



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2312 - 15/20805

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

Dato:
02.06.2015

Løyve til å dele frå eksisterande bustad - Gbnr44/8 m.fl. Skauge. Høyringssak.

Eigedom: Gnr.44 bnr.8 m.fl. Skauge
Adresse for eigned.: Skauvegen 493, 5957 Myking
Type tiltak: deling av grunneigedom
Heimelshavar: Kjell-Bjarne Wergeland
Søker: Kjell-Bjarne Wergeland

Saka gjeld:

Det vert søkt om løyve til å dele frå det eine bustadhuset på eigedommen med tomt rundt på om lag 1200m². Eigaren skal sjølv overtake dette huset på frådelt tomt, medan det ligg føre planar om å selje landbrukseigedommen. Desse planane er ikkje konkretisert i søknaden, men er nemnd som grunngeving for ønsket om deling.

Planstatus/dispensasjonar:

Eigedommen er landbruk. Området er LNF omsynssone landbruk oL6. Det er såleis naudsynt med dispensasjon frå arealføremålet og saka må vurderast i høve Jordlova §12.

Nabovarsling:

Det ligg ikkje føre nabovarsel, men det er heller ikkje naudsynt då det ikkje finst naboar som vert råka av tiltaket.

Tilkomst:

I dag har huset tilkomst gjennom tunet på eigedommen. Dersom det vert gjeve løyve til deling vil ein bygge ny veg frå huset over gnr.44/42 og ut i Uglåsvegen. Det er søkt om løyve til ny utkøyring på vegen, og vegstyresmaktene har gjeve løyve under føresetnad av at det vert gjeve løyve til deling, og at utforminga av vegen vert i samsvar med gjeldande reglar. Vegretten gjennom tunet må avlysast. Ny eigedom må få tinglyst rett til å føre fram veg over bruket sin grunn.



Vassforsyning og avløp:

Huset står alt på staden og har vassforsyning og avløp. Dersom det vert gjeve løyve til deling og vassforsyning og avløp vert liggande på annan mann sin grunn, må det ordnast med tinglyste rettar for ny eigedom over bruket sin grunn, slik at anlegga kan haldast ved like og eventuelt fornyast.

Saka må sendast på høyring til overordna mynde.

Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:Om gnr.44 bnr.8 m.fl.:

Gardskartet for eigdommen syner eit samla areal på 431da. Av dette er 57da fulldyrka jord, 12 da overflatedyrka jord og 71da innmarksbeite. Det 130da god skog.

Gardskartet er ikkje heilt ajourført. Til bruket høyrer og 44/42 som vart delt frå nabobruket og overdrege til 44/8 for fleire år sidan. Tinglysing har likevel ikkje funne stad og parsellen er ikkje føya saman med 44/8.

I 2014 vart og 44/46 overdrege til eigdommen. Heller ikkje denne overdraginga er slutført.

Det er no bede eksplisitt om at samanføring vert gjennomført, og skjema er sendt frå kommunen.

Når desse areala vert lagd til 44/8, vil eigdommen sitt areal auke med 56,6da. Av dette er vel 50da skogsmark og 6,5da innmarksbeite.

Eigdommen er i drift og det er eigaren som står for drifta, som er produksjon av storfekjøtt.

Jordlova §12:

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

Skal dyrka eller dyrkbar jord takast i bruk til anna føremål enn jordbruksproduksjon på en slik måte at areala ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gjeve løyve til omdisponering etter §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggest vekt på om delinga vil føre til tenleg bruksstruktur i landbruket. Mellom anna skal ein vurdere omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til driftsmessig god løysing og om deling kan føre til miljømessige eller driftsmessige ulemper for landbruket i området.

Omsynet til busetjing er sjølvstendig argument for deling.»

Arealet som er søkt delt frå er i gardskartet klassifisert som ope jorddekt fastmark. Deling fører såleis ikkje til at dyrka eller dyrkbar jord vert teke til anna føremål. Dispensasjon er ikkje naudsynt.

Veg fram til frådelt tomt vert ført fram over fulldyrka areal på 44/42. Grunnen skal vere eigd av landbrukseigdommen og etter at veggen er bygd. Veggen ligg i grense mot nabo 44/9 og vil forbruke om lag 250m² areal. Veggen trengst ikkje for drifta av denne teigen på om lag 2,0da, som lett kan driftast frå anna veg.

Eigdommen har nær 60da fulldyrka areal, og det er lite truleg at omdisponering får noko å seie for vidare drift av eigdommen. Generelt er det eit overordna nasjonalt mål at all fulldyrka jord skal takast vare på. Truleg er det mogeleg å finne anna vegløyving for den nye tomte i kanten av overflatedyrka jord på ein smal rygg av fastmark?

