



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2713 - 15/28651

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

Dato:
29.09.2015

Gbnr 41/1 Ringås - Løyve til frådelling av hus på bruk. Høyrings sak.

Eigedom: Gnr.41 bnr.1 Ringås
Adresse for eiged.: Mykingvegen 1595, 5957 Myking
Type tiltak: Deling av grunneigedom
Heimelshavar: Helge Elvøy
Søker: Helge Elvøy

Saka gjeld:

Heimelshavar ynskjer å dele frå det eldste bustadhuset på eigdommen for å overdrage det til sonen. Det vert søkt om ein parsell på om lag 800m².

Planstatus/dispensasjonar:

Området der eigdommen ligg er LNF. Det er naudsynt med dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel. Tiltaket ligg i 100-metersbeltet frå sjø og det er naudsynt med dispensasjon frå §1-8 i pbl. Gnr.41 bnr.1 er landbruk og tiltaket må vurderast i høve til §12 i jordlova.

Nabovarsel:

Naboane har fått varsel om tiltaket, og det er ikkje komme merknadar.

Tilkomst:

Det frådelt huset skal nytte gardsvegen som tilkomst. Det ligg føre erklæring frå eigaren om at huset får rett til veg. Det er søkt om løyve til utvida bruk av utkøyrsel til FV396 Mykingvegen. I trå med endra praksis hjå Statens vegvesen har dei sendt melding om at dei venter på kommunen si avgjerd om dispensasjon, før dei vil gje løyve til utvida bruk av utkøyringa.

Vassforsyning og avløp:

Det gamle huset er knytt til privat felles vassverk og privat felles avløp. Det er gjeve løyve frå grunneigar om at ny utskilt eigedom får rett til tilknytning og til å gjennomføre naudsynt vedlikehald.

Søknaden vert sendt til overordna mynde for høyring.



Administrasjonen har vore på synfaring. Tiltakshavar var ikkje til stades.

Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:

Om gnr.41 bnr.1:

Eigedommen sitt samla areal er 191da. Av dette er 14da innmarks, om lag halvparten kvar av fulldyrka jord og beiter. I tillegg er det 150da god skogsmark.

Eigedommen har to bustadhus, garasje, eit eldre vedhus. Desse husa står i tunet. Ein enkel driftsbygning for hest ligg sør for Mykingvegen. Eigedommen er ikkje i drift.

Det er søkt om å få dele frå det gamle bustadhuset med 800m2 tomt. Huset skal overtakast av sonen. Eigarane bur i nytt bustadhus på garden. Arealet som skal delast frå er i gardskartet klassifisert som bygd areal.

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 eller på ein slik måte at jorda ikkje er eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gjeve løyve til omdisponering etter lova is §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast skal det leggst vekt på om deling legg til rette for tenleg og variert bruksstruktur, omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til driftsmessig god løysing og om deling kan gje drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Omsynet til busetjing er sjølvstendig argument.»

Delinga det her er søkt om fører ikkje til at dyrka eller dyrkbar jord vert teke til anna føremål. Løyve til omdisponering etter §9 er ikkje naudsynt.

Om det vert gjeve løyve til å dele frå bustadhuset vert ikkje bruksstrukturen endra.

Arealet som er søkt delt i frå er ikkje produktivt areal. I gardskartet er det klassifisert som bygd areal. Det er ein del av tunet på eigedommen. Tunet ligg i ei skråning. Det nye bustadhuset ligg om lag 10 meter over huset som er søkt delt i frå. Husa ligg på kvar sin stad utan særleg kontakt. Driftsbygningen ligg ein heilt annan stad og nyttetraffikk vil ikkje verte hindra av den omsøkte delinga. Ein kan såleis konkludere med at deling slik det er søkt om, ikkje er til ulempe for å nytte ressursane på garden, og heller ikkje vil skape ulempe for drifta.

