



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3313 - 15/30459

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

Dato:
22.09.2015

Gbnr143/1 Håland. deling av grunneigedom, ny bustadtomt. Høyringsak.

Eigedom: Gnr.143 bnr.1 Håland
Adresse for eigned.: Kvamsvegen 62, 5911 Alversund
Type tiltak: Deling av grunneigedom, ny bustadeining
Heimelshavar: Ove Georg Hvidsten
Søker: Ove Georg Hvidsten

Saka gjeld:

Det vert søkt om løyve til å dele frå ein parsell på om lag 1300m2. Parsellen skal nyttast som tomt for ny bustad til Bjørn Ove Hvidsten, som er son til søker.

Planstatus/dispensasjonar:

Tiltaket ligg i eit område som i gjeldande plan er LNF område og omsynssone landbruk oL31/oL32 Erstad – Kvamme /Fosse – Sellevoll, med særleg vekt på kulturlandskap og godt jordbruksland.

Det er naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan.

Gnr.143 bnr.1 er landbruk. Det er naudsynt å handsame søknaden i høve til jordlova §12. Arealet er overflatedyrka jord og det er naudsynt med dispensasjon frå §9 i jordlova som sett forbod mot å nytte dyrka jord til andre føremål.

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

Nabovarsel:

Nabo er varsla og har ikkje hatt noko å merke til tiltaket.

Tilkomst:

Tilkomst til tomta vert på eksisterande veg som også vert nytta av fleire andre frådelt tomter i området. Denne vegen kjem ut på Kvamsvegen som er kommunal veg, rett nedanfor tunet på 143/1. Det er ikkje naudsynt å søkje om løyve til utvida bruk av denne avkøyringa.

Vegen høyrer til bruket og eigaren gjev rett for den frådelt tomta til å nytte vegen.



Vassforsyning og avløp:

Det er planlagt at ny bustad skal kopla seg til felles privat vassforsyning og felles privat reinseanlegg. Det er gjev løyve for den nye tomta til slik tilkopling.

Kommunen har vore på synfaring der også tiltakshavar og eigaren av den nye parsellen var til stades.

Landbruksfagleg vurdering:

Om gnr.143 bnr.1:

Eigedommen ligg flott til på Håland. Totalt areal for eigedommen er 335da. Dyrka mark er 38da, for det meste overflatedyrka jord. Eigedommen har 96da innmarksbeite. Det er 150da god skog.

Heile eigedommen er noko brattlendt og tungbrukt. Men inntil for nokre år sidan var eigedommen i drift med mjølkeproduksjon.

Driftsbygningen er eldre og treng fornying. Dei seinaste åra har det vore redusert drift på eigedommen med litt sau, hest og nokre ungdyr. Men det er truleg at drifta vert bygd opp att når sonen eventuelt kjem heim for å ta over drifta.

Eigedommen har bustadhus. Dette huset har burett for den førre eigaren. Det er såleis ikkje plass for ny generasjon på bruket, slik situasjonen er no. Dagens eigar bur i frådelt hus gnr.143 bnr.10.

Det er søkt om å få dele frå 1300m² til bustadtomt. Tomta er plassert om lag 100 meter frå tunet. Den ligg i eit hjørne av eigedommen og grenser til skog, eit bustadhus og ein fritidsbustad. Arealet er overflatedyrka jord og ligg mellom nokre knausar som stikk opp i dagen og gjer arealet tungt å hauste.

Jordlova §12 og §9:

«§ 12: Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til landbruk må godkjennast av departementet. Skal dyrka eller dyrkbar mark takast i bruk til anna føremål enn jordbruksproduksjon, eller på ein slik måte at den ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gjeve løyve til å omdisponere arealet.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal verte gitt, skal det leggst vekt på om deling legg til rette for tenlig bruksstruktur i landbruket. Mellom anna skal ein vurdere vern av arealressursane, om deling fører til driftsmessig god løysing, eller til drift- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggst vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under føremålet med jordlova.

Omsynet til busetting i området kan sjåast som sjølvstendig grunn for å gje løyve til deling.»

«§9: Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan gje dispensasjon i særlege høve, dersom det etter ei samla vurdering finn at jordbruksinteresse bør vike. Godkjende planar, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, kulturlandskapet og samfunnsgagnet skal vektast.

Det kan setjast vilkår. Er arbeidet ikkje sett i gang tre år etter at løyve til omdisponering vart gjeve, fell løyvet bort.»

Vurdering av omdisponering:

Det gjeld løyve til å nytte 1300m² overflatedyrka jord til bustadføremål.

