

Harris

Kvinnherad kommune
Rosendalsvegen 10

5470 ROSENDAL

Kvinnherad kommune	
05 MARS 2020	
Saksnr.: 113/1	U.off.:
Saksbeh.: MHS	Kopi:

Vår referanse:
105644/1802619

Ansvarlig advokat:
Frode S. Halvorsen

Dato:
2. mars 2020

SØKNAD OM FRADELING AV TUN OG NAUSTTOMT FRA GBNR. 113/1

Vedlagt følger søknad om fradeling av tunparsell og nausttomt fra gbnr. 113/1. Jeg ber om å bli kontaktet dersom det er behov for tilleggsopplysninger.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS

Camilla Heggø Olsen
Advokatfullmektig
cho@harris.no
926 96 897

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd		
Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).		
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

Søknaden gjelder	
Eiendom/ byggested	Gnr. 113 Bnr. 1 Festenr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bolignr. Kommune Kvinnherad
	Adresse Postnr. Poststed
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3
	<input type="checkbox"/> Tilbygg < 50 m ² <input type="checkbox"/> Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ² <input type="checkbox"/> Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d) <input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2 <input type="checkbox"/> Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år) <input type="checkbox"/> Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet <input type="checkbox"/> Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1
	<input checked="" type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet <input checked="" type="checkbox"/> Grunn-eiendom <input type="checkbox"/> Anleggs-eiendom <input type="checkbox"/> Festegrunn over 10 år <input type="checkbox"/> Arealoverføring <input type="checkbox"/> Annet:
Planlagt bruk/formål	Beskriv Uendret bruk, til nausttomt til bolighus på gbnr. 113/1.

Arealdisponering	
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan <input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
	Navn på plan KPA 2018
Areal	BYA eksisterende BYA nytt Sum BYA BRA eksisterende BRA nytt Sum BRA Tomteareal
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen Naust: Omsøkt areal = ca. 362,7 m ² . Naust ca. 54 m ² . (54 m ² /362,7 m ²)*100 = 15 % BRA Tun og våningshus (inkl. garasje): Omsøkt areal = ca. 3 500 m ² . Bolighus og garasje = ca. 200 m ² (200 m ² / 3 500 m ²)*100 = 5,7 % BRA

Plassering	
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert Vedlegg nr. Q -
	Kan vann- og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert Vedlegg nr. Q -
Avstand	Minste avstand til nabogrense <input type="text"/> m Minste avstand til annen bygning <input type="text"/> m Minste avstand til midten av vei <input type="text"/> m Dette skal vises på situasjonsplanen

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input checked="" type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng
	Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.	
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk* * Beskriv <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann* <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q -
	Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	1 - 4	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 - 2	<input checked="" type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn Harris Advokatfirma AS v/Camilla Heggø Olsen	Telefon (dagtid) 92696897	Mobiltelefon
Adresse Postboks 4115 Sandviken	Postnr. 5835	Poststed Bergen
Dato 02.03.2020	Underskrift  Camilla Heggø Olsen	E-post cho@harris.no
Gjentas med blokkbokstaver Advokatfullmektig	Eventuelt organisasjonsnr. 921027583	

Kvinnherad kommune
Rosendalsvegen 10

5470 ROSENDAL

Vår referanse:
105644/1738239

Ansvarlig advokat:
Frode S. Halvorsen

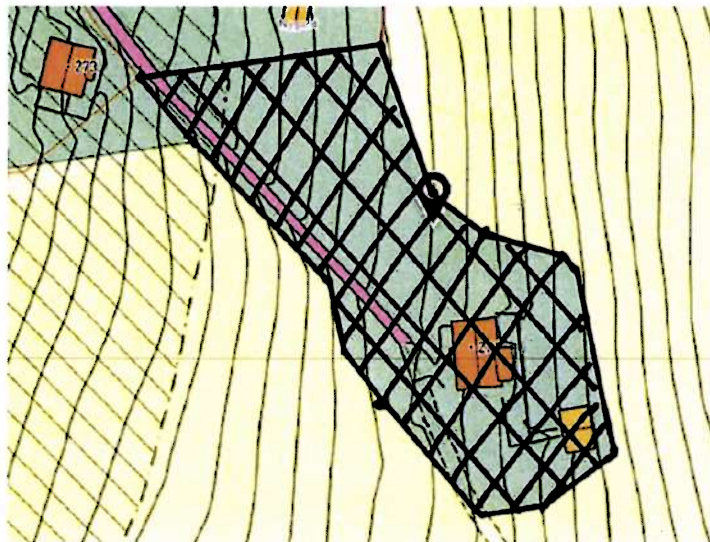
Dato:
2. mars 2020

GNR 113, BNR. 1 – FØLGEBREV OG DISPENSASJONSSØKNADER – FRADELING TUN

1 Innledning

Det søkes om fradeling av boligtomt fra gnr. 113 bnr. 1. Det ble avholdt møte i sakens anledning den 12.11.2019.

Parsellen søkes fradelt iht. formålsgrensen for LNF-spredd i gjeldende KPA. Se kartutsnitt av omsøkte areal under, samt flyfoto der tunet er markert med gult.



Figur 1 Tun/boligtomt

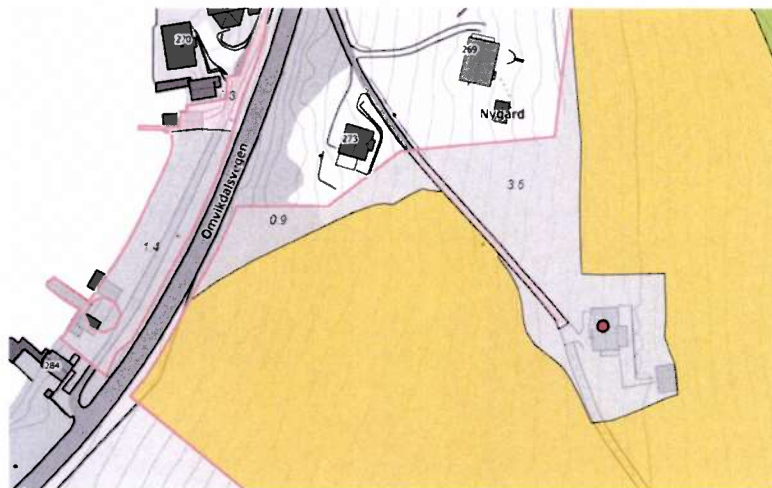
Harris



Figur 2 Flyfoto med omsøkte arealer

Tunparsellen ligger i LNF spredt-område, se nærmere pkt. 2.1 under. Fradelingen er omfattet av plankravet i KPA pkt 2.3 Det søkes følgelig om dispensasjon fra plankravet, se nærmere pkt. 2.2 under. Det søkes videre om samtykke etter jordloven § 12, se nærmere pkt. 2.3.

Arealet som søkes fradelt er klassifisert som annet markslag i gårdskart fra NIBIO. Se kartutsnitt under.



Figur 3 Utsnitt fra Gårdskart - NIBIO

Nye grenser berører dermed ikke areal klassifisert som fulldyrka jord.

2 Bakgrunnen for søknaden

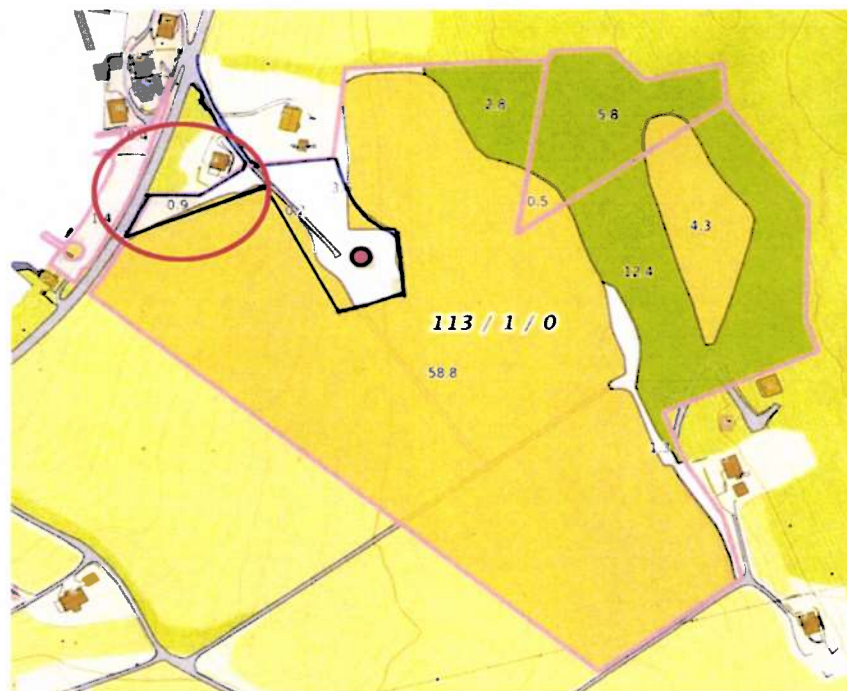
Den 03.10.2018 fattet Forvaltningsutvalget vedtak om konsesjon på følgende vilkår:

«(...)

- at den fulldyrka jorda og skogarealet som ligg inntil jorda vert delt ifrå til tilleggsjord landbrukseigedom i nærleiken.
- At dei tek del i fellestiltak i utmarka.»

Den 12.12.2018 sendte grunneierne inn delingssøknad overensstemmende med konsesjonsvedtaket. Det ble søkt om fradeling av fulldyrket jord og skogarealet inntil jorden, og søknaden ble utformet med hjelp fra administrasjonen i Kvinnherad kommune. Søknaden var i samsvar med kommuneplanen, og ble utarbeidet uten påheftede bruksretter for gjenværende eiendom. Søknaden fulgte altså opp kravene fra kommunen i konsesjonssaken, samt administrasjonens anbefalinger.

Søknaden gikk ut på at området som er markert med rosa under ble søkt fradelt. Areal vist med svart strek skulle ligge igjen på gbnr. 113/1.



Søknaden ble avslått i Forvaltningskomiteen den 08.05.2019. Det ble vist til at det er uheldig at jakt- og beiterettigheter i utmarken mv. ikke vil følge med det fradelte arealet.

Vedtaket ble påklaget herfra den 18.06.2019, men kommunen fant ikke grunn til å omgjøre sitt avslag. Saken ligger til behandling hos Fylkesmannen i Vestland, men en avventer klagebehandlingen der i påvente av behandling av nærværende søknad.



For å imøtekomme kommunens tilbakemeldinger og avhjelpe avslagshjemmelen i det påklagede vedtaket, innebærer nærværende søknad en motsatt løsning der tunet/bolighuset fradeles i stedet for landbruksarealene. Landbruksarealene, som skal overføres til nabobruket, beholder da hovedbrukets gårds- og bruksnummer og med tilhørende jakt- og beiterettigheter.

Overføringen av restarealet på hovedbruket blir overført til nabobruket for at landbrukseiendommen skal holdes i drift også i fremtiden. Søkerne ønsker da å sitte igjen med bolighuset selv, og det er derfor nødvendig å fradele tunet/bolighuset.

3 Vilkårene for dispensasjon fra plankravet er oppfylt

3.1 Hensynene bak plankravet blir ikke «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2

Første vilkår for dispensasjon er at hensynene bak plankravet ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved fradelingen.

Plankravet skal sikre helhetlig planlegging av et område, samt tilstrekkelig utredning av nødvendige forhold før tiltak gjennomføres. Typiske vurderinger vil være utformingskrav ift. bygde og naturlige omgivelser og trafikale forhold.

Verken trafikale forhold, eller hensynet til enhetlig utforming av tiltak i området, taler for reguleringsplan for dette området. Tiltakshaverne planlegger ikke oppføring av ytterligere bygninger på tomten, men ønsker å få beholde eksisterende boligtomt med nausttomter. Dersom fremtidens generasjoner likevel skulle søke om ytterligere utbygging på tomten, vil plankravet da måtte vurderes på nytt.

Når det gjelder trafikale forhold blir ikke disse endret med omsøkte fradeling. Adkomstveg fra fylkesveien er allerede etablert, og som redegjøre nærmere for i pkt. 2.5 under, fører ikke fradelingen til endret eller utvidet bruk av avkjørselen.

