



Odd Maurset Vabø
Vassbygdvegen 740
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7666 - 15/228

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

Dato:
07.01.2015

Gbnr 180/5 Leivestad. Løyve til deling av grunneigedom.

Eigedom: Gnr.180 bnr.5 Leivestad
Adresse for eiged.: Vassbygdvegen 740, 5912 Seim.
Type tiltak: Deling av grunneigedom
Heimelshavar: Odd Maurset Vabø
Søker: Odd Maurset Vabø v/Monica V. Reigstad

Saka gjeld:

Det vert søkt om å få dele frå eit bustadhus som står på bruket. Det vart bygget på bruket i 2006 som hus nummer to på bruket. Arealet som er søkt delt frå er om lag 1,7da, som svarar til areal som i dag er nytta til hage.

Planstatus/dispensasjonar:

Området er i gjedande plan LNF område og omsynssone landbruk oL13.
Gnr.180 bnr.5 er landbruk. Det er naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan, og vurdering av deling i høve til jordlova §12.

Nabovarsel:

Tiltaket er varsla og det har ikkje komme merknad.

Tilkomst:

Bustadhuset har tilkomst ved utkøyrsløse godkjent av vegkontoret i brev datert 14.03.2007.
Vegen vil etter deling gå over grunn som høyrer til hovudbruket. Det ligg føre erklæring frå eigaren om at den frådelt tomte får «rett til bruk og vedlikehald av eksisterande veg frå bustaden og fram til fylkesvegen.»

Vassforsyning og avløp:

Huset har vassforsyning frå borehol og minireinseanlegg. Etter deling vil boreholet ligge på den frådelt tomte. Avløp er privat enkeltanlegg. Sjølvve reinseanlegget vil ligge på tomte, men avløp skjer til terreng utanfor tomte. Det er gjeve løyve frå grunneigar til «naudsynt vedlikehald/utskifting av eksisterande avløpsleidning til bustaden på min eigedom.»



Saka har vore på høyring hjå overordna mynde. Innfor fristen for uttale har det ikkje komme nokon merknad.

Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:

Om gnr.180 bnr.5:

Eigedommen har eit samla areal på 711da. Innmarksareal er 45,5da fulldyrka jord, 29,1da overflatedyrka jord og 42da innmarksbeite. Skogsmark av særst høg og høg bonitet er 550da.

I dag er det ikkje husdyr på garden. Grasavlinga vert hausta av nabo. Hovuddrift på eigedommen har vore uttak av skog og drift av sagbruk.

Det er søkt om å få dele frå om lag 1,7da areal som i gardskartet for eigedommen er klassifisert som bygd areal. På staden står eit bustadhus som i si tid vart ført opp som hus nr.to på garden.

Huset ligg eit stykke frå tunet og har ikkje felles tilkomst med tunet. Vegen til hus nr.to vert likevel nytta i samband med drift på garden, då det ligg fulldyrka areal på begge sider av vegen.

Frådelt tomt vil grense til fulldyrka areal, innmarksbeite og skog.

Jordlova §12, jf. §9:

«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 føremål enn jordbruksproduksjon, eller skal 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 givast, skal det leggast vekt på om deling legg til rette for tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Mellom anna skal vurderast vern av arealressursane, driftsmessige gode løysingar, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket.

Omsynet til busetting skal og vurderast.»

§9 – omdisponering: I samband med bygging av bustad nr.2 vart spørsmålet om omdisponering vurdert. No er huset bygget og tiltaket det no er søkt om, vil ikkje føre til trong for å omdisponere meir areal.

Vurdering i høve §9 er ikkje naudsynt.

Tenleg og variert bruksstruktur: Deling slik det er søkt om fører ikkje til endring i bruksstrukturen.. Det gjeld berre tomt til bustad.

Vern av arealressursane: Huset står alt på staden. Arealet er omdisponert til hage. Slik sett fører deling ikkje til at meir areal vert teke til anna føremål enn landbruk. Omdisponering i 2006 var til hus på bruket. Det vil seie at det då var snakk om å ta areal og nytte det til å tilføre ein ressurs (hus nr.2) til bruket, som bruket hadde trong for. Når ein no vil dele frå tek ein ikkje berre arealet, men og bygningen. Slik vert eigedommen no tappa for ressursar. Delinga det er søkt om er då kanskje ikkje god ressursforvaltning.

Driftsmessig god løysing: Eigedommen er stor og har gode ressursar og for framtidig drift. I 2006 vart det argumentert for at bruket hadde trong for to hus, av omsyn til drifta.

Drifta er no trappa noko ned. Husdyr er borte frå eigedommen og jorda vert hausta av andre.

Skogen er ein viktig ressurs på eigedommen og det er og vidareforedling av skogen på bruket. Slik drift krev fleire hender, og det kan vere at den beste driftsmessige løysinga er at bruket framleis bør ha to hus.

I så fall bør deling slik det er søkt om, ikkje gjennomførast.

I søknaden om dispensasjon skriv søkeren om bruket si framtid: «Stoda i dag er at mine foreldre har ein alder og ei helse som tilseier at det kan skje endringar som får konsekvensar for oss. Dette kan gje vanskar om vi ønskjer frådelling seinare. Vi ser det lite truleg at vi sjølv kjem til å drive garden, og saman med andre forhold kan det skje at garden vert seld, eller at andre overtek garden i framtida.»

