



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1576 - 16/15187

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

Dato:
06.07.2016

Gbnr 137/14 Alver. Deling av grunneigedom. Høyrings sak.

Eigedom: Gnr.137 bnr.14 Alver
Adresse for eiged.: Alverflaten 278, 5911 Alversund.
Type tiltak: Deling av grunneigedom.
Heimelshavar: Liv Unneland
Søker: Liv Unneland og Lars Øyvind Hillestad.

Saka gjeld:

Heimelshavar søker om å få dele ein parsell på om lag 31000m², frå eigedommen 137/14. Eigedommen er ein liten landbrukseigedom, men parsellen ein vil dele frå er i gjeldande plan sett av til føremål offentleg tenesteyting. Ein mindre del av parsellen, om lag 8300m² er LNF område. Parsellen skal overdragast til Lars Øyvind Hillestad, som vil bidra til at området vert utbygd og til at diverse spørsmål knytt til veg til industriareala som er lagt ut i området, kan få ei god løysing for alle partar. Lars Øyvind Hillestad eig naboeigedommen gnr.137 bnr.2 og 19. Dette er ein landbrukseigedom der eigaren driv hjorteoppdrett og diverse tilleggsnæringar.

Nabovarsel:

Det er sendt nabovarsel, men ikkje komme inn merknader til tiltaket.

Planstatus/dispensasjonar:

For området gjeld Kommunedelplanen for Alversund og Knarvik. Planen er under rullering. Planen syner at området ein no vil dele frå er del av eit større område sett av til offentlege føremål. På sørsida av tiltaket ligg Galteråsen Industriområde. Området er ferdig regulert og teke i bruk. På nordsida ligg eit anna industriområde, der regulering no er starta opp. Det er føresegnene for kommunedelplanen som styrer korleis ein kan dele frå i området. Hovudregelen er pkt.2.3 som seier at byggeområda skal vere ferdig regulert før deling kan finne stad. Pkt.2.4. gjeld område som er delvis utbygda utan regulering. I slike område kan ein føre opp nye bygg utan regulering dersom tilhøve knytt til veg, vatn og avløp er avklara. Området det her gjeld er ikkje utbygd. Det står fram som utmark og skog, og hovudregelen om regulering før deling gjeld. Det er naudsynt med dispensasjon og det ligg føre søknad om dispensasjon frå kommunedelplanen.



Ein mindre del av tiltaket ligg i LNF område, og det er søkt om dispensasjon frå dette arealføremålet.

137/14 er landbruk, og for arealet som er klassifisert som LNF er det naudsynt å vurdere tiltaket ut frå reglane i Jordlova §12.

Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:

Om gnr. 137 bnr.14:

Eigedommen er ein mindre landbrukseigedom. Samla areal er 110,8da. Av dette er 14,1da overflatedyrka jord og 12,6 da innmarksbeite, drivverdig skog er 61,3da.

Eigedommen er delt i to parsellar. Tunet og overflatedyrka jord ligg i Alversund like ved brua over til Radøy. Skogen og innmarksbeitet ligg om lag 1500 meter unna langs riksvegen mot Knarvik . Det er denne parsellen som delvis er sett av til offentleg tenesteyting i kommunedelplanen.

Eigedommen er i drift. Eigaren har hatt hestar og ridesenter. Aktiviteten er trappa mykje ned.

Det er søkt om å få dele frå 31,0da. Av dette er om lag 22,7da område for offentleg tenesteyting, medan 8,3da er LNF område. LNF området er delt i to og ligg på kvar sin side av området for tenesteyting. Det er ikkje direkte tilkomst mellom dei to områda. Området mot sørvest er om lag 1,2da og dette er skilt frå innmarksbeitet ved lauvskog som har vakse opp på eit område som tidlegare var innmarksbeite. Om lag 7,0da ligg nordvest for området for tenesteyting. Dette er skogsmark der ein mindre del ligg i område omsynssone friluftsliv oF9 Fossevatna-Tveitavarden. Gjennom denne delen av parsellen som skal delast frå, går veg opparbeidd av kommunen i samband med framføring av offentleg vatn til områda i Alvermarken og ved Alver Hotell. Denne «vassverkvegen» vert nytta av turfolket som tilkomst mellom anna til Tveitavarden. Denne veggen står og i direkte samanheng med hjorteoppdrettet og dei utmarksområda som kjøper nyttar til beite for hjort.

Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Skal dyrka eller dyrkbar jord takast i bruk til andre føremål enn jordbruksproduksjon, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter lova si §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal ein legge vekt på om delinga legg til rette for tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Omsynet til vern av arealressursane, til at det vert oppretta driftsmessig gode løysingar og om delinga fører til driftsulemper for landbruket, skal mellom vektleggjast. Andre omsyn kan vektleggjast dersom dei er i trå med lova sitt føremål.

Busetjing er sjølvstendig argument for deling.»

LNF områda som er søkt delt frå er ikkje dyrkbar mark. Løyve til omdisponering er ikkje naudsynt. Deling slik det er søkt om endrar ikkje bruksstrukturen i landbruket. Den største delen av den omsøkte parsellen er sett av til offentleg tenesteyting i godkjend plan. Slik sett har styresmaktene alt lagt ein viktig premiss for arealbruken i dette området, og for vidare utvikling av både gbnr 137/14 og anna landbruk på staden.

Deling slik det er søkt om, endrar ikkje driftstilhøva for restareala. Innmarksbeitet kan nyttast som før. Deling rårar ikkje beita og sjølv ei utvikling av tenesteyting eller industri vil ikkje råe innmarksbeita då området er kupert og beita ligg skjerma bak ein haug.

Dei områda som grenser mot nordaust vil kunne nyttast av kjøper som beite for hjort. Heile den frådeltte parsellen kan ha denne funksjonen inntil det vert avklara i ny kommunedelplan kva området skal nyttast til

– industri eller tenesteyting. Dette vil vere bra for området også sett frå turgåarane sin synstad, då gjengroinga vil verte mindre påtrengande.

Det vert ikkje miljømessige eller driftsmessige ulemper for landbruksnæringa i området av tiltaket. Som planane for området syner, er landbruket som næring på sterk retur og styremaktene har andre planar for delar av området.

Tiltaket vil føre til at gbnr 137/14 vert mindre enn 100da. Det vil då ikkje lenger krevje konsesjon å overtake dette bruket dersom det vert seld. Men alt disponeringane gjort i kommunedelplanen får denne konsekvensen, og delinga fører slik sett ikkje til vesentlege endringar for eigedommen.

Konklusjonen må vere at ein frådelling av 8.3da LNF område ikkje vil endre tilhøva for landbruksdrift i området, og dei omsyna som jordlova §12 skal take i vare, vert ikkje særleg endra av tiltaket det er søkt om. Deling etter jordlova kan tilrådest.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

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

Det gjeld dispensasjon frå pkt.2.3 i føresegnene for kommunedelplanen. Dette punktet krev regulering før deling. Det gjeld og dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande plan.

Pkt. 2.3. i føresegnene for kommunedelplanen:

«I byggeområda skal det ligge føre godkjend reguleringsplan før tiltak etter pbl §§ 81,86a, 86b og 93 kan finne stad.» Det er §93 som svarer til §20-1 i gjeldande lov. Tiltak som krev søknad og godkjenning – oppretting av ny grunneigedom.

Med andre ord kan deling slik det er søkt om, ikkje skje før regulering. Kommunen har praktisert denne regelen strengt. Dette skuldast at det ligg ein fare i frådelling før regulering for at ny eigar kan spekulere i bruken av eit areal, når det først er frådelt. Det vert dessutan ein fritt omsetjeleg eigedom som kommunen som planstyresmakt misser litt av kontrollen over dersom den vert seld til stadig nye eigarar.

I dette tilfellet er det søkt om å dele frå ein parsell sett av til offentleg tenesteyting. Søker skriv i grunngevinga for dispensasjonen at området ligg mellom to næringsområde – Galteråsen i søraust og næringsområde på Alver i nordvest.

