



Meland kommune

FYLKESMANNEN I HORDALAND		
U.OFF. §		
MOTTATT DATO:	14 MAR 2018	
TA <input type="checkbox"/>	DATO:	SIGN:
TIDL REF:		

Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal-/samfunnsplanavd.

Postboks 7310

<postNr> BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/2562 - 18/5141

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@meland.kommune.no

Dato:
09.03.2018

GBNR 51/9 - Oversending av klage til endeleg avgjerd- klage på dispensasjon frå KPA til frådelling av ny matrikkeleigedom

Klagesak vart handsama i møte av politisk utval 06.03.18. Klaga vart ikkje teken til følge og vert oversendt med dette til endeleg avgjerd. Saksdokumenta følgjar vedlagt.

Klagar: Fylkesmannen i Hordaland
Tiltakshavar: Anne Marie Skurtveit

Utval for drift og utvikling - 24/2018:

Det er gjort følgjande vedtak i saka:

UDU -samrøystes vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 23.01.2018, sak 10/2018, blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følge. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan pålagast, jf. Forvaltningslova (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Med helsing

Larissa Dahl
Konsulent

Andre mottakarar:

Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal-/samfunnsplanavd.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 51/9, FA - L33	17/2562

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
24/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

GBNR 51/9 - Klage på dispensasjon frå KPA til frådelling av ny matrikkeleigedom

Vedlegg:

GBNR 51/9 - Dispensasjon frå LNF- føremål i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av parsell med påståande bustad, Landsvik

Søknad om oppretting av grunneigedom GBNR 51/9

Situasjonskart

1_1000 51-9

1_3000 51-9

Klage - Meland - GBNR 51/9 - Landsvik - Frådelling - Dispensasjon

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Meland kommune, v/Utval for drift og utvikling, godkjente gjennom vedtak av 23.01.2018 (UDU-sak 10/2018) søknad om dispensasjon frå LNFR-formålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for frådelling av eksisterande bustadhus med tilhøyrande hageareal på gbnr 51/9, Skurtveit. I same vedtak blei det gitt løyve til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12.

Vedtaket hadde slik ordlyd:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bustadhus med tomt på gbnr 51/9, jf søknad motteke 16.10.2017.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12 for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 51/9, jf søknad journalført motteke 16.10.2017.

- Det blir satt vilkår for godkjenninga at parsellen ikkje vert større enn 0,9 daa.
- Tilkomstvegen forbi huset må utvidast, slik at ein kan passere med landbruksutstyr utan at det blir til hinder for bustadføremålet eller landbruket. Eksakt løysing skal vurderast saman med løyve etter pbl. Kap. 20.
- Vegrett må tinglysast til den nye parsellen, seinast saman med oppmålingsforretninga.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor».

Grunngeving for klagen:

Fylkesmannen i Hordaland har gjennom brev datert 08.02.2018 fremma klage på vedtaket. I klagen har Fylkesmannen vist til eigen høyringsuttale datert 01.12.2017 der det blei rådd frå dispensasjon. Vidare skriv Fylkesmannen følgjande i klagen:

«Fylkesmannen held fast på vurderinga frå høyringsrunden, og klagar på det grunnlaget på vedtaket til Utval for drift og utvikling i sak 10/2018. Fylkesmannen har nokre supplerande vurderingar i saka, som støttar opp under klagen:

Bustaden som er søkt frådelt ligg midt inne på eigedomen, like ved eit anna bustadhus, som blei frådelt i 2016. Omsøkt bustad ligg vesentleg nærare tunet, og for framtida vil det vere uheldig at eigar av landbrukseigedomen må køyre mellom to bustadhus til driftsbygningen. Det siste bustadhuset ligg sånn sett betre til for ei frådeling enn det som er tilfellet med omsøkt frådeling.

Ei frådeling vil også ha som konsekvens at avstanden mellom gjenverande bustad og fram til driftsbygningen vil auke, noko som er lite hensiktsmessig. Samtidig vil ein få ein fritt omsetteleg bustad i nærleiken av det som er eit naturleg tun på eigedomen.

Fylkesmannen er ikkje samd med kommunen si vurdering om at omsøkt frådeling ikkje vil svekke bruksstrukturen eller gi dårlegare driftsforhold på bruket. Vi kan heller ikkje sjå at ei frådeling legg til rette for vidare drift på garden, slik kommunen legg til grunn i si saksutgreiing».

For nærare opplysningar om grunngevinga for søknaden, nabovarsling og høyring, blir det vist til saksutgreiing datert 23.01.2018.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Oppretting av ny grunneigedom er eit «tiltak» etter definisjonen i pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 bokstav m. Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse eller ending av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan». Deling må «heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.»

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vera i strid med kommuneplanen. Omsøkt tiltak er del av landbrukseigedomen på gbnr 51/9 og har status landbruk, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg (landbrukstiltak). Tiltaket krev difor dispensasjon som omsøkt. Sidan eigedomen er ein landbrukseigedom, er tiltaket også avhengig av godkjenning etter jordlova §§ 12 og 9.

Vurdering av klagen:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følger av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak reguleringsplanen må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart» større enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[[]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Klagen er grunngitt med omsynet til landbruket. Det er vist til at frådelling av bustaden – som vil bli liggande mellom våningshus og driftsbygning [eldre driftsbygning, brukt som lager (adm.mrk.)] – vil vere ei konfliktfull plassering for landbruksdrifta, samt at frådelling vil innebere oppstykking av landbrukseigedomen.

Den sentrale problemstillinga i saka vil vere omsynet til landbruket og drifta av garden etter omsøkt frådelling. Vidare er òg busettingsomsyn relevante, sjå nærare nedanfor. Frådelinga inneber ikkje nye byggjetiltak eller endringar på staden, og har soleis ikkje negative verknader for natur- eller friluftssyn elles.

Rådmannen vurderer at det ikkje ligg føre vesentleg nye opplysningar som tilseier ei anna vurdering av søknaden i klageomgangen. Det blir derfor vist til grunngjevinga gitt i saksutgreiing datert 23.01.2018, som framleis er dekkande for rådmannen sitt syn.

Rådmannen vil likevel peike på følgjande opplysningar om bruket: Eigedomen gbnr 51/9 blei knytt til gbnr 51/4 i 1995 og har sidan den gang blitt rekna som ei driftseining i samsvar med jordloven § 12. Det inneber at sal av eit av desse gards- og bruksnumra – enten 51/9 eller 51/4 – vil krevje samtykke til deling etter Jordlova § 12. Gardskart syner at areala fordeler seg slik: 13,2 daa fulldyrka jord, 12 daa overflatedyrka jord, 94,5 daa innmarksbeite, 249,2 daa produktiv skog og 433,7 daa anna areal. Totalt har driftseininga (gbnr 51/9 og gbnr 51/4) eit areal på 802,6 daa.