Arealet er i bruk i dag og vert nytta til grasproduksjon. Det er tungbrukt, brattlendt og grunt. Arealet utgjør vel 3% av eigedommen sitt dyrkbare areal.

Tomta der ein vil bygge ligg om ein ser berre på kartet, midt i dyrka mark. Det er overflatedyrka jord på både sider, som og vil vere slåttemark etter at huset er bygget.

Ser ein berre på kartet får ein likevel ikkje heilt rett inntrykk. Terrenget på staden er bratt og kupert. Den frådelt tomte er eit areal som ligg plassert mellom anna areal på ein avsats for seg sjølv i det kuperte terrenget. Areala rundt kan derfor framleis haustast uavhengig og utan at haustinga vert meir komplisert på grunn av nytt hus på staden.

§9 seier klart at areal som kan nyttast til landbruk ikkje skal takast til anna føremål. Godkjend plan på staden er LNF. Det er med andre ord omsynet til landbruket og til jorda som må komme først. Dersom ein likevel vil ta dyrka mark til anna føremål, må tiltaket ikkje føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

Om tomte slik den er plassert, vil føre til ulemper for drifta vil nok i stor mon vere avhengig av kven ein spør. Nytt hus skal vere til son på garden. Det er truleg denne sonen som skal føre drifta av eigedommen vidare. På grunn av utsiktene til at han skal kome heim, har ein no teke til å auke talet på dyr og ein vil og fornye driftsbygningen. Dette kan sjåast som tiltak som vil føre til mindre drifts- og miljøulemper på garden. Huset vert på frådelt tomt. Dette tyder at det kan seljast til kven som helst som ikkje er knytt til garden eller er «venleg» stemt overfor landbruket. Då kan det oppstå konflikt som kan føre til driftsulemper. T.d. problem med å spreie gylle eller å drive med innhausting på tider som nye eigarar ikkje liker.

Kulturlandskapet i heile området frå Erstad og til Fosse er ein viktig grunn for at heile området har fått status som omsynssone landbruk. Håland ligg høgt og landskapet er synleg på lang avstand som eit grønt og velstelt område. Den staden der ein vil legge det nye huset er nede i eit hjørne. I dag er denne plassen skjult bak skog når ein ser landskapet på avstand. I det same område ligg og andre hus på frådelt tomte og dette nye huset vil bli plassert slik at det står fram som eitt hus til i eit område med fleire andre hus. Rett nedanfor ligg byggeområda langs FV404. Tomte vil difor ikkje påverke inntrykket av kulturlandskapet nemnande. Det er og eit argument at areala må vere i bruk for at kulturlandskapet skal vere vakkert. Då er det viktig at unge folk kjem heim for å vidareføre drifta.

Samfunnsgagnet i denne saka er på same måte tvetydig. Det er eit overordna mål for samfunnet at all jord som kan nyttast til jordbruk skal takast vare på. På den andre sida må jorda vert halden i hevd om ein skal lukkast i å nå målet. Då må folk som skal drive jorda ha ein stad å bu.

Slik administrasjonen vurderer spørsmålet om kva som på beste måte tener omsynet til landbruket, vil det i denne saka vere rett å omdisponere 1,3da overflatedyrka jord for å sikre vidare drift av gnr.134 bnr.1.

Vurdering av deling:

Det er dei same vurderingane som gjer seg gjeldande for spørsmålet om deling, som for spørsmålet om omdisponering. På den eine sida treng bruket eit hus til om neste generasjon skal kome heim. På den andre sida vil eit hus på frådelt tomt ikkje høyre til garden og dersom ting ikkje utviklar seg slik ein ynskjer, kan huset seljast og omsynet til vidare drift er like uløyst.

Tenleg bruksstruktur: Deling slik det er søkt om endrar ikkje bruksstrukturen for landbruket. Det vert oppretta ein bustadtomt i ein utkant av bruket. Bustadtomta vil ta i bruk 1,3da overflatedyrka, bratt og grunnlendt mark.

Vern av arealressursane: Dette er drøfta ovanfor under spørsmålet om omdisponering. Ved første augnekast vil det vere naturleg å meine at overflatedyrka jord ikkje må takast til bustadføremål. Men sett i ljøs av omsynet til heile eigedommen og alt areal, er det viktigare at det kjem unge folk som vil drive eigedommen enn at 1300m² vert teke ut av drift.

