



Terje. S. Eknes
Herumveien 32 a
1430 ÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3323 - 14/18601

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

Dato:
19.08.2014

Løyve til deling - gbnr 239/6 Eknes.

Eigedom: Gnr.239 bnr.6 Eknes
Adresse for eiged.: Eknes, 5913 Eikangervåg.
Type tiltak: Deling av grunneigedom
Heimelshavar: Nils Eknes sitt dødsbu
Søkar: Terje S. Eknes

Saka gjeld:

Nils Eknes sitt dødsbu eig ein liten landbrukseigedom på Eknes – gbnr239/6. Bustyraren søkjer nå å få dele frå bustadhuset med tomt på om lag 1000m². Føremålet med delinga er å selje huset. Eigedommen har vore eit sameige mellom fire brør. No er to brør døde, og dødsbuet eig eigedommen saman med to attlevande brør av Nils Eknes, samt arvingane etter den andre broren som og er død. Terje Eknes er Nils Eknes sin son.

Planstatus/dispensasjonar:

Eigedommen ligg på Eknes rett aust for industriområdet til Eknes Industrier. Gjeldande plan er LNF. Det er ikkje omsynssone for landbruk, og området ligg utanfor funksjonell strandsone. Arealplankartet syner at det ligg eit gravfelt i tunet som er merkt av med omsynssone. Det er såleis naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan, og kulturminnestyresmaktene må frigje arealet der tomta ligg. 239/6 er ein liten landbrukseigedom, og det er naudsynt å handsama søknaden i høve §12 i jordlova.

Nabovarsling:

Det er ikkje sendt ut nabovarsel. Før deling kan finne stad, må det sendast nabovarsel. Administrasjonen meiner søknaden kan sendast på høring utan at nabo er varsla.

Tilkomst:

Eigedommen har vegrett. Ved deling må tinglyst rett til veg sikrast på eksisterande veg. Søker skriv at biloppstilling vil verte på gnr.239 bnr.6 sin grunn i form at tinglyst rett til parkering for to bilar like ved løa på eigedommen. Vatten og avløp vert ikkje endra. Men i dag er løysingane ikkje tilfredsstillande.



Landbruksfagleg vurdering:

Om gnr.239 bnr.6:

Totalt areal er om lag 91da. 84,5da er skogsmark av høg og sær høg bonitet. Delar av denne skogsmarken – om lag 21da er sett av til bustadfelt B32 i gjeldande arealplan. Eigedommen har berre 2,8da overflatedyrka areal. Resten av arealet er tunet og noko jorddekt fastmark. Eigedommen må såleis vurderast å ikkje lenger ha karakter av landbrukseigedom. Men eigedommen ligg i Eknesgrenda, og er del av eit kulturlandskap som på mange måtar ber preg av den gamle tida. Frådeling av huset slik det er søkt om, vil ikkje endre dette.

Jordlova §12:

«Deling av jord som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Ved avgjerd av om samtykke til deling skal gjevast, skal det leggst vekt på om deling legg til rette for tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna vern av arealressursane, spørsmålet om driftsmessig god løysing og spørsmålet om miljø- og driftsulempar for landbruket i området.

Dersom deling gjeld dyrka eller dyrkbar jord til føremål som ikkje er landbruk, må spørsmålet om omdisponering etter §9 vurderast før spørsmålet om deling.

Omsynet til busetting er sjølvstendig grunn til å godkjenne deling.»

Delinga det er søkt om gjeld eit eksisterande tun. Vurdering i høve jordlova §9 er ikkje naudsynt. Deling vil ikkje endre bruksstrukturen, eller dei driftsmessige løysingane på staden. Deling vil heller ikkje føre til miljø- eller driftsmessige ulemper for landbruket på staden.

Det som vert endra er sjølve statusen til denne landbrukseigedommen. Ved deling vert bruket utan bustadhus. Søker skriv: «gården ligger brakk og kan ikkje utvikles til en bærefkraftig gård. Det er ingen nabo som ønsker å leie jord. Eksisterende bolig tilfredsstiller ikke dagens krav til funksjonalitet og bør rives/rehabiliteres».

Administrasjonene vurderer at søker sine argument ligg nær opp til realiteten. Både området og i særleg grad den aktuelle eigedommen, må seiast ha endra karakter frå landbruksområde til bustadområde. Området har verdi som kulturlandskap og eit landskap som bind staden til eldre tider, men kommunen har ikkje nokon overordna tenking om å ta vare på dette preget. Ei deling slik det er søkt om, vil heller ikkje endre dette. Heile Eknes er til ein viss grad stykka opp og delt. Det er og lagt ut bustadområde på ein stor del av eigedommen sin skog. Nedanfor ligg Eknes Industrier og den nedste delen av eigedommen sin heimeparsell er regulert inn i industriområdet.

Administrasjonen vil etter dette rå til at bustadhuset på gnr.239/6 vert delt frå, slik det er søkt om.

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 gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggst særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når overordna mynde har uttalt seg negativt.»

Omsynet bak gjeldande plan er landbruk, natur og friluftsføremål. Desse omsyna vert ikkje råka av delinga det er søkt om. Huset står alt på staden og det vert ingen endringar i arealbruken på staden. Tilgjenge til natur og landskap vert som før. Tilhøva for helse, miljø og tryggleik vert ikkje endra.