Bustaden som er omsøkt frådelt ligg på bruksnummer 9, som før samanslåinga var det einaste bustadhuset på denne landbrukseigedomen. Etter samanslåinga fekk driftseininga to bustadhus. Det er våningshuset som ligg på bruksnummer 4, som i praksis er våningshuset på driftseininga. Dette huset ligg ved driftsbygningen som har husdyrdrift og er det reelle driftssenteret av eigedomen. Bruken av dette driftssenteret på eigedomen vil ikkje bli påverka negativt av frådelling. Frådelinga vil derimot kunne påverke bruken av den eldre driftsbygningen på gbnr 51/9, men denne blir nytta som lager og er som nemnd ikkje driftssenteret på driftseininga. Dette er no retta i gardskartet.

På bakgrunn av det som er sagt ovanfor, meiner rådmannen at klagar legg til grunn feil faktum ved vektleggginga av driftsulempar og framtidig konfliktpotensiale mellom driftseininga og eit frådelt bustadhus i samsvar med søknaden. Rådmannen meiner at konfliktpotensialet er mindre enn klagar meiner, samt at vilkåret om utbetring av vegen ytterlegare reduserer eventuelle ulemper ved frådelling og soleis er eit hensiktsmessig avbøtande tiltak.

Som nemnd er det våningshus og driftsbygning på gbnr 51/4 som utgjer driftssenteret på garden, og det er betre at tunet – driftsbygning og våningshus – er samla her. Driftssenteret på landbrukseininga, der hovuddelen av produksjonen skjer, ligg her. Rådmannen er difor klart usamd med Fylkesmannen si vurdering av at det ligg betre til rette for frådelling av bustadhuset på gbnr 51/4. Denne vurderinga er ikkje tufta på dei reelle driftstilhøva på garden.

Med bakgrunn i ovannemnde meiner rådmannen det er forsvarleg – og i samsvar med jordlova § 12 – å gi løyve til frådelling av omsøkt bustad på gbnr 51/9. Dette huset har vore kårhus på garden og søkjar si dotter har budd der i 20 år med sin familie. Omsynet til å sikre busettinga på Landsvik talar for denne løysinga.

Frådeling av eit av våningshusa på driftseininga vil òg innebere færre bygg å vedlikehalde for bruket, det kan gjere det lettare for neste generasjon.

Når det gjeld avgjerda om å leggje vekt på omsynet til busetting, peiker rådmannen på dette er eit av formåla bak regelverket i Jordlova, jf Jordlova § 1, 2. ledd. Ved vurderinga etter Jordlova § 12, 3. ledd (om samtykke til deling skal givast) er det relevant å leggje vekt på omsyn som fell inn under formålet med Jordlova, jf Jordlova § 12, 3. ledd, siste setning.

Det blir vist til rundskriv M-1/2013 (Omdisponering og deling) s 22, punkt 8.3.4:

«8.3.4 Helhetsvurderingen etter tredje ledd

De momentene som går fram av tredje ledd faller inn under formålet i jordloven, og de gjelder landbruket. Avveiningen av momentene kan by på mange vanskelige valg. I noen tilfeller peker de i samme retning, i andre kan de ulike momentene tilsi ulikt resultat ved avgjørelsen av søknaden. Det kan for eksempel hende at det er så viktig for nabobruket å få tilleggsjord, at det må aksepteres at eieren blir sittende igjen med noe innmark eller utmark sammen med tunet selv om den gjenværende eiendommen blir en lite rasjonell landbruksenhet. Et annet eksempel gjelder hvor avstanden mellom leiejorda og gården til den som skal overta tilleggsjord er stor. I slike tilfeller kan det tenkes at overdragelse av tilleggsjorda ikke gir noen driftsmessig god løsning selv om løsningen fører til at det blir bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksforholdene. Hva som ligger i en tjenlig bruksstruktur vil også kunne variere. Mens det i sentrale strøk er særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil det i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte [adm.understr.]».

Jordlova § 12, 4. ledd opnar for å leggje avgjerande vekt på busettingsomsyn sjølv om andre omstende tilseier at frådeling ikkje bør skje. På bakgrunn av faktum i saka klargjort ovanfor, meiner rådmannen at forholda for drifta av eigeidomen ikkje vil bli så sterkt negativt råka at det «etter tredje ledd ikkje ligg til rette for samtykke til deling».

Subsidiært, dersom klageinstansen skulle meine at vurderingane etter tredje ledd tilseier at det ikkje ligg til rette for samtykke til frådeling, meiner rådmannen at Jordlova § 12, 4. ledd likevel opnar for samtykke på dei vilkår som er stilt i løyvet. Det blir vist til rundskriv M-1/2013 (Omdisponering og deling) s 22, punkt 8.4:

«Fjerde ledd åpner for at en likevel kan gi samtykke til deling, selv om en vurdering av hensynene nevnte i tredje ledd taler for avslag på søknaden. Fjerde ledd sier at «*Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.*» Det er et vilkår for å vurdere bruk av fjerde ledd at samtykke til deling ikke kan gis etter tredje ledd.

Fjerde ledd åpner for at en kan gå lenger i å tillate fradeling til boligformål enn tidligere. Regelen er ment å gjelde hensynet til bosetting generelt, ikke bare hensynet til bosetting på landbrukseiendommer. Det kan være aktuelt å fradele en tomt med eksisterende våningshus eller kårbolig som ikke trengs på gården fordi den vil kunne nyttes til bolig av andre [adm.understr.]. Det kan også være aktuelt å dele fra tomt uten bygning til slike formål. Fradelingen kan gjelde både større og mindre tomter. Hensynet til bosettingen kan ikke trekkes inn i alle sammenhenger. Selv om en kommune for eksempel trenger nye boligtomter i et pressområde, vil det ikke være grunnlag for å bruke regelen i fjerde ledd.

Formuleringen «dersom deling vil vareta omsynet til busettinga i området» innebærer at kommunen ved bruk av fjerde ledd plikter å ta stilling til hvordan hensynet til bosettingen i området gjør seg gjeldende. Samtykke kan gis der det for eksempel er en nedgang i folketallet som kan svekke aktivitet og utvikling i området eller lokalsamfunnet med sikte på en økning av folketallet, eller med sikte på å holde oppe den bosettingen en allerede har i kommunen eller i området. Befolkningsstatistikk fra Statistisk sentralbyrå kan være et utgangspunkt for vurderingen, men statistikken er ikke avgjørende. Kommunen bør definere i hvilke områder bosettingshensynet gjør seg gjeldende, og hvorfor det er aktuelt. Dette kan for eksempel gjøres i plansammenheng.