Det som kjem fram her, syner at det i hovudsak er private interesser som ligg bak ønsket omdeling. Styresmaktene må i si veging av omsyna legge mest vekt på omsynet til ressursane og til framtidige generasjonar.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket: Det er i dag ingen andre enn hus nr.2 og bruket som nyttar vegen fram til huset som er søkt frådelt. Det er heller ingen andre landbruseigedommar som ligg slik til at dei vert råka av tiltaket. Likevel kan deling slik det er søkt om, føre til ulemper for landbruksdrifta i den forstand at frådelt hus og veg fram ligg slik til at det kan oppstå konflikt i framtida. Både huset som no vert søkt delt frå og landbrukseigedommen kan i framtida bli eigd av heilt andre personar. Noko som kan føre til usemje om korleis drifta av areala skal gjennomførast?

Argumentasjonen over syner at det er sterke argument mot å gje løyve til deling. Desse argumenta er knytt til ressursforvaltning og driftsulempar. Administrasjonen forstår det slik at denne frådelinga er ledd i å legge til rette for eit eventuelt sal av eigedommen. No er drifta redusert og vil verte enno meir redusert grunna alder og helse hjå eigaren. Ved vidare sal til nye eigarar kan ein sikre aktiv drift og utnytting av bruket sine ressursar. Det er truleg lettare å få til salet, dersom tilhøvet til hus nummer to og eigarskapen til dette huset er avklara før salet. Administrasjonen vurderer difor at i denne spesielle saka, vil det samla sett vere betre ressursforvaltning og gi minst konflikstar for vidare drift, at dette bustadhuset vert skilt frå.

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 med å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggest særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dersom overordna mynde har uttalt seg negativt til dispensasjon, bør kommunen ikkje dispensere.»

Det gjeld dispensasjon frå LNF føremålet, for oppretting av ein bustadeigedom. Huset er alt bygget på staden, som hus nr.2 på bruket. Dette skjedde i 2006. No er det snakk om å dele frå huset med tomt på om lag 1,7da.

Grunngjeving for søknaden er at det er usikkert kven som vil eige landbrukseigedommen i framtida. Dotter til noverande eigar bur i huset, men ho vil ikkje overtake eigedommen. Difor vil ein sikre huset for framtida, ved å søkje om frådelling.

Eigedommane på Leivestad ligg i omsynssone landbruk. Stort sett er det gode eigedommar med nok ressursar til landbruk i framtida. Det gjeld og den eigedommen som no søker om deling.

Dette tyder at omsyna bak gjeldande plan veg tungt. LNF føremålet vil helst berre ha aktivitet knytt til stadegen næring. Hus på frådelt tomt vert ikkje rekna til slik aktivitet. Huset vart reist i NLF området som del av aktiviteten på bruket.

Det er truleg likevel slik at tryggleik, miljø, tilgjenge og helse ikkje vil verte nemnande negativt råka av at huset vert delt frå. Det kan til og med vere at det er positivt for området at det kjem nokre hus på frådelt

tomt. Det vil gje eit meir variert nabolag. Det er ikkje sett av areal til bustadbygging i nærleiken. Frådeling kan og føre til at landbrukseigedommen vert seld, noko som kan gje ny giv til drifta.

I søknad om dispensasjon vert det synt til at kommunen har gjeve løyve til å dele frå det gamle bustadhuset på gbnr 180/1. Saka er ikkje ferdig handsama. Søkar har klaga på kommunen si avgjerd om å dele frå mindre areal enn det var søkt om. Klagen er til handsaming. Ein veit difor ikkje kva som vert utfallet i denne saka.

Det er ikkje eintydige argument som talar for dispensasjon. Men under den same synsvinkelen som for vurdering av landbruksinteressene, vil ein konkludere med at det er overvekt av sannsyn for at dispensasjon og deling slik det er søkt om, vil gje best forvaltning av landbrukseigedommen. Omsyna som LNF føremålet skal take i vare vert såleis truleg ikkje sett til side ved tiltaket, men kan truleg få positiv verknad av at eigedommen kan leggest ut for sal til nye eigarar.

Vurdering av deling – pbl §20-1:

«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 løyve til deling av 1,7da hage med eksisterande hus. Huset høyrer er i dag hus nr. 2 på ein landbrukseigedom.

Argumentasjonen knytt til vurderingane for dispensasjon og landbruksinteressene, konkluderar med at landbrukeinteressene og vidare drift av eigedommen truleg er best sikra ved at deling slik det er søkt, vert gjennomført.

Løyvet til deling er gjeve etter offentlegretslege føresegner med heimel i plan- og bygningslova.. Det kan hefte servituttar ved eigedommen som privatrettsleg kan vere til hinder for deling. Privatrettslege forhold vedkjem ikkje løyvet til deling av eigedommen gjeve av kommunen med heimel i pbl.

VEDTAK:

- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå ein parsell på om lag 1,7da med eksisterande hus frå gnr.180 bnr. 5, slik det er søkt om og synt på kart motteke i kommunen 26.11.2014.
- 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 å dele frå 1,7da areal nytta til bustadtomt, slik det er søkt om.
- Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år etter at løyvet til deling er gjeve, fell løyvet bort, jf. pbl §21-9.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga ovanfor.

Gebyr:

Søknaden kom inn i november 2014, og gebyret vert difor sendt ut i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ vedteke av kommunestyret 20.03.2014 gjeldande frå 31.03.2014:

Dispensasjon frå arealføremålet i gjeldande arealplan	kr. 8500,-
Deling av eigedom som ikkje er i samsvar med arealføremålet	kr. 7900,-
Deling etter jordlova §12	kr. 2000,-
<hr/> Sum	<hr/> kr.18400,-

Mynde:

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

Klage:

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

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Odd Maurset Vabø

Vassbygdvegen 5912
740

SEIM