Administrasjonen rår til at under føresetnad av at det vert gjeve løyve til deling, vil og omdisponering av 250m² fulldyrka jord til veg, verte tiltrådd.

Deling slik det er søkt om endrar ikkje bruksstrukturen på staden.

Tilhøva for drift av areala på 44/8 vert tilnærma uendra. Men grunna at den nye frådelt eigedommen vil ligge som ei øy mellom fulldyrka og overflatedyrka jord, kan dette føre til konflikt med drifta. Så lenge det er noverande eigar som eig frådelt eigeendom, er det truleg ikkje problem, men frådelt eigeendom er fritt omsetjeleg, og det vert rekna som lite ynskjeleg med slik bustad på frådelt tomt midt i dyrka mark.

Busetjing er ikkje noko argument i denne saka. Eigedommen ligg i indre del av kommunen, men ein kan ikkje sjå at fråflytting frå bygda er eit reelt trugsmål.

Konklusjonen er at deling slik det er søkt om ikkje er nokon god løysing for framtida sett i høve til vidare drift av areala. Det er sikkert bra for drifta av eigedommen at nye folk som har lyst til å drive, får overta landbrukseigedommen. Deling slik det er søkt om førebur overdraging. Dette er knytt til at det kviler burett for noverande eigar sin far på huset. Det vert truleg lettare å selje eigedommen til ny eigar, om ein slepp hefte i form av burett. Frådeling skal løyse dette.

Eigaren av gnr.44 bnr.8 eig og gnr.44 bnr.41. Dette er ein frådelt tomt der det i 1989 vart gjeve rammeløyve for bygging av bustadhus. Huset vart aldri bygget, og løyvet må no eventuelt tildelast på nytt. Sett frå landbruket sin synsstad vil det vere ein mykje betre løysing å bygge hus her, enn delinga det no 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 givast 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 leggjast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen bør ikkje dispensere dersom overordna mynde har uttalt seg negativt om tiltaket.»

Det gjeld løyve til å dele frå eit bustadhus frå gnr.44 bnr.8. Bruket har to bustadhus. Tiltaket ligg i LNF område, der ein helst berre vil gje løyve til tiltak knytt til stadbunden næring og landbruk. Det er mogeleg å sjå deling som eit tiltak knytt til stadbunden næring på det viset at det vil gjere det lettare å selje eigedommen til nye brukarar, dersom huset med burett ikkje finst.

Men slik omsøkte bustadhus er plassert – midt i dyrka mark og tett inn til tunet, vil ein normalt oppfatte ei deling slik det er søkt om som eit tiltak som er i strid med landbruksinteressene. Etablering av ny bustadeigedom på denne staden er ikkje ynskjeleg.

Omsyna til landbruket vert truleg sett til side ved tiltaket. Eigedommen er stor og med full drift, og vil truleg ha trong for to hus. Det er ikkje ynskjeleg at eit eksisterande hus vert delt frå sett i eit slikt perspektiv.

Tilgjenge, tryggleik, miljø og helse kan både verte negativt påverka – hus på frådelt tomt vil ligge midt i landbruksareal i aktiv drift, born skal leike nær store køyrety, gylle skal spreia nær klesvask og vindauge, utplass og grilling, støy frå dyr og maskinar kan skape irritasjon.

Men ein kan og sjå desse momenta i eit anna og positivt lys – frådeling vil lette vidare sal til unge folk, eigedommen vert halde i drift, den eldre generasjonen som framleis bur i tunet kan gje sitt bidrag til drifta og til historia, tryggleik og tilgjenge vert løyst ved at ny eigeendom vert gjerda inne og ny utkøyring etablert.

Administrasjonen meiner likevel at omsynet til landbruket på lang sikt, er best tent med at huset ikkje vert delt frå. Dei privatrettslege tilhøva knytt til buretten i huset, bør kunne løysast på anna vis.

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 er søkt om å få dele frå om lag 1200m² tomt med eksisterande hus.

Som drøftinga knytt til §12 i jordlova og til dispensasjonsvurderinga syner, er det argument som talar både for og mot tiltaket.

Det er likevel på det reine at tiltaket er i strid med gjeldande plan og i strid med føresegnene til arealplanen.

Staden der huset er plassert, er ein liten haug midt i jordbruksareala – fulldyrka jord på den eine sida og overflatedyrka jord på den andre. Tomta er lang og smal. Huset som står på staden er 31 år gammalt, og det er truleg at på litt sikt vil det vere ynskjeleg å utvide og modernisere huset. Dette kan by på problem grunna forma på tomta. Ei utviding kan mogeleg og komme i konflikt med landbruksareala.

Administrasjonen er i tvil om korleis denne søknaden skal vurderast, sidan det er gode argument både for og mot tiltaket.

Saka vert sendt på høyring til overordna mynde, for å få deira syn på tiltaket.

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