Formuleringen gjør også at kommunen må kunne vise til at en fradeling, enten delingen gjelder bygninger eller tomter, vil kunne føre til en positiv endring i forhold til hensynet til bosettingen.»

I det påklaga vedtaket blei det uttalt følgjande om busettinga i området:

«Busetting er eit omsyn som det kan leggjast vekt på. Veksten i Meland er knytt til dei sørlege delane i kommunen, medan områda nord for Eldsfjellet har ikkje hatt auke i folketal dei siste åra. Kommunen har derfor vektlagt busettjingsomsyn i desse områda. Rådmannen meiner at det er viktig å sikra busetting på Landsvik og vil i denne saka leggja vekt på det.»

Å styrke busettinga i bygdene er vektlagt i samfunnsdelen til kommuneplanen. Rådmannen opplyser at det i arealdelen i kommuneplanen berre er lagt ut eitt byggjeområde for bustader nord for Eldsfjellet (område B_22), samt to nye spreidde bustadområde (SB_12 og SB_13). I åra som er gått etter at kommuneplanen blei vedteke (2015) har det ikkje vore nokon søknader om bustadoppføring i desse områda. Byggjeområde B_22 er ikkje under regulering, og rådmannen er ikkje kjend med noko privat initiativ for å få regulert området.

Sistnemnde er samanfallande med trenden over lengre tid nord for Eldsfjellet i Meland (Landsvik og Husebø), og dokumenterer etter rådmannen sitt syn at det er rett å leggje vekt på omsynet til busetting i denne delen av kommunen. Det blir vist til statistikk frå Hordaland Fylkeskommune (statistikk.ivist.no) som stadfestar kommunen sine egne observasjonar [befolkningstal, 1999-2017):

Nordhordland	27 324	27 599	28 003	28 441	29 039	30 163	31 284	32 268	33 275	34 061
Meland	5 251	5 502	5 704	5 861	6 016	6 478	6 824	7 347	7 736	8 021
12560101 Husebø	160	166	166	176	157	157	161	153	153	139
12560102 Landsvik	101	98	98	95	86	83	89	84	95	90
12560103 Røssland	205	208	212	223	229	219	234	234	223	202
12560104 Iø	135	139	134	136	150	154	151	148	150	151
12560105 Ryland	351	364	377	392	409	425	433	449	426	448
12560106 Brakstad	277	290	292	324	342	371	401	380	429	422
12560107 Bjørndal	26	26	25	24	26	29	31	30	33	27
12560108 Holme	808	848	893	901	937	999	1 116	1 161	1 193	1 191
12560201 Gaustad	198	200	205	188	180	192	197	214	209	202
12560202 Grasdøl	148	146	133	145	133	171	172	184	188	195
12560203 Moldekleiv	226	247	262	285	339	423	531	634	733	730

Avslutningsvis viser rådmannen til at Fylkesmannen synast å ha oppfatta grunngevinga for det påklaga vedtaket på ein måte kommunen ikkje har meint. Det er ikkje slik at rådmannen meiner at frådeling betrar tilhøva for vidare drift på garden, men derimot at frådeling ikkje vil ha store negative konsekvensar. Dette er to ulike ting, og har betydning ved vurdering av busettjingsomsyn.

Oppsummering:

Rådmannen held fast ved vurderinga av at tilhøva ligg til rette for å gi samtykke etter jordlova til frådelling og omdisponering i samsvar med det påklaga vedtaket. Vidare held rådmannen fast ved at vilkåra for dispensasjon er oppfylt etter plan- og bygningslova § 19-2. Frådelling kjem ikkje i vesentleg konflikt med LNFR-omsyn og fordelane ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Vidare handsaming:

Dersom UDU følger rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for oppnemning av settefylkesmann som treff endeleg avgjerd i klagesaka.

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal private partar og høyringsinstansane varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 23.01.2018, sak 10/2018, blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 24/2018

UDU - behandling:

Tormod Skurtveit, Ap, ba utvalet ta stilling til om han er ugild i saka då han er sønn til sækjar. Tormod skurtveit fråtrådte møtet.

Røystinga viste at utvalet var einstemming i at Tormod Skurtveit var ugild i saka. Ingen vara for Tormod skurtveit tiltrådde i saka.


UDU - vedtak:

UDU -samrøystes vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 23.01.2018, sak 10/2018, blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Søknad om oppretting / endring av matrikkeleining / rekvisisjon av oppmålingsforretning

Søknad om oppretting av grunneigedom m.m i medhald av plan- og bygningslova (pbl §20-1m av 27.06.2008) og rekvisisjon av oppmålingsforretning i medhald av matrikellova (jf. kap. 3 og 7 i matrikellova med tilhørende føresegn).

Søknaden skal sendast til:		Kommunen sitt sak/arkivnr.:	
 Meland kommune			
Adresse:	Postnr:	Poststad:	
Postboks 79	5906	Frekhaug	
E-post postmottak@meland.kommune.no			

1. Eigedom				
Gnr. 51	Bnr. 9	Fnr.	Snr.	Adresse landsvik 77
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse

2. Søknad om oppretting/ endring av matrikkeleining / grensejustering / klarlegging av grense m.m.	
<input checked="" type="checkbox"/> A. Oppretting av grunneigedom <input type="checkbox"/> B. Oppretting av anleggs-/volumeigedom (over/under bakken) <input type="checkbox"/> C. Arealoverføring (tilleggsareal til eks. grunneigedom) <input type="checkbox"/> D. Ny fest grunn for meir enn 10 år	<input type="checkbox"/> E. Grensejustering (max 5% av minste eigned. sitt areal) <input type="checkbox"/> F. Klårlegging av eksisterande grense / grensepåvising <input type="checkbox"/> G. Matrikulering av grunn som ikkje er matrikulert <input type="checkbox"/> H. Matrikulering av jordsameige <input type="checkbox"/> I. Uteareal til eigarseksjon
Søknad i samsvar med godkjent plan: Ja: Nei: <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Reg.plan <input type="checkbox"/> Kommuneplan	
Søknad utan samsvar med plan krev i tillegg søknad om dispensasjon. Sjå pkt 5	