Driftsmessig god løysing: Den beste driftsmessige løysinga hadde truleg vore å plassere huset ein annan stad på eigedommen. Sakahandsamar har vore på synfaring og landbrukssjefen var også til stades. Ved diskusjon og vandringar på eigedommen, må ein konkludere med at det ikkje finst andre stader å plassere huset. Dette er når ein ser plassering, vegløyising, vassforsyning og kloakk under eitt, samstundes som tomta må ligg fint til.

Det kan og tenkjast at det hadde vore ei betre driftsmessig løysing at tomta ikkje vart delt frå. Då var det sikkert at huset ikkje vart seld til framande.

Men for bruket vert det ei stor økonomisk belastning å finansiere nytt hus, samstundes som det er planar om å ruste opp driftsbygningen.

Teke omsyn til alt, må plasseringa som er vald og frådelling av tomta vere den beste driftsmessige løysinga. Det er tidlegare synt at tomta slik den er plassert, ikkje vil vere til hinder for drifta av eigedommen.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket: Som vist over vil ulempene for bruket vere minimale. Andre landbrukseigedommar vert ikkje råka av tiltaket. Eigedommen ligg ved enden av vegen og det er berre denne eigedommen som har areal i nærleiken av tiltaket.

Ut frå drøftinga over kan ein konkludere med at det er argument som talar mot tiltaket. Desse er for det meste knytt til dei generelle politiske føringane for landbruket og til ei direkte forståing av lova sine reglar. Ser ein på heilskapen for landbruket og den eigedommen det her gjeld, vil tiltaket kunne forsvarast som ei god løysing.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner 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 vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere dersom overordna mynde har uttalt seg negativt om dispensasjon.»

Det gjeld dispensasjon frå gjeldande plan. Området der tiltaket ligg er LNF med særleg vekt på landbruk. Det skal byggast bustadhus på frådelt tomt. Førebels er det son til eigaren som skal ha tomta. Han skal overtake drifta av garden. Tomta vert eit fritt omsetjeleg objekt og kan når som helst seljast til utanforståande. Dette kan vere ei kjelde til konflikt.

Drøftinga ovanfor i høve spørsmålet om omdisponering og deling etter jordlova sine reglar, syner likevel at det ikkje er eintydig kva som er best for eigedommen og landbruket på lang sikt.

Dei omsyna som gjeldande plan skal take i vare er omsynet til jordbruksareala og tryggleik for at landbruket sine areal vert nytta til landbruk og i framtida. Desse omsyna vert sett til side når det vert nytta dyrka mark til å bygge hus. Dei vert og sett til side når hus på frådelt tomt vert plassert i LNF område.

På den andre sida er det naudsynt for dei omsyna som lova og planane skal take vare på at jordbruksareala er i drift. Gnr.134/1 har gode ressursar og har vore i drift med mjølkeproduksjon til det aller siste. Dei seinaste åra har drifta vorte trappa ned dette er ikkje ynskjeleg. Det er positivt for vidare utvikling av eigedommen at unge folk kjem heim for å ta del i drifta.

Bruket har ikkje økonomi til å klare både eit nytt bustadhus og ny driftsbygning. Frå synsstanden til bruket vil frådelling slik det er søkt om, vere den beste løysinga.

For tryggleik, tilgjenge, miljø og helse vil tiltaket det er søkt om ikkje ha negativ verknad. Veg til bustaden går utanom tunet, tilgjenge for folk flest til skog og mark vert ikkje endra. Helse vert truleg betra for garden

sine folk og for folk felst vert det inga endring. Miljø kan lide noko av at hus vert plassert på dyrka mark, men tomta ligg i eit hjørne av eigedommen saman med fleire andre hus, og verknaden på miljøet vert truleg liten.

For landbruket og vidare drift vil tiltaket vere eintydig positivt. Om den frådelte bustaden vert selt vidare, vil ulempene for drifta, for tilgjenge, tryggleik, miljø og helse ikkje vere store.

Samla sett er det grunn til å meine at det er overvekt av positive argument for tiltaket.

Dispensasjon til deling, inneber også at det vert gjeve dispensasjon for bygging.

Vurdering av deling – pbl §20-1 og §26-1:

Eigedom må ikkje delast slik 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 deling av 1,3da overflatedyrka jord til bustadtomt. Det er gjeve løyve til veg, vatn og avløp.

Dersom det vert gjeve dispensasjon frå gjeldande plan og til å dele frå areal frå landbrukseigedommen, kan ein og gje løyve til deling.

Tomta er stor nok til at det kan førast opp eit hus.

Saka vert sendt til overordna mynde for uttale.

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