Det vises videre til at en på overordnet plannivå har foretatt en konkret avgrensning av hvilke arealer som skal være utlagt til LNF-formål, og hvilke arealer som skal være utlagt til LNF-spredt. Formålslinjene indikerer en vurdering av hva som skal være landbruk og hva som kan være boligtomt. Omsøkte fradeling forholder seg til disse formålslinjene, og dette innebærer at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet til helhetlig planlegging og tilstrekkelige utredninger blir etter dette ikke «vesentlig tilsidesatt» ved omsøkte dispensasjon.

3.2 Fordelene er «klart større» enn ulempene

Neste vilkår for dispensasjon er at fordelene klart er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Siden det ikke er behov for reguleringsplan for fradelingen (jf. pkt. 4.1 over) kan vi ikke se ulemper ved omsøkte dispensasjon.

Fordelene er imidlertid store. Søkerne kan fortsette å ha bolighuset, samtidig som forpakter kan overta landbruksarealet og innlemme det i sin drift. Dette er en stor fordel for landbruket da det tilrettelegger for at jordbruksarealet kan holdes i drift.

Videre følger det av Pedersen, *Plan- og bygningsrett, Del 2* (3. utg.) s. 223 at tidligere uheldig saksbehandling må kunne anses som et ekstraordinært forhold som kan trekkes inn i vurderingen av om dispensasjon skal gis.

I denne saken har tiltakshaverne som nevnt fulgt opp kommunens konsesjonsvedtak, samt utformet fradelingssøknaden i samråd med administrasjonen. Det er derfor uheldig saksbehandling at kommunen endrer standpunkt i forbindelse med behandlingen av fradelingssøknaden. Når en i nærværende søknad imøtekommer kommunen på dette punkt, og avhjelper avslagsgrunnlaget, må omsøkte fradeling anses å medføre fordeler som klart overstiger ulempene.

Fordelene er etter en samlet vurdering klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

4 Jordloven

Jordloven § 12 oppstiller en rekke vilkår for å kunne fradele eiendom som er «nyttå eller kan nyttast til jordbruk», jf. første ledd.

Jordloven § 12 tredje ledd lyder:

«Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.»

Det gjøres gjeldende at vilkårene for deling etter § 12 er oppfylt.

Det vises til at fradelingen gjennomføres for å kunne overføre jordbruksarealene til gårdsbruk med driftsapparat og behov for jordbruksarealer. Det dyrkbare arealet på bnr. 1 er 64 daa, noe som er for lite til at det kan drives moderne, regningssvarende drift på dette arealet alene i dag. Det har derfor vært behov for å leie bort arealene gjennom forpaktning for å sikre at de holdes i hevd. Denne formen for bortleie av jord fra et nedlagt og fraflyttet bruk, er imidlertid ikke en egnet måte å sikre fremtidig drift av arealene i et langsiktig perspektiv. Arealet bør eies av et bruk med bedre og sikrere driftsgrunnlag.

Slikt salg medfører en trygging av næringsgrunnlaget i bygden generelt og for det aktuelle gårdsbruk spesielt. Likeledes at en slik løsning trygger bosettingen i bygden generelt og det aktuelle gårdsbruk spesielt.

Det gjenværende bolighuset på avgivende eiendom blir videre mer attraktivt og lettere omsettelig når det påheftede landbruksarealet er fradelt. Tilsvarende vil mottakende eiendom bli mer attraktiv gjennom et større og tryggere driftsgrunnlag.



Omsøkte deling bidrar dermed til «vern av arealressursane».

Delingen medfører videre en «driftsmessig god løysing».

Parsellen har en slik utforming og plassering, like ved avkjørsel fra fv. 500, Omvikdalsvegen, og i nærheten av andre bolighus i LNF spredt boligbebyggelse, at den ikke vil være til ulempe for driften. Brukerne av landbruksarealene vil ha uhindret tilgang til landbruksarealene på resteiendommen.

Eiendommen har ikke vært gjenstand for helårsbeboelse eller selvstendig drift siden 1955. Driftsbygningen ble revet i 1966. Gjenværende bebyggelse er nøktern. Søkerne har imidlertid ivaretatt jordbruksarealene på en god måte gjennom forpaktning og drevet skogen på en god måte selv. Omsøkte deling vil likevel føre til en driftsmessig god løsning ved at det tilrettelegges for at forpakter kan overta arealene slik at de tilhører dette bruket. Den videre driften av landbruksarealene vil dermed sikres gjennom omsøkte fradeling.

Ingen del av arealet som søkes fradelt er klassifisert som fulldyrket mark. Gjenværende areal på bnr. 1 er videre av en slik størrelse at ressursene her kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv, særlig ved at arealet etter fradelingen skal inngå i forpakterens gårdsdrift.

Dette gjelder også selv om frukttrærne i hagen til bolighuset inngår i omsøkte areal. Ved at disse inngår i omsøkte areal, vil en sikre at frukttrærne holdes i hevd også i fremtiden.

Delingen medfører heller ikke «drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket».

Det vises til at det kun er ulemper som er «konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang», som kan trekkes inn i denne vurderingen, jf. Norsk lovkommentar note 85.

Fradelingen vil ikke bidra til noen form for driftsulempe på gården. Bolighuset på omsøkte parsell ligger ikke i nærheten av driftsbygninger, og det vil derfor ikke oppstå noen lukt- eller støyplager fra landbruksdriften. Fradelingen vil dermed ikke virke avgrensende på landbruksdriften i et langsiktig perspektiv, og en kan ikke se at den medfører noen drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

Med bakgrunn i det ovennevnte anføres det at vilkårene for deling etter jordloven § 12 er oppfylt.

5 Avgrensningen av omsøkte areal

Omsøkte areal er som nevnt over gjort i samsvar med formålsgrensen i KPA. Det er dermed kun areal utlagt til LNF - spredt som omfattes av søknaden. Formålsgrensen i KPA er videre i samsvar med klassifiseringen i gårdskart, og viser at arealet ikke er dyrka mark.

Som det fremgår av flyfoto i figur 3, hører arealet også naturlig til bolighuset. Det er ikke dyrka eller slåttemark, men består av en plen og frukttrær.

I møtet med kommunen, ble det redegjort for bakgrunnen for avgrensningen og størrelsen på det omsøkte arealet. Kommunen anmodet søkerne om å utelate frukthagen fra omsøkte areal, og heller inngå en privatrettslig avtale der tunet får bruksrett til dette arealet.

Harris

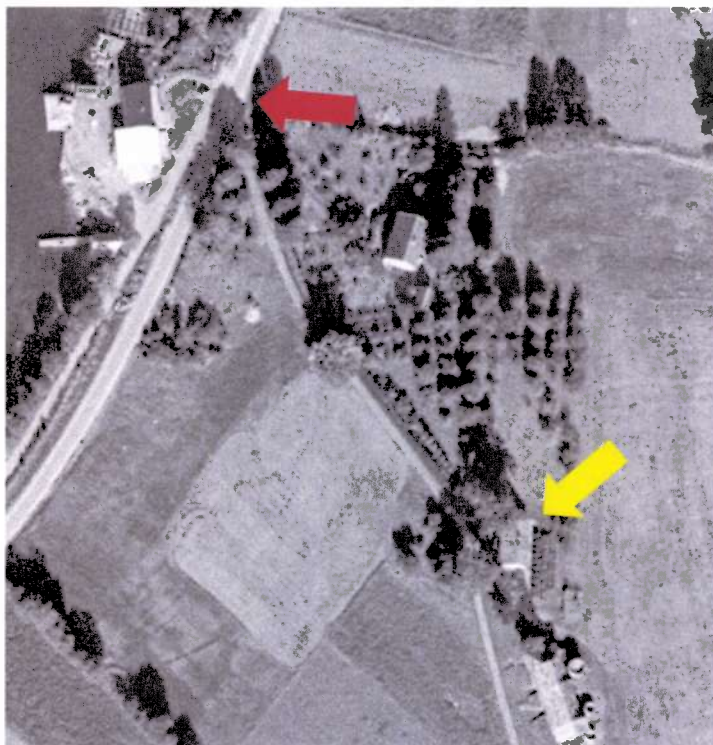
For søkerne er det viktig å beholde frukttrærne på eiendommen for å kunne holde frukthagen i hevd også etter fradelingen og overføringen av landbruksarealene til nabobruket. Omsøkte fradeling bidrar til ivaretagelse av slike frukthager som er karakteristisk for Hardanger, og det medfører dermed samfunnsmessige fordeler å la frukthagen inngå i omsøkte areal.

En slik ordning som skissert av kommunen vil medføre at eiendomsgrensene ikke er i samsvar med de reelle eiendomsforholdene, og det vil heller ikke være samsvar mellom faktisk bruk og arealbruksformålet. Søkerne anser dette derfor for å være en uheldig ordning, og fastholder at frukthagen skal fradeles sammen med bolighuset.

Kommuneplanen inneholder heller ikke maksimumskrav til størrelsen på boligtomter som er til hinder for godkjenning av omsøkte areal.

6 Atkomst

Huset på tunet ble oppført i 1884/1885, og har siden dette hatt avkjørsel via gårdsvei til tidligere riksvei. Selve avkjørselen ble lagt om da riksveien på 1960-tallet fikk ny trasé, ble utvidet og deler av gbnr. 113/1 ble ekspropriert til dette formål. Det var Statens vegvesen som hadde ansvar for dette og som la om avkjørselen fra riksveien til eiendommen. Avkjørselen fremgår av flyfoto fra 1962 (norgebilder.no) under der avkjørselen er vist med rødt og huset med gult.



Figur 2 Flyfoto fra 1962 (norgebilder.no)

Det anses dermed som dokumentert at bolighuset har lovlig avkjørsel fra offentlig vei, og dette er heller ikke omtvistet.

Harris

Fradelingen medfører videre ingen realitetsendring fra dagens situasjon med hensyn til bruken; søkerne skal fortsette å eie og bruke bolighuset, mens landbruksarealene skal inngå i nabobruket. Det er ikke tale om å endre antall boenheter på eiendommen, og bruken av avkjørselen sin karakter eller art vil derfor ikke endre seg.

Omsøkte fradeling vil dermed ikke medføre utvidet eller endret bruk av eksisterende avkjørsel, jf. vegloven § 40. Det er derfor ikke nødvendig å innhente ny avkjørselstillatelse fra Statens vegvesen, jf. pbl. § 27-4.

7 Avslutning

Med bakgrunn i redegjørelsen over, anser vi forholdene for å ligge til rette for å innvilge omsøkte fradeling. Som nevnt i møte den 12.11.2019 ønsker man dispensasjon på vilkår, dersom kommunen anser det aktuelt med avslag og de utfordrende forholdene kan avhjelpes med bruk av vilkår.

Dersom det er behov for ytterligere opplysninger eller dokumentasjon, ber jeg om å bli kontaktet før vedtak fattes.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS



Camilla Heggø Olsen
Advokatfullmektig
cho@harris.no
926 96 897

Harris

B2/02

Kvinnherad kommune
Rosendalsvegen 10

5470 ROSENDAL

Vår referanse:
105644/1738652

Ansvarlig advokat:
Frode S. Halvorsen

Dato:
2. mars 2020

GNR. 113, BNR. 1 – FØLGEBREV OG DISPENSASJONSSØKNAD - FRADELING NAUST

1 Innledning

Det søkes om fradeling av nausttomt fra gbnr. 113/1, som vist med svart skravur i vedlagte kart.

Søknaden må sees i sammenheng med søknaden om fradeling av boligtomt fra samme eiendom. Begge fradelingene gjennomføres for å kunne selge utleid jordbruksland til forpakter. Eksisterende bolighus med tilhørende nausttomt ønskes beholdt, og må derfor fradeles før gbnr. 113/1 kan overføres til ny eier.

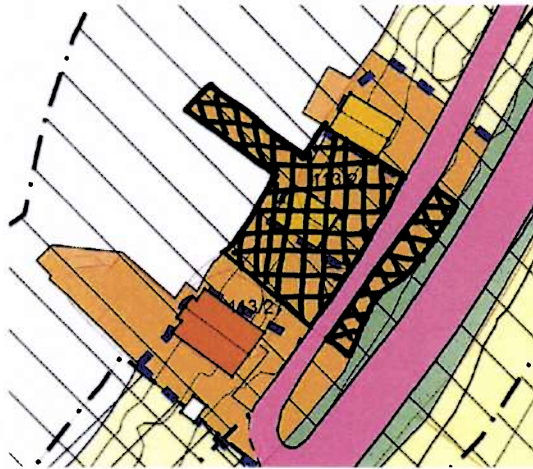
Under i pkt. 2 gir vi en kort redegjørelse for tiltaket. Tiltaket utløser krav om dispensasjon fra plankravet, samt dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Se nærmere hhv. pkt. 3 og 4 under.