3. Oppmålingsforretning (Ma fyllast ut ved pkt. 2 A, B, C eller D) Sjå rettleiing.	
<input checked="" type="checkbox"/> A. Iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning frå det tidspunkt løyve etter pbl er gyldig. (mest vanleg) <input type="checkbox"/> B. Utsetjing av arbeid med oppmålingsforretning etter pbl § 21-9 fjerde ledd, inntil 3 år. <u>Søklar</u> må rekvirera oppmåling innan fristen.(pkt D) <input type="checkbox"/> C. <u>Søknad</u> om matrikelføring med utsett oppmålingsforretning etter matrikellova § 6 andre ledd, forskrifta § 25. (inntil 2 år)	
Grunngjeving for pkt C (påkrevd):	
<input type="checkbox"/> D. Rekvisisjon av oppmålingsforretning som har vore utsett etter pkt 3B. Gjeld saksnr.:	

4. Oppretta matrikkeleining skal nyttast til:	
<input checked="" type="checkbox"/> Sjølvstendig eigedom	<input type="checkbox"/> Tilleggsareal til Gnr / Bnr :
<input checked="" type="checkbox"/> Bustadhus <input type="checkbox"/> Fritidshus <input type="checkbox"/> Industri/bergverk <input type="checkbox"/> Varehandel/bank/hotell/restaurant <input type="checkbox"/> Offentleg verksemd	<input type="checkbox"/> Landbruk/fiske <input type="checkbox"/> Naust <input type="checkbox"/> Garasje / uthus <input type="checkbox"/> Offentleg veg / kommunikasjonsanlegg / teknisk anlegg <input type="checkbox"/> Anna:

5. Dispensasjonssøknad

<input checked="" type="checkbox"/> Arealbruk i kommuneplan / reguleringsplan <input type="checkbox"/> Krav om regulering i kommuneplan <input type="checkbox"/> Anna (lov, føresegn, vedtekt, plan) <input type="checkbox"/> Strandsone	Dispensasjonssøknad skal grunngjevast særskilt, jfr. Plan- og bygningslova § 19-2 av 27.06.2008. Grunngjeving for dispensasjon skal gjevast på eige ark. Hugs å krysse av for søknad om disp. på nabovarselet.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Søknad om oppretting / endring av eigedom til oppføring av bygning krev sikra nødvendige rettar til veg, vatn og avløp. Slike rettar skal vera på plass før søknaden vert behandla og dokumentasjon på nye rettar skal ligge vedlagt søknaden.

6. Tilkomst - pbl. § 27.4 og veglova §§ 40-43

Dokumentasjon på vegrett skal leggjast ved. Sjå pkt 8.

<input type="checkbox"/> Riksveg / Fylkesveg/ Europaveg	<input type="checkbox"/> Kommunal veg	<input checked="" type="checkbox"/> Privat veg
<input type="checkbox"/> Ny avkjørsel frå off. veg	<input type="checkbox"/> Kopi av søknad om løyve til avkjørsel skal leggjast ved.	<input checked="" type="checkbox"/> Løyve til avkjørsle er gjeve - jf. Vedlegg.
<input type="checkbox"/> Utvida bruk av eksisterande avkjørsel		

7. Vassforsyning (pbl. § 27.1) og Avløp (pbl. §27.2)

Dokumentasjon på gitt løyve VA skal leggjast ved. Sjå pkt 8.

<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vassverk	<input type="checkbox"/> Anna vassforsyning	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat enkelt- / fellesanlegg (Avløp)
--------------------------------------------------------	---------------------------------------------	------------------------------------------	----------------------------------------------------------------

8. Dokumentasjon på nye bruksrettar og servituttar på arealet som søknaden gjeld.

<input type="checkbox"/> Tilkomst sikra iflg vedlagt dokument.	<input checked="" type="checkbox"/> Ikkje aktuelt i denne saka
<input type="checkbox"/> Vassforsyning sikra iflg vedlagt dokument.	<input checked="" type="checkbox"/> Ikkje aktuelt i denne saka
<input type="checkbox"/> Avløp sikra iflg vedlagt dokument.	<input checked="" type="checkbox"/> Ikkje aktuelt i denne saka

9. Eksisterande bruksrettar og servituttar på arealet som søknaden gjeld.

Kva slags rett? (vegrett, brønnrett, naustrett o.s.v.):

<input type="checkbox"/> Retten er tinglyst	<input type="checkbox"/> Retten er ikkje tinglyst. - Rettshavar (Gnr./Bnr.):
---------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

10. Vedlegg (kryss av)

<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonskart / delingsplan i rett målestokk (påkrevd)	<input type="checkbox"/> Fullmakt
<input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel (påkrevd for saker etter pkt. 2 A-D og I)	<input type="checkbox"/> Firma-attest
<input type="checkbox"/> Avtaler, dokumentasjon, private servituttar	<input type="checkbox"/> Skildring av søknaden / tiltaket på eige ark
<input checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon	<input type="checkbox"/> Uttale/ samtykke frå andre off. mynde:
	<input type="checkbox"/> Anna:

11. Spesifikasjon av parsellar det er søkt om

Ved fleire parsellar: Før på eiga liste

Parsellnr:	Areal m ²	Parsellen skal nyttast til:	Evt namn og adresse på kjøpar / festar:
1	1200	Bustad	Ranveig Skurtveit

12. Underskrift av akt. heimshavar / fullmaktshavar / andre etter MI §9

Bruk eige ark ved for lite plass.

Heimel for søknad/ rekvisisjon må fyllast ut nedanfor. (påkrevd)

Sjå rettleing.

Rekv. kravd etter MI §9 1.ledd a

Heimshavar (mest vanleg)

Rekv. kravd etter MI §9 1.ledd b-h, eller 2.ledd a-b

(dok. er påkrevd) Oppgje ledd og bokstav for heimel:

Namn på søkjar (blokkbokstavar):

Adresse

ANNE MARI SKURTVEIT

LANDSVIK 75

E-post: *amskiel@hotmail.com*

Underskrift (påkrevd):

Telefon

Dato

Anne Marie Skurtveit

98851483

14/10-17

Namn på søkjar (blokkbokstavar):

Adresse

Underskrift (påkrevd):

E-post:

Telefon

Dato

Faktura skal sendast til:

Gjeld ved fleire rekvirentar eller dersom advokat rekvirerer.

Namn (blokkbokstavar)

Adresse

Meland kommune

Søknad om frådelling av hus på gardsnr.51 bruksnr. 9.

