



Oppmåling - Teknisk forvaltning Radøy kommune

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/2367 - 18/7598

Saksbehandlar:
Tonje Nepstad Epland
tonje.epland@radoy.kommune.no

Dato:
23.05.2018

Delingssak gbnr 46/8 og 9 Manger øvre - to nye grunneigedomar for heilårsbustad - endringsvedtak etter plan- og bygningslova

Delegasjonssak nr.: 117/2018

Saksutgreiing:

Tiltak

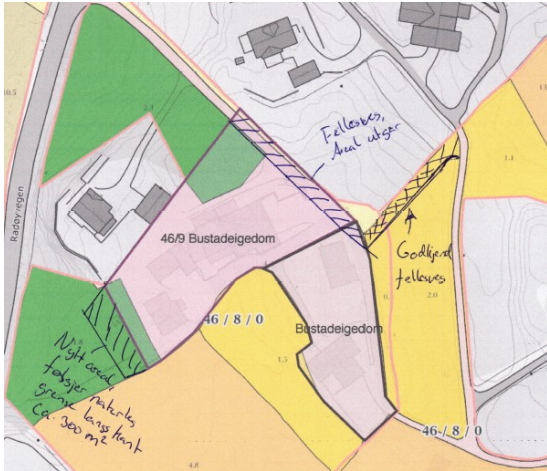
Saka gjeld søknad av 24.04.18 om endring av Hovudutval for plan, landbruk og teknisk sitt vedtak av 24.01.18, sak 007/2018:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og løyve til frådelling av to nye grunneigedomar for eksisterande bustad på følgjande vilkår:

1. *Tomt 1 rundt eksisterande hus nr 1 og driftsbygning kan ha eit areal på inn til 3,1 daa. Eigedomene får nytt gards- og bruksnummer.*
2. *Tomt 2 rundt eksisterande hus nr 2 og uthus kan ha eit areal på inn til 1,7 daa. Eigedomene får nytt gards- og bruksnummer.*
3. *Tomtene skal arronderast slik at areal som er bygd med felles tilkomstveg skal liggje att på jorda.*
4. *Gbnr 46/8 og gbnr 46/9 skal samanføyast og seljast som tilleggsareal til gbnr 43/11. Alle rettar og pliktar skal følgje jorda.*
5. *Begge bustadeigedomene skal ha lovleg avlaup før oppretting av nye eigedomar.*
6. *Det må leggjast fram for tinglysning rett til å føre fram leidningsnett for vatn og avlaup over gbnr 46/8,9.*
7. *Det må leggjast fram for tinglysning vegrett over gbnr 46/8,9.*
8. *Dei frådeltte eigedomane får gjerdeplikt.*

Søknaden er noko uklår, men kommunen har i dialog med søker avklart at endringa gjeld:

- Endra plassering av bustadtomt nr 1 i høve situasjonskart av 09.01.18 for grense mot vest.
- Auke i areal for bustadtomt nr 2 frå 1,7 daa til 1,85 daa (vilkår nr 2).
- Veg kan inngå i bustadtomt nr 2 (vilkår nr 3). Vilkår nr 3 er ikkje søkt endra for den delen av vegen som går forbi bustadtomt nr 1.



Ny situasjonsplan motteke 24.04.18

Nabovarsel

Endringa er ikkje nabovarsla.

I medhald av reglane i pbl. § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for nabovarsling. Kommunen finn at naboar sine interesser ikkje vert råka av endringa.

Endringa som gjeld vilkår nr 3 har samanheng med avtale med nabo om etablering av ny landbruksveg.

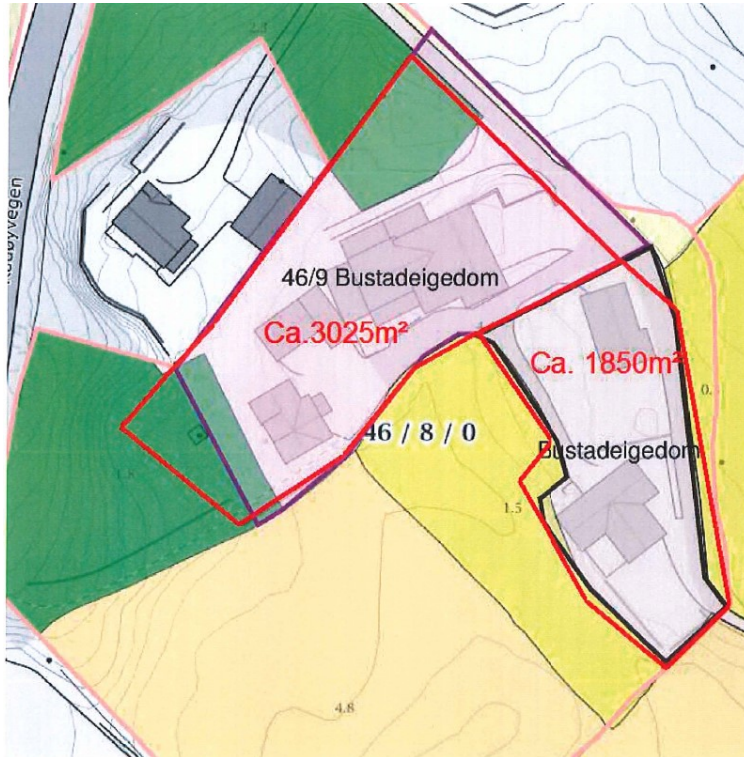
Nabo Kristen Baug har vore i kontakt med kommunen og bedt avklart avkjørsletilhøva til fylkesveg. Nabo får difor endringsvedtaket tilsendt i kopi.