I pkt. 5 redegjøres det for forholdet til parkeringskrav. I pkt. 6 redegjøres det for forholdet til jordloven.

2 Kort om tiltaket og naustparsellene

Nausttomten som søkes fradelt skal følge boligen/tunet på gbnr. 113/1. Se kartutsnitt under der arealet er vist med skravur.

Harris

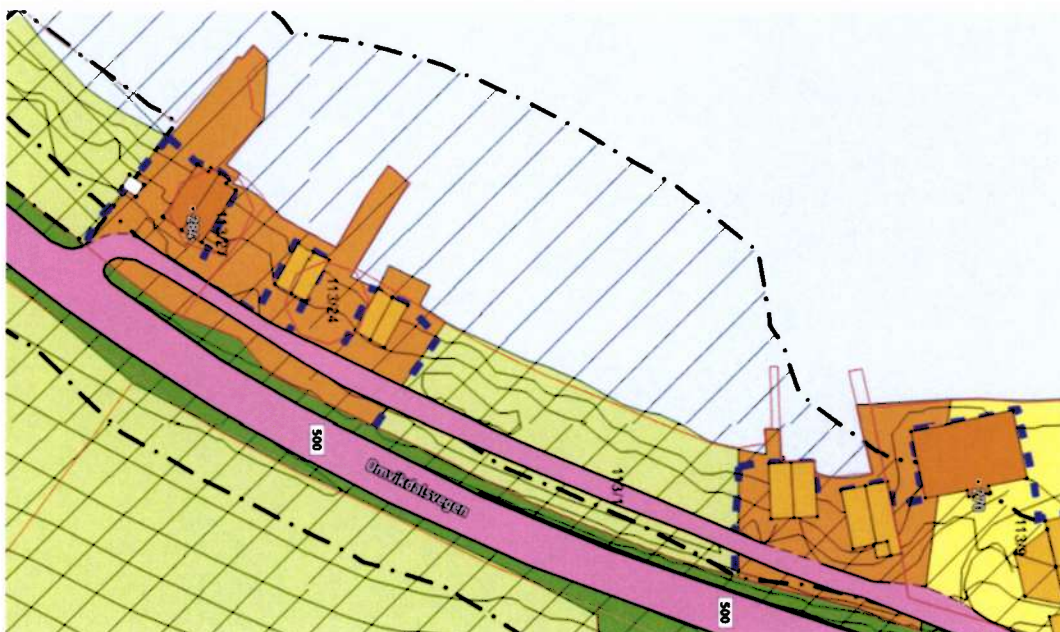


Grensene er angitt omtrentlig, og må nærmere fastslås gjennom oppmåling mot bnr. 24.

Naustet som står på parsellen ble oppført i 1953. samtidig ble det bygget en steinbrygge, i tillegg til at store steiner ble lagt som fender for bølger mot naustveggen. Noen år senere ble dette forsterket med sement og steinbryggen ble forlenget med en kort trebrygge ytterst. Naustet ble deretter restaurert i 1965 og 2005/2006.

Det anses hensiktsmessig at veiparsellen blir liggende på hovedbruket (gbnr. 113/1) for å unngå at samtlige nausttomter må tinglyse rettigheter til kjøreveg over den nye eiendommen.

Nausttomten er i KPA 2018 utlagt til naustområde. Se utsnitt fra plankartet under.



Fradelingen skjer i samsvar med arealformålet, og det er derfor ikke nødvendig med dispensasjon fra naustformålet.

Arealet mellom naustparsellene, vist med grønt i kartutsnitt over, er utlagt til LNF og vil bli liggende igjen på hovedbruket bnr. 1.

3 Plankravet

3.1 Innledning

Kommunen har i møte av 12.11.2019 opplyst om at det må søkes om dispensasjon fra plankravet i KPA pkt 3.9.10. Bestemmelsen fastslår at «*I naustområde med plass meir enn 4 naust, vert det sett plankrav. Naustområde med inntil 4 naust kan byggjast ut som enkelttiltak*».

Det er uklart om det er plass til mer enn 4 naust på omsøkte areal, men det søkes det om dispensasjon fra plankravet.

De to vilkårene for dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2 annet ledd. Disse gjennomgås i pkt. 2.2 og 2.3 under.

3.2 Hensynene bak plankravet blir ikke «vesentlig tilsidesatt»

Første vilkår for dispensasjon er at hensynene bak plankravet ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved fradelingen.

Plankravet skal sikre helhetlig planlegging av et område, samt tilstrekkelig utredning av nødvendige forhold før tiltak gjennomføres. Typiske vurderinger vil være utformingskrav ift. bygde og naturlige omgivelser og trafikale forhold.

Verken trafikale forhold, eller hensynet til enhetlig utforming av tiltak i området, taler for reguleringsplan for dette området. Tiltakshaverne planlegger ikke oppføring av ytterligere naust på tomten, men ønsker å få beholde eksisterende naust og området rundt som naturlig avgrenses av naboeiendommer på hver side.

Dersom fremtidens generasjoner likevel skulle søke om ytterligere naust på tomten, vil plankravet da måtte vurderes på nytt. Evt. nye naust vil også måtte utformes i tråd med de tydelige utformingskravene som i dag foreligger i KPA-en og statlige retningslinjer. Naustene må også tilpasses bygde- og naturlige omgivelser, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjelder trafikale forhold blir ikke disse endret med omsøkte fradeling. Adkomstveg til eksisterende naust er allerede etablert.

Hensynet til helhetlig planlegging og tilstrekkelige utredninger blir etter dette ikke «vesentlig tilsidesatt» ved omsøkte dispensasjon.

3.3 Fordelene med fradeling er klart større enn ulempene

Neste vilkår for dispensasjon er at fordelene klart er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Siden det ikke er behov for reguleringsplan for fradelingen (jf. pkt. 2.2 over) kan vi ikke se ulemper ved omsøkte dispensasjon.



Fordelene er imidlertid store. Naustet som tilhører boligen på eiendommen gbnr. 113/1 (som nå søkes fradelt) vil forbli tilknyttet til huset. Dette gjør det mulig å gjennomføre fradelingen av huset, som igjen vil være til fordel for landbruket, ettersom jordbruksarealet da kan selges til og holdes i drift av dagens leietaker for arealene.

Videre vil naustet som i dag eies av gbnr. 113/40 få overført naustparsellen til seg. Fradelingen vil dermed føre til ryddigere eiendomsforhold når gbnr. 113/1 uansett skal fradeles og innlemmes i nabobrukets gårdsdrift.

Fordelene er etter dette klart større enn ulempene.

4 Dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen

Det søkes også om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen (100-metersbeltet), jf. pbl. § 1-8.

Byggeforbudet i strandsonen skal sikre allmennhetens ferdsel, naturhensyn, friluftshensyn mv. Disse hensynene blir ikke «vesentlig tilsidesatt» av fradelingen.

Det planlegges som nevnt ikke ytterligere bebyggelse på tomten. Uansett er det på KPA-nivå fastslått at området skal forbli et naustområde, som viser at strandsonehensynene ikke er ansett tilsidesatt på uønsket måte ved naust i dette området. Dette fremgår også tydelig av at arealet mellom naustområdene er utlagt til LNF-formål, slik at en aksepterer fortsatt bruk av eksisterende naust til naustformål. Omsøkte fradeling vil ikke medføre noen realitetsforskjell fra dagens bruk av området ettersom det ikke skal føres opp nye naust, og parsellene knyttes til bolighusene på bnr. 1 (tunet) og bnr. 40.

Hensynene til allmennhetens ferdsel, naturhensyn, friluftshensyn mv. blir fortsatt ivaretatt ved at arealet mellom parsellene er utlagt til LNF-formål og følger med bnr. 1. Dette arealet fungerer i dag som en «buffer» og sørger for at strandlinjen her ikke sammenbygges. Omsøkte fradeling ivaretar dette.

Videre er fordelene med fradelingen klart større enn ulempene. Det vises til omtalen av dette i pkt. 2.3 over.

Det anføres etter dette at vilkårene for dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

5 Parkering og atkomst

KPA pkt. 2.16.1 krever at det avsettes minimum og maksimum 1 parkeringsplass per nausteining ved «nye byggetiltak».

Det er uklart hva som menes med «byggetiltak», og om kravet er ment å anvendes ved fradeling, men det er uansett på det rene at parkeringskravet er oppfylt ved omsøkte fradeling.

Ettersom nausttomten knyttes til tunet som også fradeles bnr. 1, vil parkering kunne skje på tunet.

Parkeringskravet anses dermed oppfylt, jf. KPA pkt. 2.16.1.

Da det ikke er nødvendig med parkering på selve nausttomten, er det ikke nødvendig å dokumentere at naustet har lovlig atkomst til fylkesveien.

6 Forholdet til jordloven § 12

Da arealet ikke er «nytt eller kan nyttast» til jordbruk eller skogbruk, anses det ikke nødvendig med samtykke til delingen etter jordloven § 12.

Uansett er det på det rene at vilkårene for å samtykke til fradeling av naustparsellene er oppfylt, jf. § 12.

I likhet med fradelingen av tunet på bnr. 1, gjennomføres omsøkte fradeling for å kunne overføre jordbruksarealene på hovedbruket til nabobruket med driftsapparat og behov for jordbruksarealer. Salget medfører en trygging av næringsgrunnlag i både bygden og for det aktuelle gårdsbruk.

Naustparsellen vil heller ikke på noen måte komme i konflikt med, eller bli påvirket av, driften på bnr. 1. Det vises til at fylkesveien skiller naustparsellen fra landbruksarealet, og for øvrig ikke ligger i nærheten av noen driftsbygninger. Naustet er heller ikke brukt som ledd i landbruksdriften på gården.

Vi viser for øvrig til vurderingen av vilkårene i fradelingssøknaden for tunet.

7 Avslutning

Med grunnlag i det ovennevnte gjør vi gjeldende at forholdene ligger til rette for å innvilge omsøkte fradeling.

Vennligst ta kontakt dersom noe er uklart eller det er behov for tilleggsinformasjon eller -dokumentasjon.

Som nevnt i møte den 12.11.2019 ønsker man dispensasjon på vilkår, dersom kommunen anser det aktuelt med avslag og de utfordrende forholdene kan avhjelpes gjennom endringer / bruk av vilkår.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS

Camilla Heggø Olsen
Advokatfullmektig
cho@harris.no
926 96 897

Retur:

HARRIS ADVOKATFIRMA AS
Dreggsallmenningen 10/12
P.O. 1115 Sandviken, 5835 BERGEN10 sendinger kv. 16.01.20
SIDE 1 AV 2
SAKSNR: 105644
V/CHO
C1
I.T.