Søker om å få frådela huset på gardsnr.51 bruksnr.9:

Garden består av to gards- og bruksnr 51/4 og 51/9 og det er då to hus, to løer og fleire uthus på garden. Det vil difor ikkje ha noko negativ påverknad for vidare drift om dette huset blir frådelt i og med at det fortsatt blir eit hus på bruket. Huset vil få rett til bruk av eksisterande veg slik som no og er allereie knytt opp til kommunalt vatn og kloakk og vil ikkje endra tilhøve til dette. Vegen går tett opp i huset men vil på sikt bli utvida. Tomta rundt huset blir omtrent slik som den er i dag og vil ikkje gå ut over jordbruksarealet. Eg ser frådelinga som positiv for å oppretthalda busetnaden i området.

Bruket blir p.d.d ikkje drevet av eigar men blir nytta som beite.



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Morten Sageidet, 5557 2057

Vår dato
08.02.2018
Dykkar dato
24.01.2018

Vår referanse
2017/13295 421.3
Dykkar referanse
17/2562

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

Klage på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for frådelling av bustad på gnr. 51 bnr. 9 på Landsvik i Meland

Fylkesmannen klagar på vedtaket til Utval for drift og utvikling i sak 10/2018 frå 23.01.18 om å gi dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for frådelling av ein bustad på gnr. 51 bnr. 9 på Landsvik. Bustaden ligg mellom våningshus og driftsbygning, noko som er ei konfliktfull plassering i forhold til landbruksdrifta. Ei frådelling vil bidra til ei ytterlegare fragmentering av landbrukseigedomen.

Vi viser til oversending frå kommunen i saka datert 24.01.18.

Bakgrunn

I sak 10/2018 frå 23.01.18 vedtar Utval for drift og utvikling å gi dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for frådelling av bustad på gnr. 51 bnr. 9 på Landsvik. Omsøkt parsell er på 1200 m².

Vurdering

I høyringsrunden hadde Fylkesmannen 01.12.17 følgjande uttale i saka:

«Saka gjeld frådelling av ein bustad på gnr. 51 bnr. 9 på Landsvik. I dag er det to bustader på landbrukseigedomen, og nå ønskjer søkar å dele i frå den eine. Landbrukseigedomen er på 160 dekar, og av dette er ca. 25 dekar fulldyrka og 95 dekar innmarksbeite. Søknad om frådelling krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen.

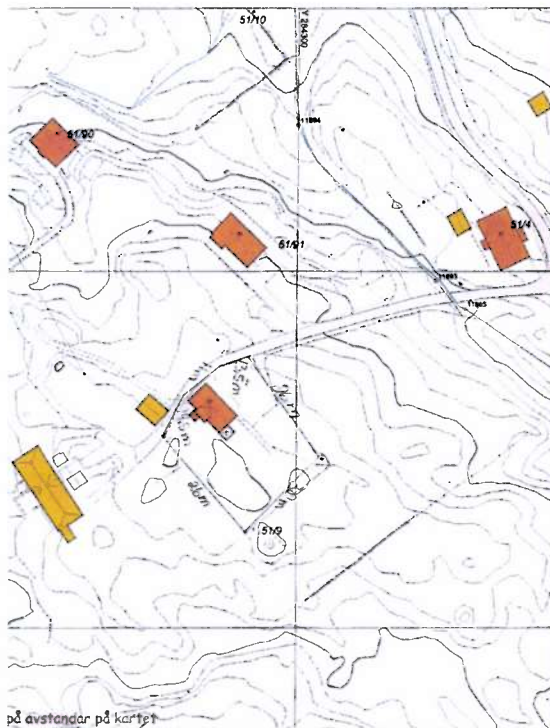
Huset som er søkt frådelt ligger midt inne på eigedomen, og det har også skjedd nokre frådelingar tidlegare. Nok ei frådelling vil føre til enda større fragmentering av landbrukseigedomen, med dei ulemper dette kan medføre.

Ein fritt omsetteleg bustad sentralt plassert på eigedomen vil kunne skape konfliktar mellom bebuarar og landbrukseigedomen, noko som medfører restriksjonar knytt til drift. Ei frådelling her vil kunne skape presedens for andre frådelingssaker. Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er

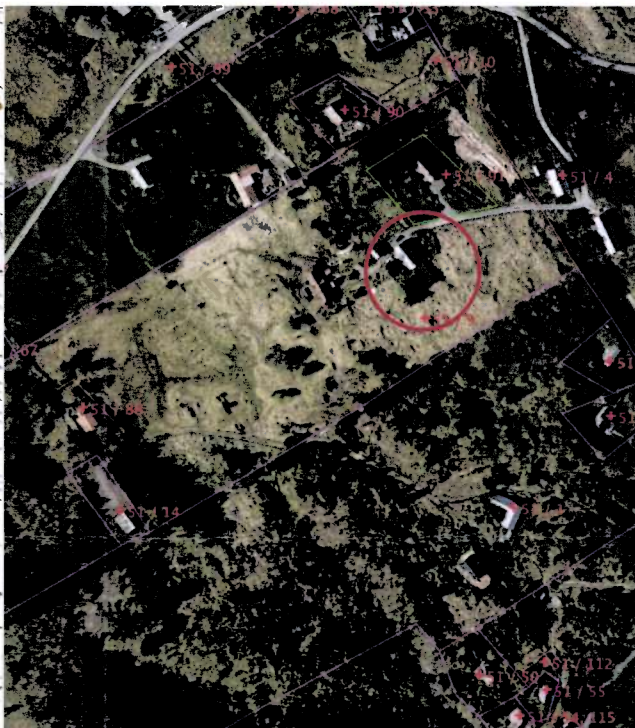
lagt fram tungtvegande argument i oversendinga som oppfyller vilkåra for dispensasjon etter § 19-2 i plan- og bygningslova.

Det vil gå med noko innmarksbeite. Det må difor ligge føre samtykke til omdisponering og frådelling etter jordlova § 9 og § 12. Eigedomen har relativt mykje dyrka mark samla sett, og behovet for hus nr. 2 vil kunne vere til stades i framtida.

Med grunnlag i vurderinga over vil Fylkesmannen **rå i frå** at dispensasjon til frådelling av bustad på gnr. 51 bnr. 9 blir gitt.»