Det frådelt huset vil få grense mot 4,9da innmarksbeite. Eigedommen er ikkje i drift i dag. Om drifta skulle takast opp att, er det tilgjenge til beitet utan å måtte køyre forbi det frådelt tunet. Omfanget av drifta vert truleg uansett avgrensa og vil ikkje verte hindra av at det gamle huset vert delt frå. Det er ikkje anna landbruksareal på staden. Eit lite område er sett av til bustadbygging i nærleiken. Det er ikkje att tomter i dette området. Det kan vere trong for at fleire busett seg i området.

Vurdering av dispensasjon – §19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegnar fastsett i eller i medhald av pbl. 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 leggst særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere dersom overordna mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonen.»

Det gjeld løyve til å dele frå eit eksisterande bustadhus. Tiltaket ligg i LNF område, der ein helst ikkje vil gjennomføre andre tiltak enn dei som er naudsynte for landbruket. Det er naudsynt med dispensasjon. Tiltaket ligg også innanfor 100 meter frå sjø. I slike område skal det takast særlege omsyn, og tiltak er i hovudsak ikkje tillate. Det er naudsynt med dispensasjon.

Pbl § 1-8:

I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser. I hovudsak er alle tiltak forbode innanfor 100 meter frå sjø eller vassdrag.

Avstanden frå det aktuelle huset til sjø er mellom 80 og 95 meter litt etter kva utgangspunkt ein tek for måling. Kommunen har gjennomført kartlegging av funksjonell strandsone. I området ved Sævrås er strandsona ikkje kartlagd, men er karakterisert som brattkyst. Området rett nord for tunet på 41/1 er bratt og nordvend. Det er ikkje attraktivt for ålmenta til bading eller anna friluftsføremål. Mellom strandsona og tunet står det også planteskog av gran. Huset som ein vil dele frå står alt på staden. Tiltaket fører ikkje til endringar i ålmenta sitt høve til å bruke staden dersom dei ynskjer det.

Det ligg til rette for å gje dispensasjon frå §1-8.

Dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande plan:

Ved deling slik det er søkt om, vert det skipa eit bustadhus utan tilknytning til landbrukseigedommen. No er det son til eigaren som skal bu i huset, men huset kan seljast til kven som helst når det først er delt i frå. Om ein berre ser på kartet, ser tiltaket ut til å føre til at det frådelt huset vil ligge midt i tunet. Dette er noko styresmaktene vil unngå. Det vert å blande saman bustad-og landbruksføremål.

Administrasjonen var på synfaring, og såg då at tunet er klart delt i to. Det nyaste huset ligg på ei hylle over det huset som no skal delast frå. Det er ingen kontakt mellom dei to husa, og sjølv om dei har felles veg, vil frådelling ikkje råke nytte trafikken eller drifta av eigedommen.

Driftsbygningen ligg ein heilt annan stad, og berre garasje er plassert i tilknytning til tunet. Heller ikkje bruken av garasjen vert hindra av deling slik det er søkt om.

Det er truleg rett å konkludere med at deling slik det er søkt om, ikkje vil føre til at omsyna bak gjeldande plan vert sett vesentleg til side.

Fordelane med tiltaket er større enn ulempene: bygda får ny busetting, eit eldre huset vert pussa opp og teke i bruk, tilhøva for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vert ikkje negativt endra. Vegstyresmaktene har ikkje gjeve løyve til utvida bruk av avkøyringa enno, men vil truleg gjere det. På staden er FV397 sær oversiktleg.

Einaste ulempe ser ut til å vere at tiltaket er i strid med planen. For landbruket får tiltaket ikkje negative konsekvensar.

Vurdering av deling – pbl §20-1 og §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 skikka til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld frådelling av 800m² bygd areal der det står eit eldre bustadhus. Huset er det gamle bustadhuset på gnr.41 bnr.1 og ligg plassert i tunet, men nedanfor huset som eigaren nyttar.

Dersom det vert gjeve dispensasjon frå gjeldande plan og frå forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet, ligg det til rette for å gje løyve til deling. Tomta er stor nok og huset står alt på staden.

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.

Mottakarar:

Fylkesmannen i Hordaland
Hordaland Fylkeskommune

Postboks 7310
Postboks 7900

5020
5020

BERGEN
BERGEN