Kvittering for nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket

Tiltaket gjelder	
Gnr. 113 Bnr. 1 Festenr. 0 Seksjonsnr 0	Bygningsnr. Bolignr. Kommune 4617
Adresse Omvkdalsvegen 271	Postnr. 5464 Poststed DIMMELSVIK

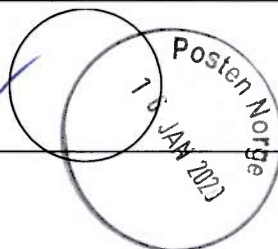
Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sendig av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom	Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom
Gnr. 113 Bnr. 27 Festenr. 0 Seksjonsnr 0	Eiers/festers navn Hjelmeland Randi Margrethe
Adresse Omvkdalsvegen 284	Adresse Hadlabrekko 41
Postnr. 5464 Poststed DIMMELSVIK	Postnr. 5417 Poststed STORD
<input type="checkbox"/> mottatt varsel Dato Sign	<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket Dato Sign
	Denne del klistres på kvittering RA 0140 6392 4NO
Gnr. 113 Bnr. 24 Festenr. 0 Seksjonsnr 0	Eiers/festers navn Haveland Ølver
Adresse	Adresse Orresteinen 35
Postnr. Poststed	Postnr. 5916 Poststed ISDALSTØ
<input type="checkbox"/> mottatt varsel Dato Sign	<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket Dato Sign
Gnr. 113 Bnr. 5 Festenr. 0 Seksjonsnr 0	Eiers/festers navn Omvik Per Christian
Adresse Omvkdalsvegen 269	Adresse Agathe Backer Grøndahls vei 3F
Postnr. 5464 Poststed DIMMELSVIK	Postnr. 4023 Poststed STAVANGER
<input type="checkbox"/> mottatt varsel Dato Sign	<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket Dato Sign
	Denne del klistres på kvittering RA 0140 6393 8NO
Gnr. 113 Bnr. 55 Festenr. 0 Seksjonsnr 0	Eiers/festers navn Haveland Ølver
Adresse Omvkdalsvegen 389	Adresse Orresteinen 35
Postnr. 5464 Poststed DIMMELSVIK	Postnr. 5916 Poststed ISDALSTØ
<input type="checkbox"/> mottatt varsel Dato Sign	<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket Dato Sign
	Denne del klistres på kvittering RA 0140 6400 6NO
Gnr. 113 Bnr. 14 Festenr. 0 Seksjonsnr 0	Eiers/festers navn Hegland Kari
Adresse	Adresse Terneveien 30A
Postnr. Poststed	Postnr. 4049 Poststed HAFSEJORD
<input type="checkbox"/> mottatt varsel Dato Sign	<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket Dato Sign
Gnr. 113 Bnr. 14 Festenr. 0 Seksjonsnr 0	Eiers/festers navn Madsen Åse
Adresse	Adresse Midtunhaugen 268
Postnr. Poststed	Postnr. 5224 Poststed NESTTUN
<input type="checkbox"/> mottatt varsel Dato Sign	<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket Dato Sign
Gnr. 113 Bnr. 14 Festenr. 0 Seksjonsnr 0	Eiers/festers navn Ranrud Anne-Grethe
Adresse	Adresse Juviknipa 62
Postnr. Poststed	Postnr. 5918 Poststed FREKHAUG
<input type="checkbox"/> mottatt varsel Dato Sign	<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket Dato Sign

Nabo-/gjenboereiendom		Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 113 Bnr. 2 Festenr. 0 Seksjonsnr 0		Eiers/festers navn Sandvik Solveig Hellesøe	Dato sendt e-post
Adresse Sandvikvegen 22		Adresse Sandvikvegen 22	Kvittering vedlegges
Postnr. 5464 Poststed DIMMELSVIK		Postnr. 5464 Poststed DIMMELSVIK	Poststedets reg.nr
<input type="checkbox"/> mottatt varsel Dato Sign		<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket Dato Sign	Denne del klistres på kvittering RA 0140 6399 0NO
Nabo-/gjenboereiendom		Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 113 Bnr. 2 Festenr. 0 Seksjonsnr 0		Eiers/festers navn Sandvik Tor Godtskalk	Dato sendt e-post
Adresse Sandvikvegen 22		Adresse Sandvikvegen 22	Kvittering vedlegges
Postnr. 5464 Poststed DIMMELSVIK		Postnr. 5464 Poststed DIMMELSVIK	Poststedets reg.nr
<input type="checkbox"/> mottatt varsel Dato Sign		<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket Dato Sign	Denne del klistres på kvittering RA 0140 6398 6NO
Nabo-/gjenboereiendom		Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 112 Bnr. 2 Festenr. 0 Seksjonsnr 0		Eiers/festers navn Skarpeid Brita	Dato sendt e-post
Adresse Omvikdalsvegen 255		Adresse Kjerrheia 11	Kvittering vedlegges
Postnr. 5464 Poststed DIMMELSVIK		Postnr. 4621 Poststed KRISTIANSD S	Poststedets reg.nr
<input type="checkbox"/> mottatt varsel Dato Sign		<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket Dato Sign	Denne del klistres på kvittering RA 0140 6397 2NO
Nabo-/gjenboereiendom		Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 113 Bnr. 70 Festenr. 0 Seksjonsnr 0		Eiers/festers navn Ranrud Øystein	Dato sendt e-post
Adresse Sandvikvegen 37		Adresse Fossane 159	Kvittering vedlegges
Postnr. 5464 Poststed DIMMELSVIK		Postnr. 5132 Poststed NYBORG	Poststedets reg.nr
<input type="checkbox"/> mottatt varsel Dato Sign		<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket Dato Sign	Denne del klistres på kvittering RA 0140 6396 9NO
Nabo-/gjenboereiendom		Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 113 Bnr. 70 Festenr. 0 Seksjonsnr 0		Eiers/festers navn Ranrud Marianne	Dato sendt e-post
Adresse Sandvikvegen 37		Adresse Fossane 159	Kvittering vedlegges
Postnr. 5464 Poststed DIMMELSVIK		Postnr. 5132 Poststed NYBORG	Poststedets reg.nr
<input type="checkbox"/> mottatt varsel Dato Sign		<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket Dato Sign	Denne del klistres på kvittering RA 0140 6401 0NO
Nabo-/gjenboereiendom		Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 113 Bnr. 69 Festenr. 0 Seksjonsnr 0		Eiers/festers navn Øvstebø Karen Margrethe Hegland	Dato sendt e-post
Adresse Sandvikvegen 39		Adresse Skjeneholen 22	Kvittering vedlegges
Postnr. 5464 Poststed DIMMELSVIK		Postnr. 4313 Poststed SANDNES	Poststedets reg.nr
<input type="checkbox"/> mottatt varsel Dato Sign		<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket Dato Sign	Denne del klistres på kvittering RA 0140 6395 5NO
Nabo-/gjenboereiendom		Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 113 Bnr. 69 Festenr. 0 Seksjonsnr 0		Eiers/festers navn Øvstebø Torgeir	Dato sendt e-post
Adresse Sandvikvegen 39		Adresse Skjeneholen 22	Kvittering vedlegges
Postnr. 5464 Poststed DIMMELSVIK		Postnr. 4313 Poststed SANDNES	Poststedets reg.nr
<input type="checkbox"/> mottatt varsel Dato Sign		<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket Dato Sign	Denne del klistres på kvittering RA 0140 6394 1NO

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 10-fi Sign. AW



Nabovarsel

Opplysninger gitt i nabovarsel
sendes kommunen sammen med søknaden
(Gjenpart av nabovarsel)
plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:			
Gnr. 113 Bnr. 1 Festenr. 0 Seksjonsnr 0	Adresse Omvkdalsvegen 271	Postnr. 5464	Poststed DIMMELSVIK
Eier/fester Hegland Kari		Kommune 4617	
Det varsles herved om			
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Midlertidig bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg
<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Antennesystem
<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input checked="" type="checkbox"/> Matrikkel endring	<input type="checkbox"/> Annet
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19			
<input checked="" type="checkbox"/> Plan og bygningsloven	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven
			Vedlegg nr. B -
Arealdisponering			
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommunedel	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	
Navn på plan Kommuneplanens arealdel			
Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder			
Fradeling av eiendom - <i>hausstomt, tun og tilleggsparcell til bnr. 40</i>			Vedlegg nr. Q -
Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakhaver Åse Madsen, Anne-Grethe Ranrud, Kari Hegland			
Kontaktperson, navn Harris Advokatfirma AS v/Camilla Heggø Olsen	E-post cho@harris.no	Telefon 92696897	Mobil
Søknaden kan ses på hjemmeside:			
Merknader sendes til			
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varselet er sendt.			
Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.			
Navn Harris Advokatfirma AS v/Camilla Heggø Olsen	Postadresse Postboks 4115 Sandviken		
Postnr. 5835	Poststed Bergen	E-post cho@harris.no	
Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Underskrift			
Sted Bergen	Dato 17.01.2020	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakhaver	
<i>Camilla Heggø Olsen</i>		Gjentas med blokkbokstaver HARRIS ADVOKATFIRMA AS V/CAMILLA HEGGØ OLSEN	

Camilla Heggø Olsen
Advokatfullmektig

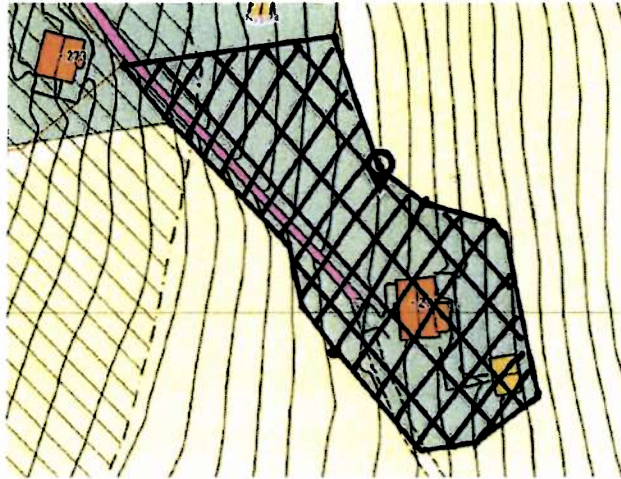


GNR. 113 BNR. 1 - FØLGEBREV OG DISPENSASJONSSØKNADER - FRADELING TUN

INNLEDNING

Det søkes om fradeling av boligtomt fra gnr. 113 bnr. 1. Det ble avholdt møte i sakens anledning den 12.11.2019.

Parsellen søkes fradelt iht. formålsgrensen for LNF-spredd i gjeldende KPA. Se kartutsnitt av omsøkte areal under, samt flyfoto der tunet er markert med gult.



Figur 1 Tun/boligtomt

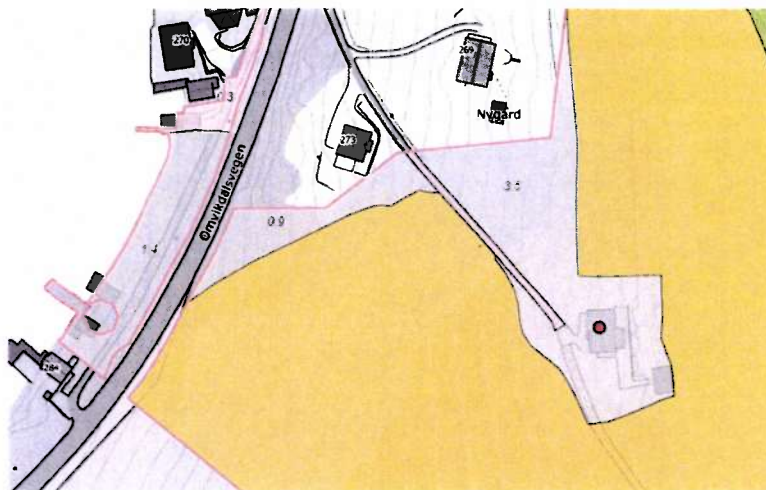


Figur 2 Flyfoto med omsøkte arealer

Harris

Tunparsellen ligger i LNF spredt-område. Fradelingen er omfattet av plankravet i KPA pkt. 2. Det søkes følgelig om dispensasjon fra plankravet. Det søkes videre om samtykke etter jordloven § 12, se nærmere under.

Arealet som søkes fradelt er klassifisert som annet markslag i gårdskart fra NIBIO. Se kartutsnitt under.



Figur 3 Utsnitt fra Gårdskart - NIBIO

Nye grenser berører dermed ikke areal klassifisert som fulldyrka jord.

VILKÅRENE FOR DISPENSASJON FRA PLANKRAVET ER OPPFYLT

Hensynene bak plankravet blir ikke «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2

Første vilkår for dispensasjon er at hensynene bak plankravet ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved fradelingen.

Plankravet skal sikre helhetlig planlegging av et område, samt tilstrekkelig utredning av nødvendige forhold før tiltak gjennomføres. Typiske vurderinger vil være utformingskrav ift. bygde og naturlige omgivelser og trafikale forhold.

Verken trafikale forhold, eller hensynet til enhetlig utforming av tiltak i området, taler for reguleringsplan for dette området. Tiltakshaverne planlegger ikke oppføring av ytterligere bygninger på tomten, men ønsker å få beholde eksisterende boligtomt med nausttomter. Dersom fremtidens generasjoner likevel skulle søke om ytterligere utbygging på tomten, vil plankravet da måtte vurderes på nytt.

Når det gjelder trafikale forhold blir ikke disse endret med omsøkte fradeling. Adkomstveg fra fylkesveien er allerede etablert, og som redegjøre nærmere for i pkt. 2.5 under, fører ikke fradelingen til endret eller utvidet bruk av avkjørselen.