Situasjonskart



Flyfoto

Fylkesmannen held fast på vurderinga frå høyringsrunden, og klagar på det grunnlaget på vedtaket til Utval for drift og utvikling i sak 10/2018. Fylkesmannen har nokre supplerande vurderingar i saka, som støttar opp under klagen:

Bustaden som er søkt frådelt ligg midt inne på eigedomen, like ved eit anna bustadhus, som blei frådelt i 2016. Omsøkt bustad ligg vesentleg nærare tunet, og for framtida vil det vere uheldig at eigar av landbrukseigedomen må køyre mellom to bustadhus til driftsbygningen. Det siste bustadhuset ligg sånn sett betre til for ei frådelling enn det som er tilfellet med omsøkt frådelling.

Ei frådelling vil også ha som konsekvens at avstanden mellom gjenverande bustad og fram til driftsbygningen vil auke, noko som er lite hensiktsmessig. Samtidig vil ein få ein fritt omsetteleg bustad i nærleiken av det som er eit naturleg tun på eigedomen.

Fylkesmannen er ikkje samd med kommunen si vurdering om at omsøkt frådelling ikkje vil svekke bruksstrukturen eller gi dårlegare driftsforhold på bruket. Vi kan heller ikkje sjå at ei frådelling legg til rette for vidare drift på garden, slik kommunen legg til grunn i si saksutgreiing.

Med helsing

Kjell Kvingedal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
fagdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

SITUASJONSKART






Gnr/Brnr: 51/9
 Adresse:
 Eigar/søkar: Anne Marie Skurtveit

Kvalitet: FKB-B

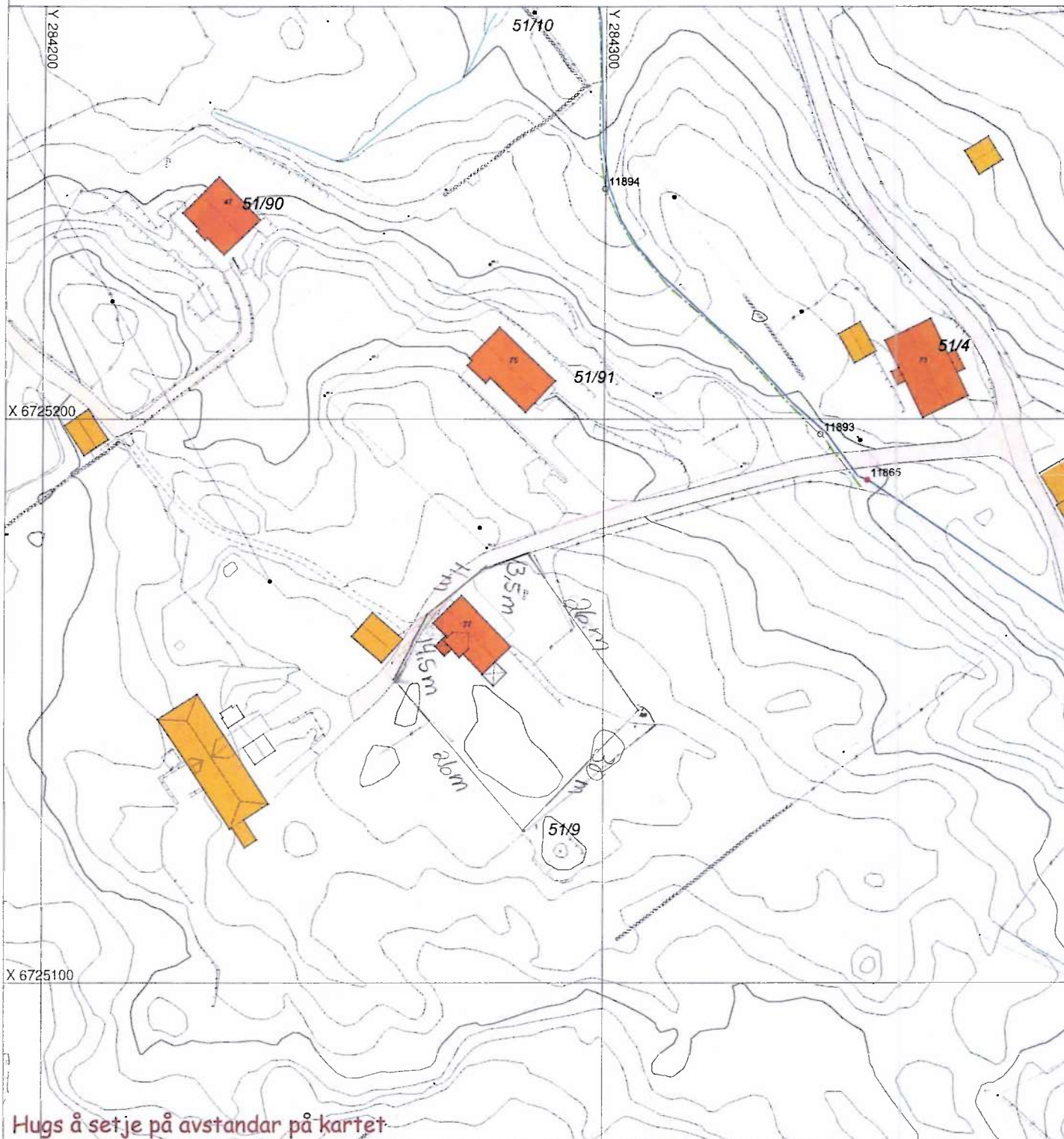
Målestokk: 1:1000
 Dato: 10.03.2017



Gjeldande plan: Kommuneplan
 Planformål: LNF
 Vår referanse: PAS

 Gjerde
 Usikker eigedomsgranse
 Målt eigedomsgranse
 Bolighus
 Andre bygg

Sign.



SITUASJONSPLAN

 Tiltak

Underskrift Situasjonsplan

Dato

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: Gbnr 51/9
Adresse:
Eigar/søkar:

Kvalitet :