Kjøparen meiner det vil vera betre at vegutløyisinga til dei to mindre næringsområda (Alver næringsområde og Alver næringsområde sør) kjem frå Galteråsen i sør og ikkje slik det er lagt til rette for gjennom eksisterande planar. Han hevder frådellinga vil leggja tilrette for ei slik utvikling. I dag er tilkomsten til desse to næringsområda regulert frå fv. 565 gjennom reguleringsplan for Breimyra. Alver næringsområde sør er avhenging av tilkomstveg over areal som ligg i reguleringsplan for Alver næringsområde.

Den framtidige arealbruken i området vert fastsett gjennom overordna plan som her er kommunedelplan for Knarvik – Alversund. I gjeldande plan er arealet delvis sett av til framtidig offentlege føremål og delvis

til LNF. Arbeidet med rullering av denne planen vil verta starta hausten 2016. Adminstrasjonen arbider for tida med framlegg til planprogram.

Søknaden er grunngjeve med at ein vil leggja til rette for utvikling av arealet til næring, samt at dette vil kunne sikra ein betre vegtilkomst frå sør til Alver Næringsområde og Alver Næringsområd sør.

Det er positivt at kjøpar/selgar ønskjer å bidra til utvikling i området, og at dei som grunneigar ønskjer å leggja til rette for dette i høve naudsynt eigedomsoverføringar.

Adminstrasjonen er likevel klar på at det ville vera uhelding å tillata frådeling og dispensasjon frå plankrav, som forskotterer eit bestemt utfall av arbeidet med kommunedelplanen. Kommunedelplanen omhandlar viktige samanhengar mellom regionsenteret Knarvik og dei tett utbygde areala utover mot Alversund.

LNF-føremålet:

LNF føremålet gjeld om lag 30% av arealet som er søkt frådelt. Arealføremålet dekker både friluftsføremål og landbruk. Som synt i samband med vurdering av jordlova, vil landbruksomsyna ikkje verte råka av deling slik det er søkt om. Det er berre om lag 1200m² av arealet som grenser til innmarksbeitet. Arealet er i dag grodd til med lauvskog og ligg som ein buffer mot eksisterande innmarksbeite. Denne funksjonen kan halde fram ved frådeling då arealet ikkje vil ha anna brukspotensial.

Resten av LNF området er turområde. Gjennom dette området går ein mykje nytta turveg «vassverksvegen», og dette vert ikkje endra om parsellen skiftar eigar. Det er ikkje særlege naturkvalitetar i området

Dei viktigaste omsyna knytt til friluftsføremålet er tilgjenge og tryggleik. Desse krava er like uansett kven som eig areala. Krav til sikring av tilgjenge, tryggleik og miljø vil vere det same uavhenging av kven det er som skal stå for regulering av området. Eit eigarskifte vil truleg ikkje sette til sides høvet til å sikre desse rettane for folk flest i framtida.

Vurdering av deling – pbl §20-1 jf. §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 frådeling av om lag 31000m² med delvis føremål offentleg tenesteyting og delvis LNF. I dag er område unytta og ligg som skog/utmark. Dersom det vert gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande plan og frå pkt.2.3 i føresegnene for kommunedelplanen for Alversund og Knarvik, ligg det til rette for å godkjenne deling slik det er søkt om. Det kan verte sett vilkår t.d. at ein kvar bruk av arealal som er forskjellig frå landbruk, vil krevje regulering. Det vert ikkje teke stilling til kva arealet skal nyttast til før rullering av kommunendelplanen er avslutta og bruken av arealet er endeleg fastlagd.

Saka vert sendt på høyring til overordna mynde.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om løyve til deling av grunneigedom - gbnr 137/14 Alver
Søknad om dispensasjon - gbnr 137/14 Alver
Vedlegg til søknader
Kart

Mottakarar:

Fylkesmannen i Hordaland
Hordaland Fylkeskommune

Postboks 7310 5020
Postboks 7900 5020

BERGEN
BERGEN