Høyring

Endringssøknaden er ikkje sendt på høyring til andre styresmakter, men er handsama av Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje etter jordlova.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 24.04.18 utarbeidd av oppmålingsavdelinga i Radøy kommune.



Kart av 24.04.18 som viser ca. grenser satt i marka 20.03.18 (kart utarbeidd av Oppmålingsavdelinga i Radøy kommune)

Korrekt areal etter oppmåling er 2,898 daa for tomt 1 og 1,894 daa for tomt 2.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Vurdering og vilkår som gjeld avkjørsle står ved lag.

Jordlovshandsaming

Det ligg føre endringsvedtak frå Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje datert 14.05.17:

Radøy kommune gjev løyve til frådelling av to bustadtomt i tunet på gbnr 46/8,9 Øvre Manger.

Tomtearealet rundt bustadeigedom med det nyaste våningshuset vert utvida til å vere i tråd med tomtegrenseforslag utarbeida av oppmålingsavdelinga i Radøy kommune 20/3-18. Det oppmålte arealet er då oppjustert til 1850 m².

Tomta rundt det eldste våningshuset og driftsbygningen på gbnr 46/8 vert redusert til 3025 m². Tomtegrenser samsvarar med forslaget frå oppmålingsavdelinga i Radøy kommune av 20/3-18.

Det vert sett følgjande vilkår :

- *Ny landbruksveg vert opparbeida og godkjent av landbrukskontoret før oppmålingsforretning vert ferdigstillt for tomtane.*
- *Restarealet vert seld som tilleggsjord.*

- *Framtidig eigar av restarealet skal nytta den nye landbruksvegen til/frå innmarka si.*

Tidlegare vedtak i sak 17/703 og sak 17/2403 opphøyrer.

Vedtaket har heimel i «Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier» og §§9 og 12 i jordlova.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden er motteke av Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje 24.04.18 og vidare sendt til Teknisk forvaltning 25.04.18.

Sakshandsamingsfrist for søknad om deling som omfattar søknad om dispensasjon er 12 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7.

Sakshandsamingstida har vore 4 veker og søknaden er handsama innan fristen.

VURDERING:

Dispensasjon

Vilkåra for dispensasjon er vurdert i sak 007/2018.

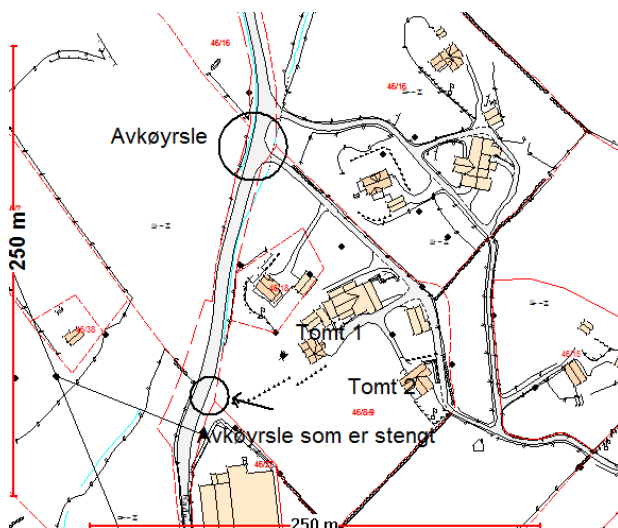
Endringa av plassering av tomt 1 endrar etter kommunen si vurdering ikkje dispensasjonsvurderinga. Det er snakk om eit mindre areal som har ei faktisk bruk som hageareal for bustaden per i dag. Den endra plassering vil ikkje medføre at areal overstig 3,1 daa som er lagt til grunn i sak 007/2018.

Endringa i storleik for tomt 2 frå 1,7 daa til 1,9 daa endrar etter kommunen si vurdering heller ikkje dispensasjonsvurderinga. Tomten er plassert i samsvar med det kartet som er lagt til grunn for dispensasjonsvurderinga i sak 007/2018. Auke i areal skuldast at det på grunn av etablering av ny landbruksveg ikkje er trong for å la eksisterande veg liggje att på bruket. Vegen vil no bare tene som tilkomst til bustaden på tomt nr 2 og det er då tenleg at vegen inngår i denne.

Avkjørsle til fylkesveg

Det er i sak 007/2018 stilt spørsmål ved om begge bustadene har avkjørsleløyve til fylkesveg. Statens vegvesen har i brev datert 15.02.18 vist til avtale frå 1976 og stadfesta at begge bustadene har lovleg avkjørsle til fylkesveg (i nord):

Begge bustadene (tomtene) har difor lovleg avkjørsle frå offentleg veg i avkjørsle lengst nord på eigedomen.