Målestokk: 1:1000
Dato: 31.10.2017








MELAND
KOMMUNE

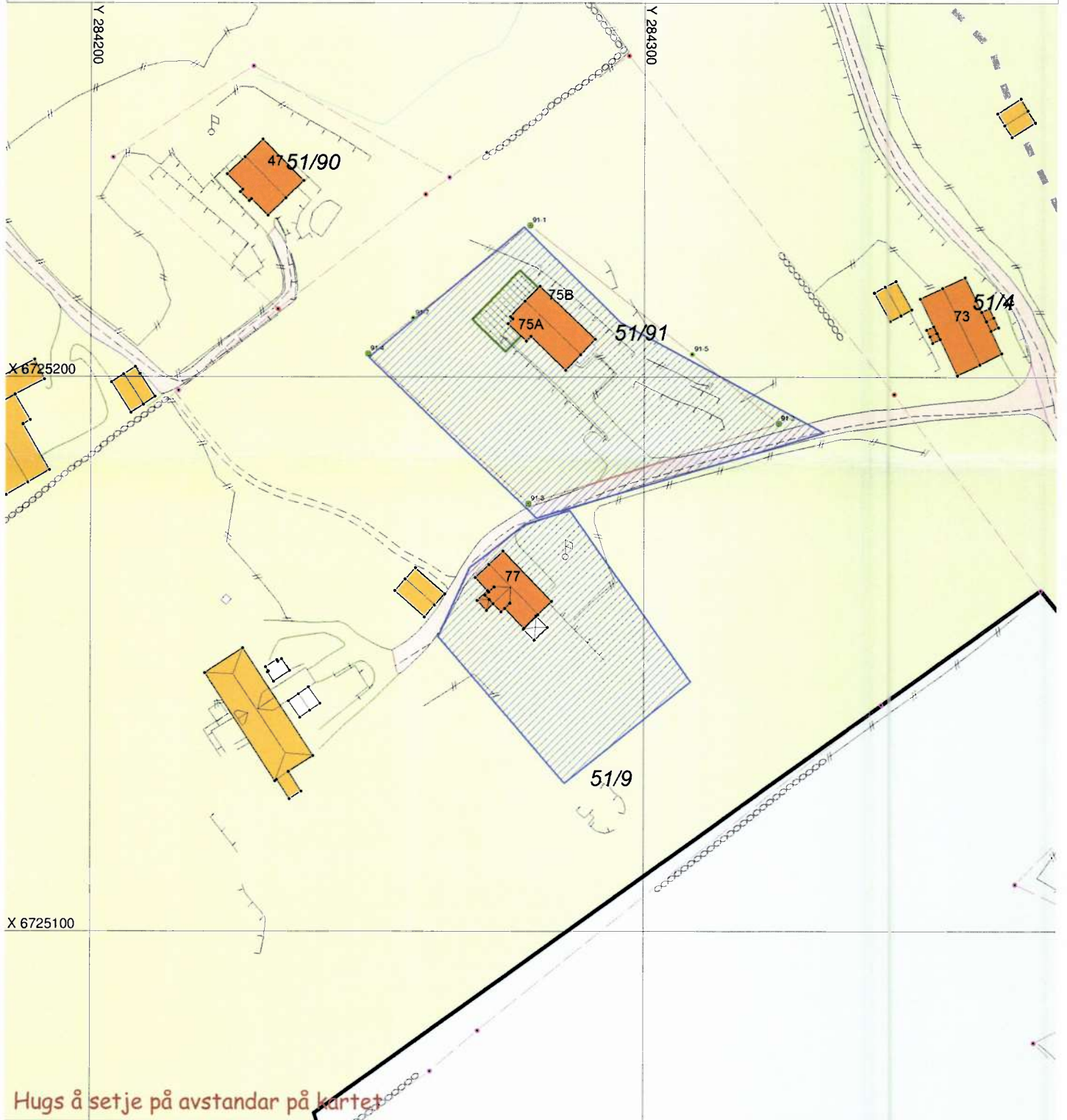


Gjeldande plan : Kommuneplan
Planformål : LNF

Vår referanse:

Sign.

-  Gjerde
-  Usikker eigedomsgrense
-  Målt eigedomsgrense
-  Bolighus
-  Andre bygg



SITUASJONSPLAN

 Tiltak

Underskrift Situasjonsplan _____ Dato _____

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: Gbnr 51/9
Adresse:
Eigar/søkar:

Kvalitet :

Gjeldande plan : Kommuneplan
Planformål : LNF

Vår referanse:

Sign.

