15/35439

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

Dato:  
24.11.2015

## Gbnr70/5 Feste. Deling av grunneigedom, areal til fritidsbustad.

Eigedom: Gnr.70 bnr.5 Feste  
Adresse for eiged.: Haukåsvegen 18, 5912 Seim  
Type tiltak: Deling av grunneigedom.  
Heimelshavar: Ola Karstein Feste  
Søker: Ola Karstein Feste

### Saka gjeld:

I mai 1965 vart det oppretta leigeavtale mellom dåverande eigar av gnr.70 bnr.5 og Dagfinn Sagstad om at sistnemnde skulle få leige grunn i bruket sin utmark for «å sette opp hytte, videre rydde og plante som han vil.» Tomta ble merka og linjene ført inn i leige kontrakten. Leige kontrakten gjeld for 50 år, eller frå 1965 og til 2015.

Søknaden no gjeld løyve til å dele frå den parsellen som i si tid vart leigd vekk. Tomta gjekk då til sjø, men søknaden gjeld berre ein parsell utan sjølinje og i tillegg 50m2 til ei lita brygge. Det er søkt om å få dele frå om lag 1200m2. Hytta er bygget og har stått der sidan kontrakten vart inngått. Det same har brygga. Løyve til bygging ligg føre i skriv dagsett 16.nov. 1965.

Kartet syner ein frådelt tomt gbnr70/31, der hytta ligg. Dette er ikkje rett. Feilen skuldast truleg mangelfull merking i samband med flyfotografering til nye kart. Gbnr70/31 er ikkje bygget på, medan hytta som finst på staden står på leigd grunn. Geodataavdelinga har vore ute i marka og retta opp denne feilen, slik at kartet som ligg ved søknaden syner rett plassering både av 70/31 og bortleigd tomt.

### Planstatus/dispensasjonar:

Gnr.70 bnr.5 er landbruk. Heile eigdommen ligg i LNF område. Det gjeld og for staden der den bortleigde parsellen ligg.

Det er naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan og frå forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet. Det er naudsynt å handsame søknaden i høve til §12 i jordlova.

---

#### 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



**Nabovarsling:**

Det er ikkje sendt ut varsel til naboane, då det berre er gnr.70 bnr.5 som er nabo. Eigaren av 70/31 er eit eigarfellesskap på fire personar. Sidan delinga det er søkt ikkje fører til endringar på staden har dei ikkje fått melding. Det vert ikkje felles grense mellom dei to eigedommane.

**Tilkomst/vassforsyning og avløp:**

Det er tilkomst på sti gjennom utmarka, vatten er oppsamling av regnvatten og det er utedo. Det ikkje søkt om endringar i desse tilhøva, og eventuell dispensasjon føreset at det ikkje vert endringar i desse tilhøva.

**Uttale frå andre mynde:**

Tiltaket krev dispensasjon. Fylkesmannen skal verte høyrd i saker som er i strid med nasjonale og regionale interesser jf. brev frå fylkesmannen 31.01.2012. Kommunen vurderer at den saka som ligg føre her ikkje fører til endring av faktiske tilhøve slik dei har vore i 50 år. Det er eigartilhøva til grunnen som vert endra. Saka vert ikkje sendt på høyring.

**VEDTAK:**

- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå ein parsell på om lag 1200m<sup>2</sup> frå gnr.70 bnr.5 slik det er søkt om og synt på kart vedlagd søknad stempla motteke i kommunen 06.11.2015.
- Med heimel i pbl §19-2 og §1-8 vert det gjeve dispensasjon frå 100-metersbeltet og frå LNF føremålet i arealplanen, slik det er søkt om. Den frådeltte parsellen skal nyttast på same måten som den bortleigde parsellen har vore nytta.
- Med heimel i Jordlova §12, vert det gjeve løyve til dele frå 1200m<sup>2</sup> utmarksareal frå gnr.70 bnr.5 slik det er søkt om.
- Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år etter at løyvet til deling er gjeve, fell løyvet bort, jf.pbl §21-9.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga nedanfor.

**Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:**Om gnr.70 bnr.5:

Eigedommen har eit samla areal på 315da. Av dette er 38da fulldyrka og overflatedyrka jord og 58da innmarksbeite. Det er 112da skog av god bonitet.

Eigedommen er ikkje i sjølvstendig drift, men jorda vert hausta av nabo.

Parsellen som har vore leigd vekk og som ein no vil dele frå, ligg om lag 1km sørvest for tunet på bruket. Terrenget er grunnlendt skogsmark av middels bonitet der det i dag er eit oppslag av krattskog. Hytta som står på staden ligg 50 meter frå sjø.

Jordlova §12:

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til landbruk må godkjennast av departementet.

Dersom dyrka eller dyrkbar jord skal takast i bruk til anna føremål, må løyve til omdisponering givast etter §9 i lova, før løyve til deling kan givast.

Ved avgjerd skal omsynet til vern av arealressursane, omsynet til bruksstrukturen i landbruket og eventuelle miljømessige ulemper og ulemper for landbruksdrifta vurderast.

Det er ikkje naudsynt å vurdere tiltaket i høve til §9 i jordlova. Arealet som vert delt frå er grunnlendt skogsmark av middels bonitet.