På staden ligg ei omsynssone knytt til eit gravfelt. Den omsøkte delinga vil dele dette feltet om lag på midten. Gravfeltet er ikkje synleg over bakken. Slik sett skulle det ikkje ha noko å seie for gravminnet om huset vert delt frå. Problem kan oppstå dersom huset vert rive eller rehabilitert ved t.d. ei utviding. Det vil måtte settast restriksjonar på korleis ei utbetring eller nybygg kan gå føre seg.

Administrasjonen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå gjeldande plan, men vil sette vilkår om at eventuell bygging av nytt hus eller utviding av eksisterande hus, må skje i eit tett samarbeid med kulturminnestyresmaktene og innanfor grenser som dei eventuelt set.

Deling etter pbl §§ 20-1 og 26-1:

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår tilhøve 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 skikka til bygging på grunn av storleik eller form.»

Administrasjonen syner til drøftingane ovanfor. Deling slik det er søkt om, vil ikkje vere i strid med føremålet bak gjeldande plan, og heller ikkje føre til at det vert skipa tomt av slik form og storleik at den ikkje kan utnyttast, dersom ein legg søknaden til grunn.

Dersom ein legg til grunn at kulturminna som ligg på staden fører til at grensene for kva som kan frådelast må endrast, kan og situasjonen med omsyn på storleik og form på tomta endre seg. På ein slik bakgrunn kan ein og måtte endre syn på om deling vil gje tilhøve som kan akseptast.

Saka vert sendt på høyring til overordna mynde.

Resultat av høyring:

Saka vart sendt på høyring og frå kuturstyresmaktene kom det svar 30.06.2014, etter at dei hadde vore på synfaring. Konklusjonen i brevet frå Hordaland fylkeskommune er slik:

«Nyare tids kulturminne - bustadhus

Hordaland fylkeskommune fekk på synfaring 27.06.2014 avklart at delar av huset er frå 1700-talet og 1800-talet og er difor verneverdig. Det har bygningsdelar med særskild høg lokal kulturminneverdi og er del av eit gardstun som fortel noko om den nære lokalhistoria. Vi ber difor om at huset vert teke vare på og sett i stand.

Automatisk freda kulturminne

I hagen sør for bustadhuset er det registrert eit kulturminne med uavklart vernestatus, eit gravfelt frå eldre jernalder med Askeladden-id 99941. Gravfeltet har bestått av to graver, korav det er kjent funn av menneskebein og romersk glas frå den eine. Gravene si overflatemarkering er i dag borte, men det kan vere att intakte restar frå gravene i undergrunnen. Hordaland fylkeskommune vil freiste å avklare dette når det er mindre vegetasjon på staden, ved å gjere ei mindre registrering. Hordaland fylkeskommune vil dekke kostnader til slik registrering.

Konklusjon

Hordaland fylkeskommune har ikkje vesentlege merknader til søknad om frådeling. Det ståande huset på tomta har høg lokal verneverdi, og vi ber om at dette vert teke vare på og sett i stand. Ved eventuell søknad om nye tiltak i dette området vil vi vurdere arealet i medhald av §9 i kulturminnelova (undersøkningsplikt).»

Administrasjonen forsår dette slik at Hordaland fylkeskommunen, ikkje sett seg imot deling slik det er søkt om, men at dei vil komme tilbake med eventuelt nærare undersøkingar, når konkrete tiltak vert sett i verk. Vidare er det lite truleg at det kan gjevast løyve til å rive det gamle huset, jf.uttale om bustadhuset.

Det er ikkje lagt fram nabovarsel. Det må leggest fram slikt varsel i samband med oppmåling av eigedommen- Dersom det kjem merknad frå naboar spm er av betydning for gjennomføring av tiltaket det er søkt om, fell løyvet til deling og dispensasjon slik det vert gjeve nedanfor, bort.

VEDTAK:

- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå det eksisterande bustadhuset på gnr.239 bnr.6 Eknes, med om lag 1000m2 tomt slik det er søkt om og synt på kart stempla motteke i kommunen 20/10-2013.
- Med heimel i pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen til kommuneplanen, slik det er søkt om.
- Med heimel i jordlova §12 vert det gjeve løyve til frådelling av bustadhuset på eigedommen 239/6 slik det er søkt om.
- Dersom deling ikkje er gjennomført med kartforretning innan tre år etter at løyvet til deling er gjeve, fell løyvet bort, jf. pbl § 21-9.

Gebyr:

Saka kom inn i 2013. På grunn av tida det tok for fylkeskommunen og gjere ferdig sin uttale, kjem saka først no til avgjerd. Gebyret vert skreve ut etter satsane i gebyrregulativet gjeldande for 2013:

Dispensasjon frå gjeldande plan	kr. 7500,-
Deling i uregulert område, andre føremål	kr. 5500,-
Deling jordlova §12	kr. 1000,-
Sum	kr.14000,-

Mynde:

Saka er handsama og avgjort av Areal- og miljøavdelinga i høve til delegert mynde.

Klage:

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova sine føreseger. Partane kan klage til overordna mynde over avgjerda innan tre veker, jf.Forvaltningslova §§ 28 flg. Sjå vedlegg.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Terje. S. Eknes

Herumveien 32 a 1430

ÅS