Det vises videre til at en på overordnet plannivå har foretatt en konkret avgrensning av hvilke arealer som skal være utlagt til LNF-formål, og hvilke arealer som skal være utlagt til LNF-



spredt. Formålslinjene indikerer en vurdering av hva som skal være landbruk og hva som kan være boligomt. Omsøkte fradeling forholder seg til disse formålslinjene, og dette innebærer at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet til helhetlig planlegging og tilstrekkelige utredninger blir etter dette ikke «vesentlig tilsidesatt» ved omsøkte dispensasjon.

Fordelene er «klart større» enn ulempene

Neste vilkår for dispensasjon er at fordelene klart er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Siden det ikke er behov for reguleringsplan for fradelingen (jf. pkt. 4.1 over) kan vi ikke se ulemper ved omsøkte dispensasjon.

Fordelene er imidlertid store. Søkerne kan fortsette å ha bolighuset, samtidig som forpakter kan overta landbruksarealet og innlemme det i sin drift. Dette er en stor fordel for landbruket da det tilrettelegger for at jordbruksarealet kan holdes i drift.

Videre følger det av Pedersen, *Plan- og bygningsrett, Del 2* (3. utg.) s. 223 at tidligere uheldig saksbehandling må kunne anses som et ekstraordinært forhold som kan trekkes inn i vurderingen av om dispensasjon skal gis.

I denne saken har tiltakshaverne som nevnt fulgt opp kommunens konsesjonsvedtak, samt utformet fradelingssøknaden i samråd med administrasjonen. Det er derfor uheldig saksbehandling at kommunen endrer standpunkt i forbindelse med behandlingen av fradelingssøknaden. Når en i nærværende søknad imøtekommer kommunen på dette punkt, og avhjelper avslagsgrunnlaget, må omsøkte fradeling anses å medføre fordeler som klart overstiger ulempene.

Fordelene er etter en samlet vurdering klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

JORDLOVEN

Jordloven § 12 oppstiller en rekke vilkår for å kunne fradele eiendom som er «nyttå eller kan nyttast til jordbruk», jf. første ledd.

Jordloven § 12 tredje ledd lyder:

«Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.»

Det gjøres gjeldende at vilkårene for deling etter § 12 er oppfylt.



Det vises til at fradelingen gjennomføres for å kunne overføre jordbruksarealene til gårdsbruk med driftsapparat og behov for jordbruksarealer. Det dyrkbare arealet på bnr. 1 er 64 daa, noe som er for lite til at det kan drives moderne, regningssvarende drift på dette arealet alene i dag. Det har derfor vært behov for å leie bort arealene gjennom forpaktning for å sikre at de holdes i hevd. Denne formen for bortleie av jord fra et nedlagt og fraflyttet bruk, er imidlertid ikke en egnet måte å sikre fremtidig drift av arealene i et langsiktig perspektiv. Arealet bør eies av et bruk med bedre og sikrere driftsgrunnlag.

Slikt salg medfører en trygging av næringsgrunnlaget i bygden generelt og for det aktuelle gårdsbruk spesielt. Likeledes at en slik løsning trygger bosettingen i bygden generelt og det aktuelle gårdsbruk spesielt.

Det gjenværende bolighuset på avgivende eiendom blir videre mer attraktivt og lettere omsettelig når det påheftede landbruksarealet er fradelt. Tilsvarende vil mottakende eiendom bli mer attraktiv gjennom et større og tryggere driftsgrunnlag.

Omsøkte deling bidrar dermed til «vern av arealressursane».

Delingen medfører videre en «driftsmessig god løsning».

Parsellen har en slik utforming og plassering, like ved avkjørsel fra fv. 500, Omvikdalsvegen, og i nærheten av andre bolighus i LNF spredt boligbebyggelse, at den ikke vil være til ulempe for driften. Brukerne av landbruksarealene vil ha uhindret tilgang til landbruksarealene på resteiendommen.

Eiendommen har ikke vært gjenstand for helårsbeboelse eller selvstendig drift siden 1955. Driftsbygningen ble revet i 1966. Gjenværende bebyggelse er nøktern. Søkerne har imidlertid ivaretatt jordbruksarealene på en god måte gjennom forpaktning og drevet skogen på en god måte selv. Omsøkte deling vil likevel føre til en driftsmessig god løsning ved at det tilrettelegges for at forpakter kan overta arealene slik at de tilhører dette bruket. Den videre driften av landbruksarealene vil dermed sikres gjennom omsøkte fradeling.

Ingen del av arealet som søkes fradelt er klassifisert som fulldyrket mark. Gjenværende areal på bnr. 1 er videre av en slik størrelse at ressursene her kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv, særlig ved at arealet etter fradelingen skal inngå i forpakterens gårdsdrift.

Dette gjelder også selv om frukttrærne i hagen til bolighuset inngår i omsøkte areal. Ved at disse inngår i omsøkte areal, vil en sikre at frukttrærne holdes i hevd også i fremtiden.

Delingen medfører heller ikke «drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket».

Det vises til at det kun er ulemper som er «konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang», som kan trekkes inn i denne vurderingen, jf. Norsk lovkommentar note 85.

Fradelingen vil ikke bidra til noen form for driftsulempe på gården. Bolighuset på omsøkte parsell ligger ikke i nærheten av driftsbygninger, og det vil derfor ikke oppstå noen lukt- eller støyplager fra landbruksdriften. Fradelingen vil dermed ikke virke avgrensende på landbruksdriften i et langsiktig perspektiv, og en kan ikke se at den medfører noen drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.



Med bakgrunn i det ovennevnte anføres det at vilkårene for deling etter jordloven § 12 er oppfylt.

AVGRENSNINGEN AV OMSØKTE AREAL

Omsøkte areal er som nevnt over gjort i samsvar med formålsgrensen i KPA. Det er dermed kun areal utlagt til LNF - spredt som omfattes av søknaden. Formålsgrensen i KPA er videre i samsvar med klassifiseringen i gårdskart, og viser at arealet ikke er dyrka mark.

Som det fremgår av flyfoto i figur 3, hører arealet også naturlig til bolighuset. Det er ikke dyrka eller slåttemark, men består av en plen og fruktrær.

I møtet med kommunen, ble det redegjort for bakgrunnen for avgrensningen og størrelsen på det omsøkte arealet. Kommunen anmodet søkerne om å utelate frukthagen fra omsøkte areal, og heller inngå en privatrettslig avtale der tunet får bruksrett til dette arealet.

For søkerne er det viktig å beholde fruktrærne på eiendommen for å kunne holde frukthagen i hevd også etter fradelingen og overføringen av landbruksarealene til nabobruket. Omsøkte fradeling bidrar til ivaretagelse av slike frukthager som er karakteristisk for Hardanger, og det medfører dermed samfunnsmessige fordeler å la frukthagen inngå i omsøkte areal.

En slik ordning som skissert av kommunen vil medføre at eiendomsgrensene ikke er i samsvar med de reelle eiendomsforholdene, og det vil heller ikke være samsvar mellom faktisk bruk og arealbruksformålet. Søkerne anser dette derfor for å være en uheldig ordning, og fastholder at frukthagen skal fradeles sammen med bolighuset.

Kommuneplanen inneholder heller ikke maksimumskrav til størrelsen på boligtomter som er til hinder for godkjenning av omsøkte areal.

ATKOMST

Huset på tunet ble oppført i 1884/1885, og har siden dette hatt avkjørsel via gårdsvei til tidligere riksvei. Selve avkjørselen ble lagt om da riksveien på 1960-tallet fikk ny trasé, ble utvidet og deler av gbnr. 113/1 ble eksproprietert til dette formål. Det var Statens vegvesen som hadde ansvar for dette og som la om avkjørselen fra riksveien til eiendommen. Avkjørselen fremgår av flyfoto fra 1962 (norgeibilder.no) under der avkjørselen er vist med rødt og huset med gult.

Harris



Figur 2 Flyfoto fra 1962 (norgebilder.no)

Det anses dermed som dokumentert at bolighuset har lovlig avkjørsel fra offentlig vei, og dette er heller ikke omtvistet.

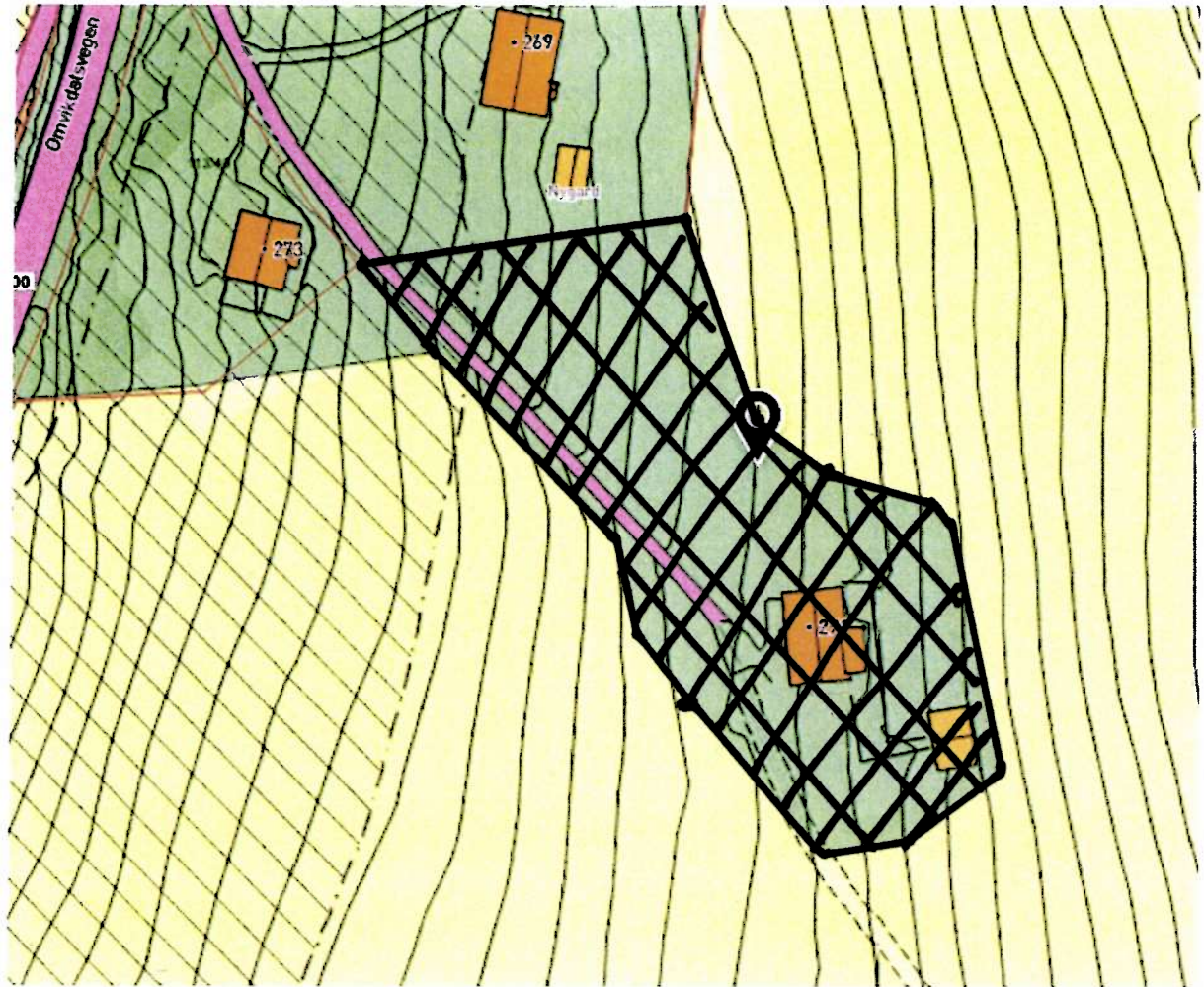
Fradelingen medfører videre ingen realitetsendring fra dagens situasjon med hensyn til bruken; søkerne skal fortsette å eie og bruke bolighuset, mens landbruksarealene skal inngå i nabobruket. Det er ikke tale om å endre antall boenheter på eiendommen, og bruken av avkjørselen sin karakter eller art vil derfor ikke endre seg.

Omsøkte fradeling vil dermed ikke medføre utvidet eller endret bruk av eksisterende avkjørsel, jf. vegloven § 40. Det er derfor ikke nødvendig å innhente ny avkjørselstillatelse fra Statens vegvesen, jf. pbl. § 27-4.