Tomta som no er søkt delt frå har vore nytta til føremålet i 50 år. Arealressursen har såleis lenge vore ute av drift som landbruk. I leigekontrakten frå 1965 står det mellom anna «Leieren forplikter seg til å sette opp gjerde rundt parsellen slik at det holder ute smale og storfe.» Området vert ikkje lenger nytta til beite for storfe. Det går nokre sauer på beite i heile utmarksområdet, men frådelling slik det er søkt om, vil ikkje endre tilhøva for beiting på staden.

Bruksstrukturen vert ikkje endra og tiltaket fører ikkje til miljømessige eller driftsmessige ulemper.

Tiltaket er ikkje i strid med dei føremåla som jordlova skal take i vare.

#### **Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2 og §1-8:**

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegnar fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggest særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere dersom overordna mynde har uttalt seg negativt om dispensasjon.»

Det gjeld dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen og frå 100-metersbeltet mot sjø, for å få lov til å dele frå 1,3da tomt rundt ein eksisterande hytte. Tomta slik den er søkt om no, har vore leigd vekk til føremålet i 50år. Det vart gjeve løyve til å føre opp hytta 16.november 1965, og hytta har stått på staden i desse 50 åra. Det er laga til ein liten kai i berget nedan for hytta og denne vil ein og dele frå. Det er ingen rettar til veg eller andre installasjonar til sjøen.

#### Vurdering i høve 100-metersbeltet:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter §1-6 kan ikkje settast i verk nærare sjøen enn 100 meter frå strandlina målt i horisontalplanet ved normal flo. Dette er likevel ikkje til hinder for frådelling ved innløysing av festetomt som det er bygget på.»

Sjølv om tomte som har vore leigd vekk i 50 år, ikkje er festegrunn etter vanleg definisjon, er verknaden av at arealet har vore leigd vekk den same som om grunnen skulle vore festegrunn. Det er betalt årleg leige til grunneigar, det er ført opp hytte på staden og det er bygget ein liten kai. Desse tiltaka er lovleg oppført. Leigekontrakten går ut i 2015, og det er søkt om å dele frå parsellen som har vore leigd vekk.

I høve til dei omsyna som §1-8 skal take i vare, vil endring av eigartilhøva ikkje føre til fysiske endringar på staden. Hytta er bygget, det er sett opp gjerde i samsvar med leigekontrakten og det er laga til feste for båt og høve til å gå i land ved sjøen.

Tomta som vart leigd vekk i 1965 var oppmålt, og arealet var større enn det det no er søkt om. Det var og lenger strandlinje. Parsellen ein vil selje er redusert til om lag 1,2da. Parsellen ved sjøen er 50m<sup>2</sup>.

Ålmenta kan ferdast fritt på staden også etter deling.

Kommunen vurderer at deling slik det er søkt om ikkje vil vere i strid med dei føremåla som restriksjonane i 100-metersbeltet skal verne.

#### Vurdering i høve til LNF føremålet i gjeldande plan:

I LNF føremålet er det ikkje ynskjeleg med andre tiltak enn dei som har saman heng med primærnæringane sin aktivitet. Delinga det er søkt om her gjeld tomt til fritidsbustad, og er slik sett noko som ikkje høyrer heime på staden.

Arealet er utmark og ligg om lag 1km frå tunet på bruket. Parsellen som skal delast frå har vore leigd vekk til føremålet i i 50 år. Hytte er bygget på staden i samsvar med løyve. Det same gjeld for gjerdet som er sett opp at det var bortleigar som sette krav om dette gjerdet i si tid.

Tiltaket er vurdert i høve til jordlova §12 og i høve til forbodet mot tiltak i strandsona. Tiltaket har ikkje negative konsekvensar i høve til dei omsyna som desse reglane skal take i vare.

Det ligg til rette for å gje løyve til dispensasjon.

#### **Vurdering av deling – pbl §§20-1 og 26-1:**

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

Det gjeld deling av 1,2da tomt til eksisterande hytte. Tomta er bygget på og har vore leigd bort til eigaren av hytta i 50 år. Grensene for tomta er gjort greie for i leigekontrakten, men først no er det aktuelt å dele frå. Tiltaket ligg nær sjøen og i LNF område. Dispensasjon er drøfta over, og konklusjonen er at det høver å gje dispensasjon. Gnr.70 bnr.5 som har søkt om løyve til deling er landbruk. Tiltaket er drøfta i høve jordlova §12, og deling har ikkje negative konsekvensar for dei omsyna som jordlova skal take i vare.

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

#### **Gebyr:**

Etter gebyrregulativet til kommunen vedteke av kommunen 11.12.2014, gjeldande frå 01.01.2015, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Dispensasjon frå arealføremålet i gjeldande plan og frå §1-8 i pbl	= 8400,-
Deling ikkje i samsvar med arealføremålet	= 7800,-
Deling jordlova §12	= 2000,-
Sum	=18200,-

#### **Mynde:**

Saka er handsama og avgjort av planavdelinga i høve til delegert mynde.

#### **Klage:**

Avgjerda kan partane klage over innan tre veker etter at dei vart kjende med vedtaket. Jf.§§ 28 flg. i Forvaltningslova.

Fylkesmannen er part i saka og har høve til å vurdere om han skal klage på vedtaket. Vedtaket er difor ikkje gyldig før klagefristen er ute.

Med helsing

Arnold Matre  
fagleiar

Eli Bjørklid  
saksbehandlar

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



**Mottakarar:**

Ola Karstein Feste  
Fylkesmannen i Hordaland

Haukåsv.18  
Postboks 7310

5912  
5020

SEIM  
BERGEN