Statens vegvesen har samstundes gjort merksam på at det er eit krav at avkjørsle i sør skal stengjast og ber kommunen knyte vilkår til dette:

Eit vilkår for avtalen i 1976 var at avkøyrsla som hittil hadde vore nytta skulle stengjast. Basert på flyfoto frå området kan det sjå ut til at den stengte avkøyrsla er tatt i bruk att. Dersom dette riktig ber vi om at kommunen presiserer i frådellingssaka om kva avkøyrsla som er lovleg. Vi ber og om at det vert stilt som vilkår at den gamle avkøyrsla skal vere stengt, anten ved at avkøyrslpunktet vert grave opp eller ved at ein setter opp fysiske sperrer som hindrar at køyretøy kan nytte denne avkøyrsla. Ein kan i alle høve ikkje legge til grunn at eigedomane skal nytte denne avkøyrsla. All avkøyring frå offentleg veg må skje i avkøyrsla lengst nord.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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. Kommunen finn ikkje at endringa vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Vedtak i sak 007/2018 vert endra og nytt vedtak lyder som følgjer:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og løyve til frådelling av to nye grunneigedomar for eksisterande bustad på følgjande vilkår:

1. **Tomt 1 rundt eksisterande hus nr 1 og driftsbygning kan ha eit areal på ca. 3 daa i samsvar med merker satt i marka 20.03.18 og oppmålingsavdelinga sitt kart av 24.04.18. Eigedommen får nytt gards- og bruksnummer.**
2. **Tomt 2 rundt eksisterande hus nr 2 og uthus kan ha eit areal på ca. 1,9 daa i samsvar med merker satt i marka 20.03.18 og oppmålingsavdelinga sitt kart av 24.04.18. Eigedommen får nytt gards- og bruksnummer.**
3. **Tomt 1 skal arronderast slik at areal som er bygd med felles tilkomstveg skal ligge att på jorda. Del av tidlegare felles tilkomstveg forbi tomt 2 kan inngå i tomt 2 på vilkår om at ny landbruksveg til «Andrinejorda» er opparbeidd og godkjent av landbrukskontoret, jf. landbrukskontoret sitt vedtak av 14.05.18.**

4. Gbnr 46/8 og gbnr 46/9 skal samanføyast og seljast som tilleggsareal til gbnr 43/11. Alle rettar og pliktar skal følgje jorda.
5. Begge bustadeigedomene skal ha lovleg avlaup før oppretting av nye eigedomar.
6. Det må leggjast fram for tinglysning rett til å føre fram leidningsnett for vatn og avlaup over gbnr 46/8,9.
7. Det må leggjast fram for tinglysning vegrett over gbnr 46/8,9.
8. Dei frådeltte eigedomane får gjerdeplikt.
9. **Begge bustadene har avkjørsle til fylkesveg i samsvar med avtale frå 1976, vist i kart frå Statens vegvesen av 15.02.18. Avkjørsel i sør skal vere fysisk stengd.**

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova §§ 19-2 og 20-1 m, jf. naturmangfaldslova §§ 8-12.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement. Administrasjonen fekk i møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk den 02.05.18 delegert mynde til å endre vedtak gjort av hovudutvalet i sak 007/2018 24.01.18, jf. møtebok for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk av 02.05.18 sak 023/2018, s. 14:

Hovudutvalet gav administrasjonen fullmakt til å godkjenna som delegert vedtak mindre justeringar i plasseringa av dei to bustadeigedomane, men eksisterande felles veg kan ikkje inngå i fråskild eigedomen (tomt 2) før ny landbruksveg er skriftleg godkjent og opparbeidd. Dette av omsyn til å sikra tilkomst til jorda.

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 eigedomen ikkje er oppretta innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
10.2.10	Delt sakshandsaming: endring i vedtak	1	3200
	Totalt gebyr å betala		3200

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf forvaltningslova § 27b

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt leiar teknisk forvaltning Tonje Nepstad Epland.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 46/8 og 9 Manger øvre - ny grunneigedom for eksisterande bustad og arealoverføring til landbrukseigedom - Endring av tidlegare jordlovsvedtak

187610 Søknad om deling av landbrukseigedom gbnr 468,9 Manger Øvre - Endring av tidlegare jordlovsvedtak

Delingssak Gbnr 46/8 og 9 Manger øvre - ny grunneigedom for eksisterande bustad og arealoverføring til landbrukseigedom - merknad Statens vegvesen

Dokument 17214252-5 Svar - Melding om vedtak - Delingssak - Fv. 409 - Gnr. 46 bnr

Kopi til:

Kirsten Baug

Radøyvegen 1735 5936

MANGER

Mottakere:

Arne Manger

Fylkesmannen i Hordaland

Oppmåling - Teknisk forvaltning

Radøy kommune

Radøyvegen 1739 5936

Postboks 7310 5020

MANGER

BERGEN