AVSLUTNING

Med bakgrunn i redegjørelsen over, anser vi forholdene for å ligge til rette for å innvilge omsøkte fradeling.

Tun



Harris

GNR. 113 BNR. 1 – FØLGEBREV OG DISPENSASJONSSØKNAD – FRADELING NAUST

Innledning

Det søkes om fradeling av nausttomt fra gbnr. 113/1, som vist med svart skravur i vedlagte kart.

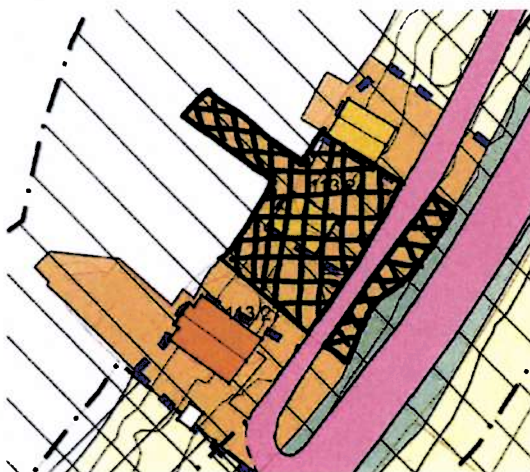
Søknaden må sees i sammenheng med søknaden om fradeling av boligtomt fra samme eiendom. Begge fradelingene gjennomføres for å kunne selge utleid jordbruksland til forpakter. Eksisterende bolighus med tilhørende nausttomt ønskes beholdt, og må derfor fradeles før gbnr. 113/1 kan overføres til ny eier.

Under i pkt. 2 gir vi en kort redegjørelse for tiltaket. Tiltaket utløser krav om dispensasjon fra plankravet, samt dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Se nærmere hhv. pkt. 3 og 4 under.

I pkt. 5 redegjøres det for forholdet til parkeringskrav. I pkt. 6 redegjøres det for forholdet til jordloven.

Kort om tiltaket og naustparsellene

Nausttomten som søkes fradelt skal følge boligen/tunet på gbnr. 113/1. Se kartutsnitt under der arealet er vist med skravur.



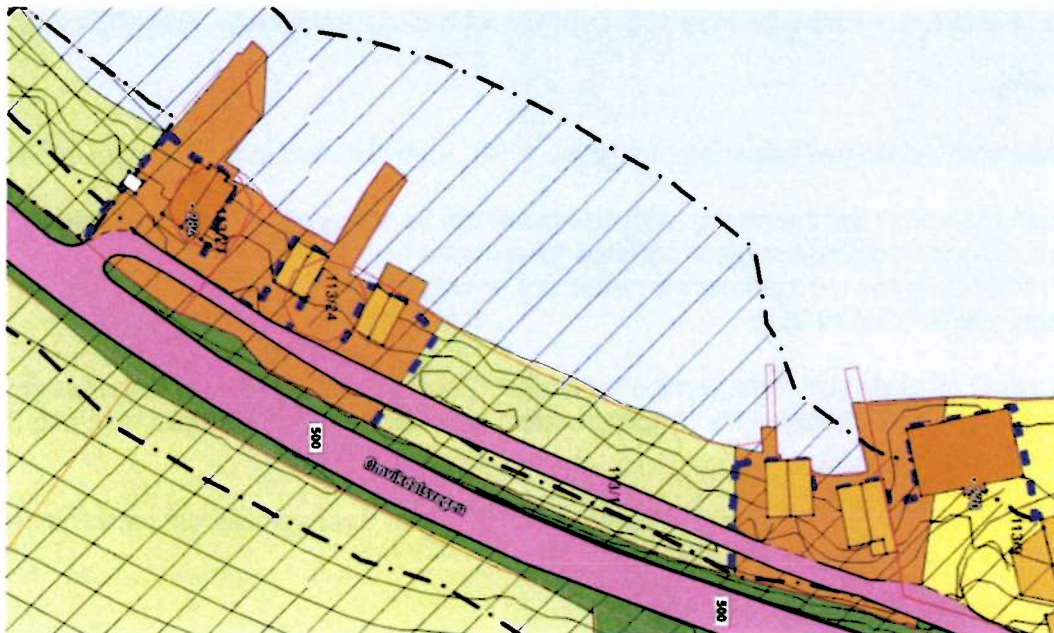
Grensene er angitt omtrentlig, og må nærmere fastslås gjennom oppmåling mot bnr. 24.

Naustet som står på parsellen ble oppført i 1953. samtidig ble det bygget en steinbrygge, i tillegg til at store steiner ble lagt som fender for bølger mot naustveggen. Noen år senere ble dette forsterket med sement og steinbryggen ble forlenget med en kort trebrygge ytterst. Naustet ble deretter restaurert i 1965 og 2005/2006.

Det anses hensiktsmessig at veiparsellen blir liggende på hovedbruket (gbnr. 113/1) for å unngå at samtlige nausttomter må tinglyse rettigheter til kjøreveg over den nye eiendommen.

Nausttomten er i KPA 2018 utlagt til naustområde. Se utsnitt fra plankartet under.

Harris



Fradelingen skjer i samsvar med arealformålet, og det er derfor ikke nødvendig med dispensasjon fra naustformålet.

Arealet mellom naustparsellene, vist med grønt i kartutsnitt over, er utlagt til LNF og vil bli liggende igjen på hovedbruket bnr. 1.

Plankravet

Innledning

Kommunen har i møte av 12.11.2019 opplyst om at det må søkes om dispensasjon fra plankravet i KPA pkt 3.9.10. Bestemmelsen fastslår at *«I naustområde med plass meir enn 4 naust, vert det sett plankrav. Naustområde med inntil 4 naust kan byggjast ut som enkelttiltak»*.

Det er uklart om det er plass til mer enn 4 naust på omsøkte areal, men det søkes det om dispensasjon fra plankravet.

De to vilkårene for dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2 annet ledd. Disse gjennomgås i pkt. 2.2 og 2.3 under.

Hensynene bak plankravet blir ikke «vesentlig tilsidesatt»

Første vilkår for dispensasjon er at hensynene bak plankravet ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved fradelingen.

Plankravet skal sikre helhetlig planlegging av et område, samt tilstrekkelig utredning av nødvendige forhold før tiltak gjennomføres. Typiske vurderinger vil være utformingskrav ift. bygde og naturlige omgivelser og trafikale forhold.



Verken trafikale forhold, eller hensynet til enhetlig utforming av tiltak i området, taler for reguleringsplan for dette området. Tiltakshaverne planlegger ikke oppføring av ytterligere naust på tomten, men ønsker å få beholde eksisterende naust og området rundt som naturlig avgrensnes av naboeiendommer på hver side.

Dersom fremtidens generasjoner likevel skulle søke om ytterligere naust på tomten, vil plankravet da måtte vurderes på nytt. Evt. nye naust vil også måtte utformes i tråd med de tydelige utformingskravene som i dag foreligger i KPA-en og statlige retningslinjer. Naustene må også tilpasses bygde- og naturlige omgivelser, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjelder trafikale forhold blir ikke disse endret med omsøkte fradeling. Adkomstveg til eksisterende naust er allerede etablert.

Hensynet til helhetlig planlegging og tilstrekkelige utredninger blir etter dette ikke «vesentlig tilsidesatt» ved omsøkte dispensasjon.

Fordelene med fradeling er klart større enn ulempene

Neste vilkår for dispensasjon er at fordelene klart er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Siden det ikke er behov for reguleringsplan for fradelingen (jf. pkt. 2.2 over) kan vi ikke se ulemper ved omsøkte dispensasjon.

Fordelene er imidlertid store. Naustet som tilhører boligen på eiendommen gbnr. 113/1 (som nå søkes fradelt) vil forbli tilknyttet til huset. Dette gjør det mulig å gjennomføre fradelingen av huset, som igjen vil være til fordel for landbruket, ettersom jordbruksarealet da kan selges til og holdes i drift av dagens leietaker for arealene.

Videre vil naustet som i dag eies av gbnr. 113/40 få overført naustparsellen til seg. Fradelingen vil dermed føre til ryddigere eiendomsforhold når gbnr. 113/1 uansett skal fradeles og innlemmes i nabobrukets gårdsdrift.

Fordelene er etter dette klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen

Det søkes også om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen (100-metersbeltet), jf. pbl. § 1-8.

Byggeforbudet i strandsonen skal sikre allmennhetens ferdsel, naturhensyn, friluftshensyn mv. Disse hensynene blir ikke «vesentlig tilsidesatt» av fradelingen.

Det planlegges som nevnt ikke ytterligere bebyggelse på tomten. Uansett er det på KPA-nivå fastslått at området skal forbli et naustområde, som viser at strandsonehensynene ikke er ansett tilsidesatt på uønsket måte ved naust i dette området. Dette fremgår også tydelig av at arealet mellom naustområdene er utlagt til LNF-formål, slik at en aksepterer fortsatt bruk av eksisterende naust til naustformål. Omsøkte fradeling vil ikke medføre noen realitetsforskjell fra



dagens bruk av området ettersom det ikke skal føres opp nye naust, og parsellene knyttes til bolighusene på bnr. 1 (tunet) og bnr. 40.

Hensynene til allmennhetens ferdsel, naturhensyn, friluftshensyn mv. blir fortsatt ivaretatt ved at arealet mellom parsellene er utlagt til LNF-formål og følger med bnr. 1. Dette arealet fungerer i dag som en «buffer» og sørger for at strandlinjen her ikke sammenbygges. Omsøkte fradeling ivaretar dette.

Videre er fordelene med fradelingen klart større enn ulempene. Det vises til omtalen av dette i pkt. 2.3 over.

Det anføres etter dette at vilkårene for dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Parkering og atkomst

KPA pkt. 2.16.1 krever at det avsettes minimum og maksimum 1 parkeringsplass per naustesting ved «nye byggetiltak».

Det er uklart hva som menes med «byggetiltak», og om kravet er ment å anvendes ved fradeling, men det er uansett på det rene at parkeringskravet er oppfylt ved omsøkte fradeling.

Ettersom nausttomten knyttes til tunet som også fradeles bnr. 1, vil parkering kunne skje på tunet.

Parkeringskravet anses dermed oppfylt, jf. KPA pkt. 2.16.1.

Da det ikke er nødvendig med parkering på selve nausttomten, er det ikke nødvendig å dokumentere at naustet har lovlig atkomst til fylkesveien.

Forholdet til jordloven § 12

Da arealet ikke er «nytt eller kan nyttast» til jordbruk eller skogbruk, anses det ikke nødvendig med samtykke til delingen etter jordloven § 12.

Uansett er det på det rene at vilkårene for å samtykke til fradeling av naustparsellene er oppfylt, jf. § 12.

I likhet med fradelingen av tunet på bnr. 1, gjennomføres omsøkte fradeling for å kunne overføre jordbruksarealene på hovedbruket til nabobruket med driftsapparat og behov for jordbruksarealer. Salget medfører en trygging av næringsgrunnlag i både bygden og for det aktuelle gårdsbruk.

Naustparsellen vil heller ikke på noen måte komme i konflikt med, eller bli påvirket av, driften på bnr. 1. Det vises til at fylkesveien skiller naustparsellen fra landbruksarealet, og for øvrig ikke ligger i nærheten av noen driftsbygninger. Naustet er heller ikke brukt som ledd i landbruksdriften på gården.

Vi viser for øvrig til vurderingen av vilkårene i fradelingssøknaden for tunet.

A handwritten signature in black ink that reads "Harris". The script is cursive and fluid, with the letters connected. The "H" is large and prominent, followed by "a", "r", "r", "i", and "s".

Avslutning

Med grunnlag i det ovennevnte gjør vi gjeldende at forholdene ligger til rette for å innvilge omsøkte fradeling.

Vennligst ta kontakt dersom noe er uklart eller det er behov for tilleggsinformasjon eller -dokumentasjon.

