



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 Bergen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/6116 - 14/18878

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

Dato:
21.08.2014

Gbnr 25/7,8,9 Nedre Tveito. Løyve til å dele frå eldre bustadhus. Høyringssak.

Eigedom: Gnr.25 bnr.7,8,9 Nedre Tveito
Adresse for eigned.: Grovavegen 40, 5913 Eikangervåg
Type tiltak: Deling av grunneigedom
Heimelshavar: Dagfinn Heggertveit
Søker: Dagfinn Heggertveit

Saka gjeld:

Det vert søkt om løyve til å dele frå eit eksisterande bustadhus, med tomt på om lag 1,6da. Huset er tenkt seld vidare. Ingen avtale om kjøp er oppretta.

Planstatus/dispensasjonar:

Eigedommen ligg i Tveitegrend på Nedre Tveito. I gjeldande arealplan er området LNF og omsynssone landbruk oL9. Viktig omsyn er kulturlandskapet. Det er naudsynt med dispensasjon frå kommuneplan. Deling må og handsamast etter jordlova §12 då eigedommen er landbruk.

Nabovarsling:

Tiltaket er varsla til naboar, og det har ikkje komme merknadar.

Tilkomst:

Eigedommen har tilkomst frå privat veg. Tilkomst kryssar ikkje andre eigedommar for å komme til eiga tomt. Det er naudsynt for eigarane av vegen å gje den nye eigedommen tinglyst rett til å nytte vegen. Slik avtale er ikkje lagd fram, men vil verte bli kravd lagd fram før delingsløyve vert gjeve. Huset eksisterer alt, det vert ikkje naudsynt å søkje om utvida bruk av avkøyrsløp til kommunal veg.

Vassforsyning/avløp:

Det er offentleg vassforsyning på staden. Huset er tilknytt. Avløp er privat enkeltanlegg som er godkjend. Dersom det er naudsynt må den frådelt bustaden få rett til å føre leidning for vatten og avløp fram over nabo.



Uttale frå andre mynde:

Det er naudsynt å sende saka på høyring til overordna mynde.

Landbruksfagleg vurdering:Om gnr.25 bnr.7 m.fl.:

Eigedommen har eit samla areal på 263da. Av dette er 29,3da fulldyrka og overflatedyrka areal og 32,8da innmarksbeite. Det er 170da skog og 31da anna areal.

Eigedommen har stor driftsbygning som etter kvart er sett i stand og innreidd til sau. Bustadhuset er sett i stand, og eigedommen er i drift.

Det vert søkt om løyve til å dele frå eit eldre bustadhus, som eigaren ikkje sjølv treng. Huset ligg nordaust på eigedommen om lag 200 meter frå tunet. Huset har lett tilkomst frå gardsvegen og ligg kloss i den kommunale vegen. Det vert søkt om ein tomt på 1,3da som er hagearealet rundt huset, samt 0,3da til som er fulldyrka areal som ligg klemt mellom den frådelt tomten, gardsvegen og nabogrensa, og som bruket såleis ikkje kan nytte.

1,5da overflatedyrka jord mellom kommunal veg og tomtegrense ligg att på bruket.

Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for variert og tenleg bruksstruktur. Vern av arealressursane, driftsmessige gode løysingar og drifts- og miljømessige ulemper for landbruket skal vurderast.

Busettingsomsyn kan vere sjølvstendig grunnlag for å gje løyve.»

Spørsmål om omdisponering: Det er søkt om å få dele frå 0,3da fulldyrka areal. Dette er eit areal som ligg slik til at det ikkje på mange år har vore nytte til landbruk.

Omdisponering til bustadtomt er uproblematisk.

Variert og tenleg bruksstruktur: Det gjeld frådelling av eit elt eksisterande bustadhus. Deling slik det er søkt om endrar ikkje bruksstrukturen på staden

Vern av arealressursane: Deling endrar ikkje arealbruken eller skapar problem for utnytting av landbruksareala. Huset står alt på staden, og ei frådelling kan legge til rette for vidare sal slik at bruket får kapital til å sette driftsbygning og areal i betre stand. Det er ikkje trong for to hus på eigedommen i samband med drifta.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket: Det oppstår ikkje drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Alt i dag må ein take omsyn til at huset ligg på staden, og det vert ikkje endra.

Busettingsomsyn: Området på Grov/Nedre Tveito treng ny tilflytting. Deling slik det er søkt om kan føre til at folk busett seg meir permanent, enn når det er snakk om eit leigeforhold.

Konklusjon: I høve til dei omsyna som jordlova skal take i vare, kan administrasjonen ikkje sjå at deling slik det er søkt, ikkje kan godkjennast.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

Kommunen kan gje varig eller mellombals dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av 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 vere klart større enn ulempene. Det skal leggast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dersom overordna direkte berørt mynde har uttalt seg negativt om tiltaket.

Det gjeld frådeling av eit alt eksisterande bustadhus. Tiltaket fører til at det vert oppretta ei bustadeining i eit område der berre tiltak knytt til landbruk er tillate. Området er omsynssone landbruk med særleg vekt på kulturlandskapet.

Administrasjonen meiner likevel at deling slik det er søkt om ikkje kjem i konflikt med omsyna bak føresegnene eller med føremålet i lova. Grunngeving for dette er at huset alt står på staden. Deling fører ikkje til endra bruk, og er ikkje eit tiltak som får innverknad på kulturlandskapet. Verknad for landbruket er vurdert over . Konklusjonen er at tiltaket ikkje er i strid med omsynet til landbruket.

Ein kan heller ikkje sjå at tilhøva for tryggleik, tilgjenge, miljø eller helse vert endra om huset vert ståande på frådelt tomt.

Om deling fører til at det vert fast busetting i huset, vil det vere positivt for grenda.

Administrasjonen konkluderer med at det er grunnlag for å gje dispensasjon.

Vurdering av deling pbl §20-1 jf. §26-1:

Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som strider mot lova, føresegn, 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.

Det ligg til rette for å gje dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen. Dersom dispensasjon vert gjeve ligg det ikkje noko til hinder for deling slik det er søkt om.

Staden er alt nytta til bustad, og tomta svarar til arealet som i dag vert nytta som hage.

Saka vert sendt på høyring til overordna mynde, før den vert lagd fram til politisk handsaming.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Fylkesmannen i Hordaland

HORDALAND FYLKESKOMMUNE

Postboks 7310

Postboks 7900

5020

5020

Bergen

BERGEN