Harris

Nausttomt

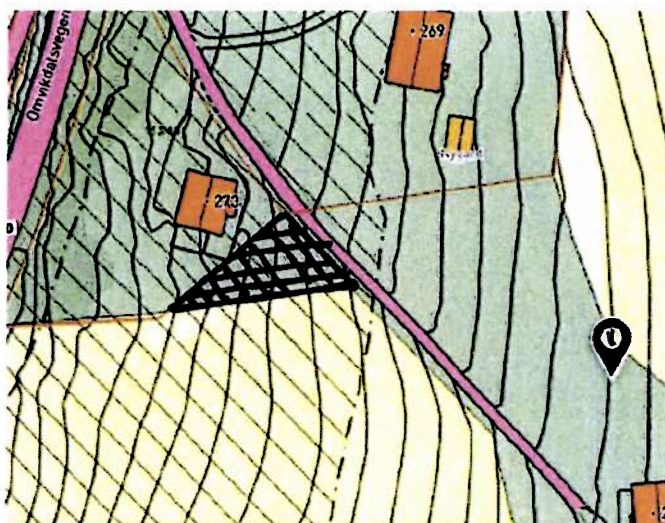


Harris

**GNR. 113 BNR. 1 – FØLGEBREV – AREALOVERFØRING AV TILLEGGSPARSELL TIL
GNR. 113 BNR. 40**

1 INNLEDNING

Det søkes om arealoverføring av tilleggsparsell fra bnr. 1 til bnr. 40. Arealet søkes overført iht. formålsgrensen for LNF-spredt i gjeldende KPA. Se kartutsnitt og flyfoto av omsøkte areal under.

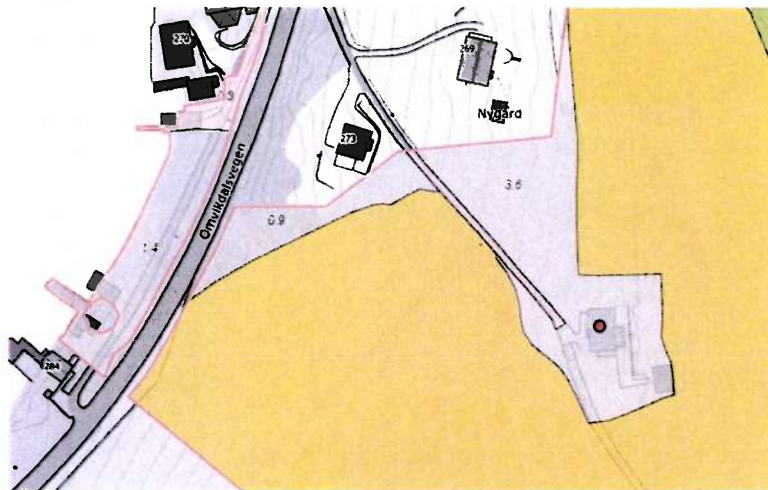


Fradelingen er i samsvar med arealbruksformålet. Det er dermed ikke behov for dispensasjon fra arealformålet. Det søkes videre om samtykke etter jordloven § 12.

Harris

Som det fremgår av flyfoto, ligger deler av eksisterende hage til bnr. 40 på hovedbruket. Denne delen søkes fradelt og overført til bnr. 40 i samsvar med eksisterende bruk, før salg av hovedbruket.

Arealet er klassifisert som annet markslag i gårdskart fra NIBIO. Se kartutsnitt under.



Det følger av KPA pkt. 2.3.3 at det kan gis løyve til tilleggsareal opp til 200 m² uten at plankravet kommer til anvendelse. Omsøkte areal skal være under 200 m². Fradelingen gjøres også i samsvar med formålsgrensen til LNF-spredd, og fradelingen er i tråd med arealbruksformålet. Det er dermed ikke behov for dispensasjoner for omsøkte fradeling.

Fradelingen medfører ingen endringer i avkjørselssituasjonen. Det er dermed ikke nødvendig med ny avkjørselstillatelse ved omsøkte fradeling.

Tilleggsarealet som søkes fradelt ligger i gul sone for støy fra vei (hensynssone H220_6). Omsøkte fradeling vil imidlertid ikke føre til endret bruk. I stedet for at arealet er del av uteområdet til bolighuset på bnr. 1, vil det etter fradelingen være del av bnr. 40s uteområde. Hensynssonen er dermed ikke til hinder for omsøkte fradeling.

2 FORHOLDET TIL JORDLOVEN § 12

Det anføres at vilkårene for samtykke til delingen etter jordloven § 12 er oppfylt.

Det vises til at arealet som fradeles ikke består av dyrka mark, og er ikke i bruk i landbruksdriften i dag. Da restarealet på bnr. 1, som i hovedsak består av fulldyrket jord skal overføres til et gårdsbruk, vil fradelingen bidra til vern av arealressursene, jf. pkt. 2.3 over.

Også tilleggsarealet til bnr. 40 ligger i en slik tilknytning til bnr. 40 at den ikke vil hindre tilgang eller driften på resten av jordbruksarealene på bnr. 1. Videre ligger parsellen ikke i nærheten av driftsbygninger på restarealet, og det er derfor ikke påregnelig med støy- eller luktplager fra landbruksdriften. Delingen innebærer dermed en god driftsmessig løsning og fører ikke til noen driftsmessige ulemper.

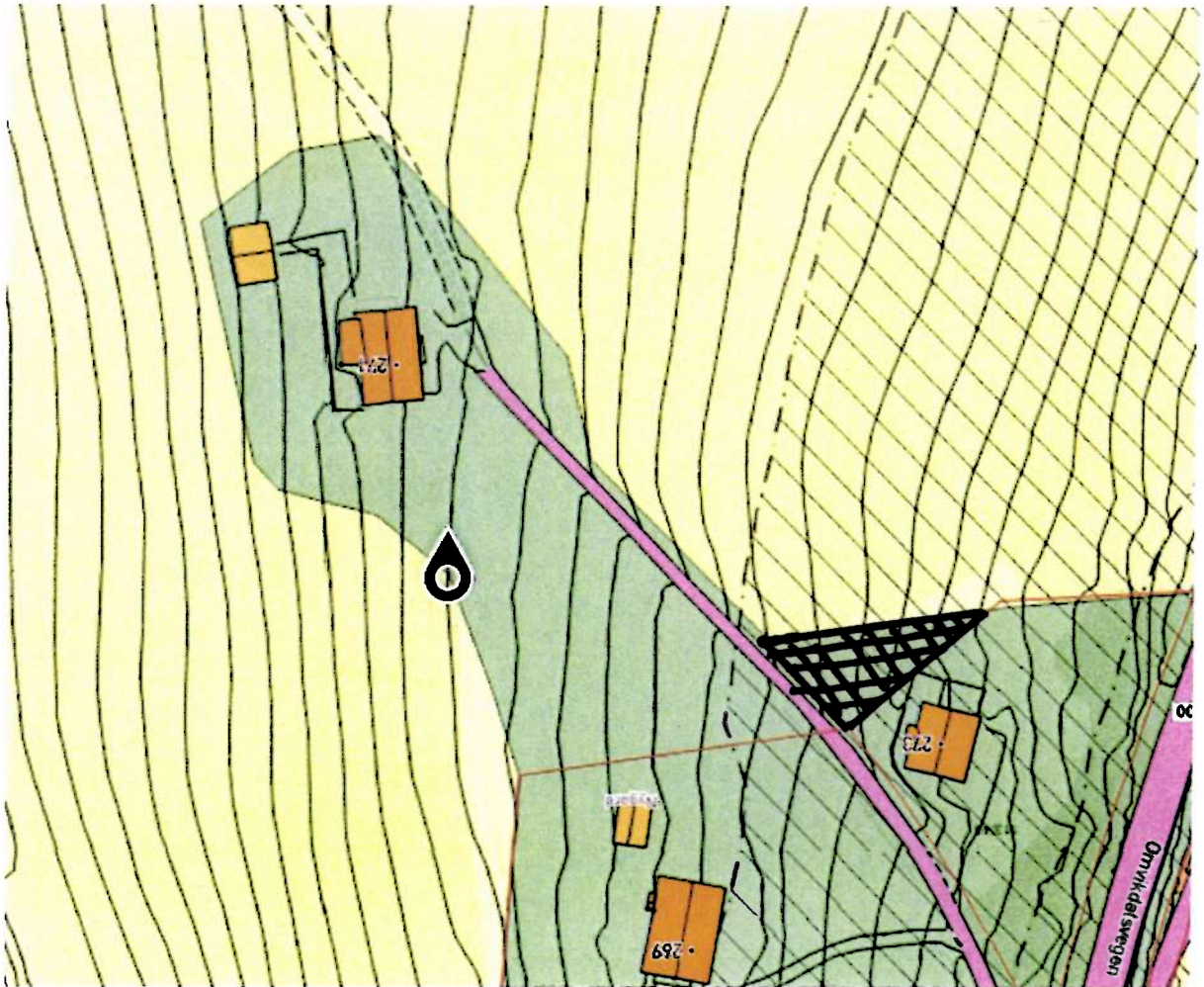
Vedlegg til nabovarsel – vedlegg B1

Harris

Det gjøres med dette gjeldende at vilkårene for deling etter jordlova § 12 er oppfylt.

VEDLÆG D

Tilleggsparcell til gnr. 113 bnr 4

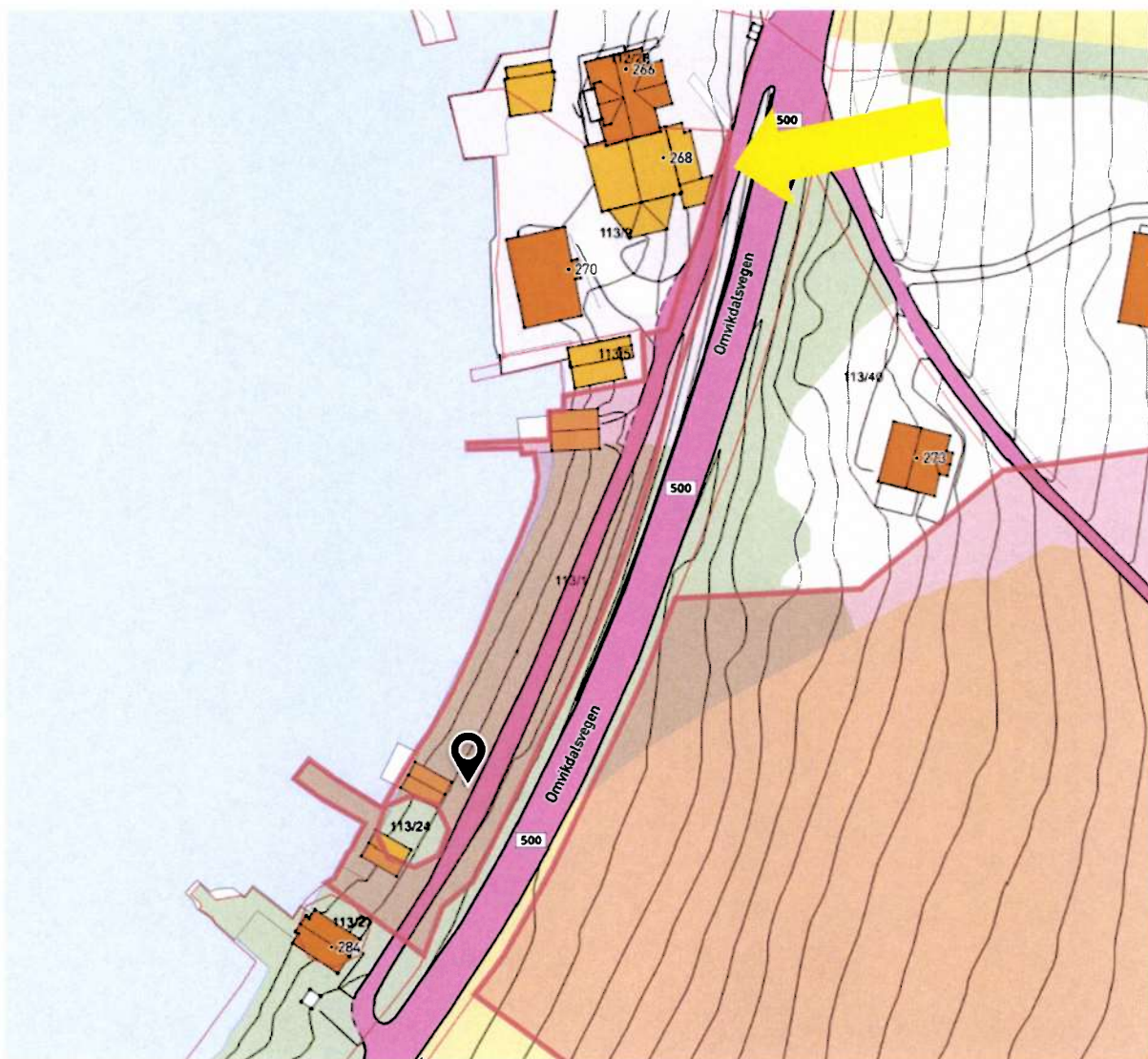


Vedlegg C3 – Nabomerknad med tiltakshavers kommentar

Eier av gbnr. 113/27, Randi Hjelmeland har sendt inn merknad til nabovarsel, der hun påpeker at eier av gbnr. 113/1 ikke har vegrett over hennes eiendom.

Tiltakshavers kommentar til dette er at omsøkte fradeling ikke innebærer noen endring i dagens bruk. Nausttomten fradeles sammen med tunet for å følge denne eiendommen. En legger ikke opp til parkering ved naustet da dette vil skje på egen eiendom på tunet.

Tiltakshaver har uansett tilkomst til nausttomten over vei på egen eiendom fra fylkesveien nord for naustet ved Omvikdalsvegen 268, se kartutsnitt under der veien er vist med gul pil.



C4

Camilla Heggø Olsen

Fra: Randi Hjelmeland <randi.hjelmeland@sklbb.no>
Sendt: mandag 27. januar 2020 14.38
Til: Camilla Heggø Olsen
Kopi: post@kvinnherad.kommune.no
Emne: Fradeling nausttomt, tun og tilleggsparsell , merknad

Kategorier: #105644 : 1782890

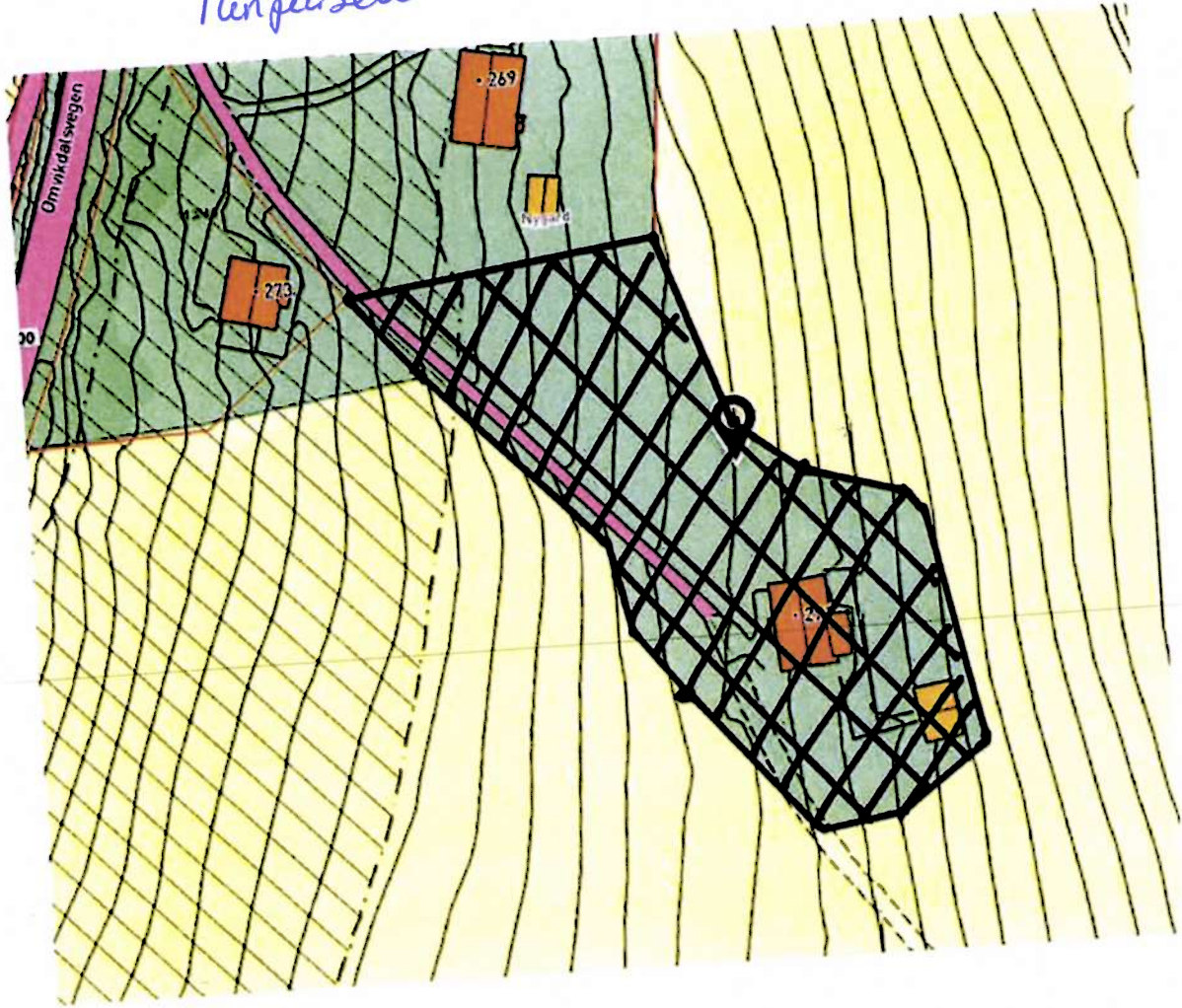
Til Harris Advokatfirma v/Camilla Heggø Olsen

Eg vil påpeika at de ikkje har vegrett til naust over bnr 113/27 som er mi tomt.
Eg ynskjer at eventuelle tilsvar angående dette, som vert sendt til kommunen, også vert sendt til meg!

Mvh
Randi Hjelmeland

Sendt fra min iPad

Tunpasell



Vedlegg D1 – situasjonskart



Krav om matrikulering, herunder rekvisisjon av oppmålingsforretning

For søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1
første ledd bokstav m, jf. matrikkeloven § 10

Vedlegg J	Kommunens saks-/journalnr.	Oppdragsnr.
------------------	----------------------------	-------------

1. Rekvisisjon gjelder for følgende matrikkelenhet(er) (eiendom)*				
Kommunenr. 4617	Gnr. 113	Bnr. 1	Fnr.	Kommune Kvinnherad
Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune

* Ved arealoverføring skal det oppgis informasjon om begge de involverte matrikkelenhetene

2. Rekvisitens hjemmel for krav om matrikulering etter matrikkeloven § 9 første ledd bokstav a-h*
<input checked="" type="checkbox"/> Bokstav a) Den som har grunnbokshjemmel som eier
<input type="checkbox"/> Bokstav b) Den som ved rettskraftig dom er kjent som eier eller fester
<input type="checkbox"/> Bokstav c) Den som lovlig har overtatt grunn eller anlegg ved ekspropriasjon
<input type="checkbox"/> Bokstav d) Den som lovlig har etablert/fått løyve til å etablere fast anlegg på eierløs sjøgrunn eller i eierløs undergrunn
<input type="checkbox"/> Bokstav e) Den som med hjemmel i lov utøver eierrådighet over grunnen når ingen har grunnbokshjemmel til denne
<input type="checkbox"/> Bokstav f) Stat, statsforetak, fylkeskommune eller kommune når grunnen er tilegnet offentlig veg- eller jernbaneformål
<input type="checkbox"/> Bokstav g) Stat/kommune ved fradeling av hele teiger eller når enheten blir delt av kommunegrense
<input type="checkbox"/> Bokstav h) Den som har innløst festegrund etter bestemmelsene i lov om tomtefeste

* Rekvisisjon etter matrikkeloven § 9 bokstav b-h krever dokumentasjon for lovhjemmel som ligger til grunn for kravet

3. Sakstype (se veiledning på side 2)
3.a Opprettelse av ny matrikkelenhet
<input checked="" type="checkbox"/> Grunneiendom <input type="checkbox"/> Anleggseiendom <input type="checkbox"/> Festegrund
3.b Endring av eksisterende matrikkelenhet
<input type="checkbox"/> Arealoverføring (berørte parter må skrive under i punkt 7, jf. matrikkelforskriften § 23 (6))

4. Tidspunkt for matrikulering, måling og merking av grenser (se veiledning side 2)
<input checked="" type="checkbox"/> Matrikulering uten utsettelse, som hovedregel innen 16 uker, jf. matrikkelforskriften § 18 (1)
<input type="checkbox"/> Matrikulering innen frist nærmere avtalt med kommunen, jf. matrikkeloven § 35
<input type="checkbox"/> Søknad om matrikulering uten fullført oppmålingsforretning, jf. matrikkeloven § 6 andre ledd (søknad vedlegges)

5. Vedlegg (dokumentasjon som trengs for å gjennomføre oppmålingsforretningen)	
Vedlegg:	Vedlegg nr.
Dokumentasjon for hjemmel jf. matrikkeloven § 9 bokstav b-h	
Begrunnet søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning og kart, jf. matrikkelforskriften § 25	
Annen aktuell dokumentasjon, jf. matrikkelforskriften § 23	

6. Fakturaadresse (skal fylles ut dersom faktura skal sendes andre enn rekvisienten, eller dersom det er flere rekvisienter)			
Navn (blokkbokstaver)		Adresse	Evt. organisasjonsnr.
Harris Advokatfirma AS		Postboks 4115 Sandviken	921027583
Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
5835	Bergen	cho@harris.no	92696897

7. Underskrift fra registrert eier eller fester av matrikkelenhet som får endret grense*			
Gnr./Bnr./Fnr.	Evt. organisasjonsnr.	Navn (blokkbokstaver)	Underskrift registrert eier/fester
113	1	Kari Hegland	<i>Kari Hegland</i>
113	1	Åse Madsen	<i>Åse Madsen</i>
113	1	Anne-Grethe Ranrud	<i>Anne-Grethe Ranrud</i>

* Dersom det er flere som skal skrive under benyttes eget ark

8. Rekvisientens/rekvisientenes navn og underskrift*			
Navn (blokkbokstaver)		Adresse	Evt. organisasjonsnr.
Harris Advokatfirma AS		Postboks 4115 Sandviken	921027583
Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
5835	Bergen	cho@harris.no	92696897
Dato	Signatur		
02.03.2020	<i>Camilla Heggø Olsen</i>		
Navn (blokkbokstaver)		Adresse	Evt. organisasjonsnr.
		Camilla Heggø Olsen Advokatfullmektig	
Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
Dato	Signatur		

* Dersom det er flere rekvisienter benyttes eget ark

Veiledning	
Veiledning til felt 3.a:	
<p>Dette feltet skal krysses av hvis det skal opprettes en av følgende matrikkelenhetstyper; ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller ny festegrunn. Matrikkelenhetstypene er definert i matrikkelloven § 3 bokstav b og § 5.</p>	
Veiledning til felt 3.b:	
<p>Dette feltet skal krysses av hvis det skal gjennomføres arealoverføring mellom to matrikkelenheter. Arealoverføring innebærer at areal overføres mellom to tilgrensende matrikkelenheter jf. matrikkelloven § 15 og matrikkelforskriften § 33.</p>	
Veiledning til felt 4:	
Matrikulering uten utsettelse	Matrikulering betyr at en ny matrikkelenhet føres inn i matrikkelen, jf. matrikkelloven § 3 bokstav f. Matrikulering uten utsettelse medfører at det gjennomføres oppmålingsforretning og matrikkelføring innen 16 uker etter at tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 bokstav m er gitt, jf. matrikkelforskriften § 18 (1) og (2).
Matrikulering innen avtalt frist	Medfører at iverksetting av oppmålingsforretning og matrikkelføring utsettes, og frist for fullføring av dette arbeidet avtales med rekvisienten, jf. matrikkelloven § 35 første ledd. Fristen løper fra det tidspunkt tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m gis. Innen avtalt frist løper ut må rekvisienten sende inn kopi av rekvisisjonen på nytt slik at oppmålingsforretning blir iverksatt.
Matrikulering uten fullført oppmålingsforretning	Dette alternativet er kun aktuelt ved opprettelse av ny matrikkelenhet. Medfører at matrikkelenheten som er søkt opprettet føres i matrikkelen uten at oppmålingsforretning er fullført, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25. Kommunen skal sette frist for når oppmålingsforretning skal være fullført, jf. matrikkelforskriften § 25 (3). Innen fristen utløper skal kommunen iverksette oppmålingsforretning.
Den utfylt rekvisisjonen (dette skjema, vedlegg J) legges ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.	