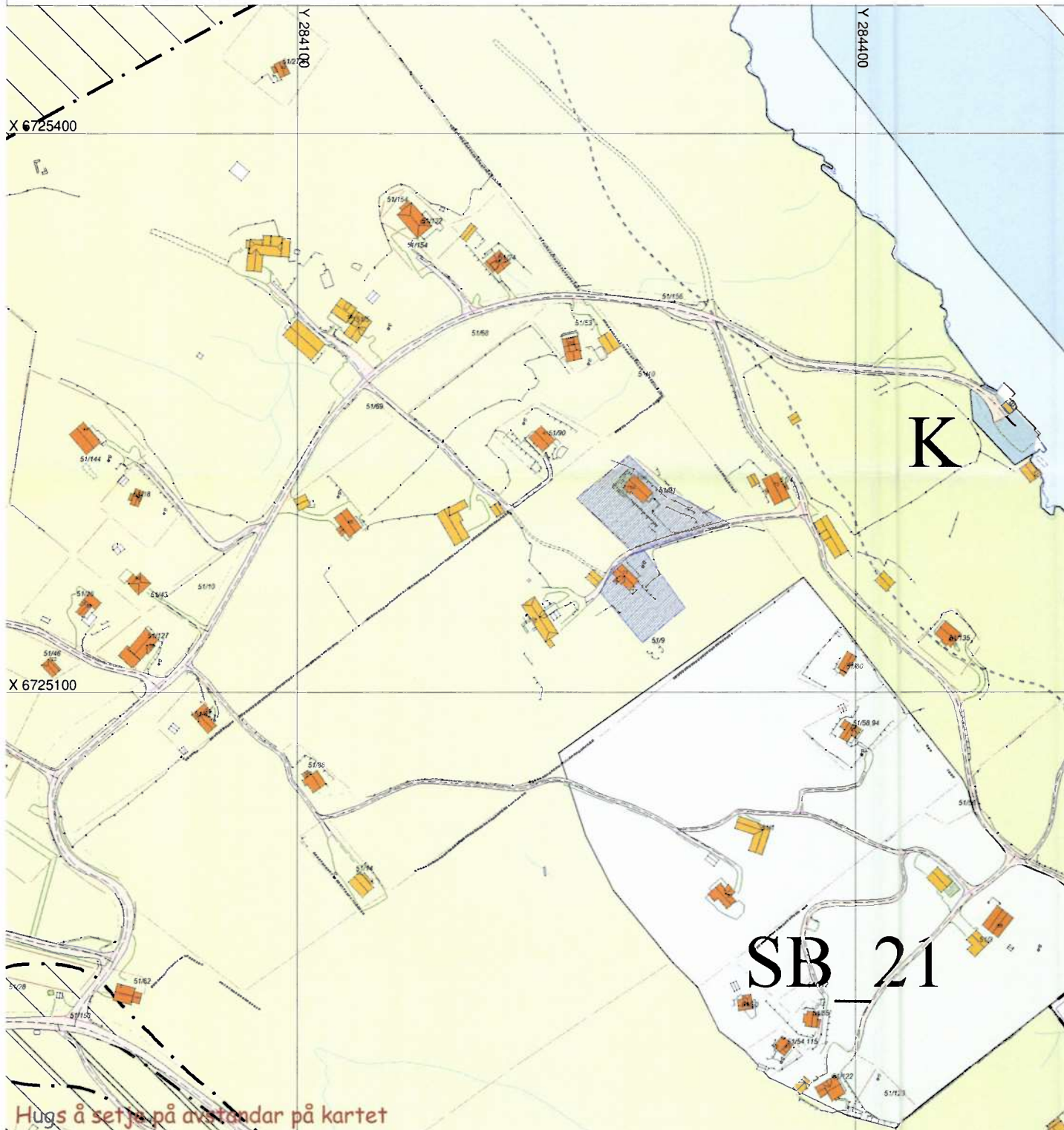


Målestokk: 1:3000
Dato: 31.10.2017

MELAND
KOMMUNE



- | | | | |
|--|------------------------|--|------------|
| | Gjerde | | Bolighus |
| | Usikker eigedomsgrense | | Andre bygg |
| | Målt eigedomsgrense | | |



SITUASJONSPLAN

Tiltak

Underskrift Situasjonsplan

Dato

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 51/9, FA - L33	17/2562

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
10/2018	Utval for drift og utvikling	PS	23.01.2018

GBNR 51/9 - Dispensasjon frå LNF- føremål i kommuneplanen sin arealdel for frådeling av parsell med påståande bustad, Landsvik

Vedlegg:

Søknad om oppretting av grunneigedom GBNR 51/9

Situasjonskart

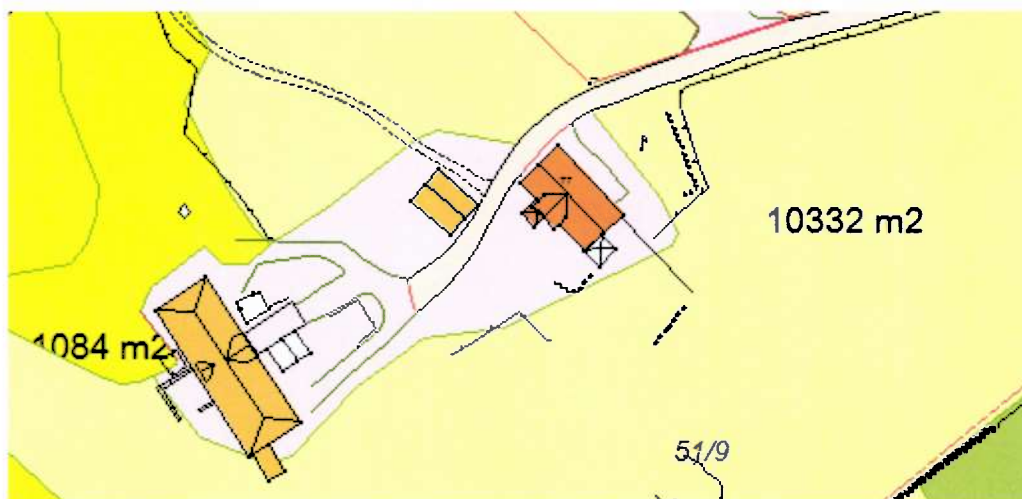
1_3000 51-9

1_1000 51-9

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Anne Marie Skurtveit har i søknad journalført motteke 16.10.2017 søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for frådeling av bustadhus med tilhøyrande hageareal på gbnr 51/9 på Skurtveit. Parsellen er opplyst til å vera om lag 1200 m².



VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vera i strid med kommuneplanen. Omsøkt tiltak er del av landbrukseigedommen på gbnr 51/9 og har status landbruk, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. I slike område er det berre tiltak knytt til

stadbunden næring som er lovleg. Garden består av to bruksnummer då den var knytt til gbnr 51/4 i 1995. Bruket har to bustadhus, to løer og fleire uthus. Søkjar vil frådela huset frå gbnr 51/9 med tilhøyrande hageareal frå landbrukseigedommen og tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl § 19-2, då det er i strid med kommuneplanen sin arealdel. Sidan eigedomen er ein landbrukseigedom, er tiltaket også avhengig av godkjenning etter jordlova §§ 12 og 9.

Grunngjeving for søknaden:

Søkjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt og at det er grunnlag for samtykke til deling av eigedommen. Søknaden er grunngjeve slik:

«Garden består av to to gards- og bruksnr 51/4 og 51/9 og det er då to hus, to løer og fleire uthus på garden. Det vil difor ikkje ha noko negativ påverknad for vidare drift om dette huset blir frådelt i og med at det fortsatt blir eit hus på bruket. Huset vil få rett til bruk av eksisterande veg slik som no og er allereie knytt opp til kommunalt vatn og kloakk og vil ikkje endra tilhøve til dette. Vegen går tett opp i huset men vil på sikt bli utvida. Tomta rundt huset blir omtrent slik som den er i dag og vil ikkje gå over jordbruksarealet. Eg ser frådelinga som positiv for å oppretthalde busetnaden i området.

Bruket blir p.d.d ikkje drevet av eigar men blir nytta som beite».

Nabovarsling:

Naboar er varsla og det er ikkje motteke merknader til varselet.

Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordland fylkeskommune ved brev dagsett 31.10.2017. Fylkesmannen i Hordaland har i skriv dagsett 1.12.2017 komen med merknad til søknaden:

«Uttale til søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av bustad på gnr. 51 bnr. 9 på Landsvik, Meland

Vi viser til kommunen si oversending i saka.

Saka gjeld frådeling av ein bustad på gnr. 51 bnr. 9 på Landsvik. I dag er det to bustader på landbrukseigedommen, og nå ønskjer søkar å dele i frå den eine. Landbrukseigedommen er på 160 dekar, og av dette er ca. 25 dekar fulldyrka og 95 dekar innmarksbeite. Søknad om frådeling krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen.

Huset som er søkt frådelt ligger midt inne på eigedommen, og det har også skjedd nokre frådelingar tidlegare. Nok ei frådeling vil føre til enda større fragmentering av landbrukseigedommen, med dei ulemper dette kan medføre.

Ein fritt omsetteleg bustad sentralt plassert på eigedommen vil kunne skape konflikhtar mellom bebuarar og landbrukseigedommen, noko som medfører restriksjonar knytt til drift. Ei frådeling her vil kunne skape presedens for andre frådelingssaker. Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er lagt fram tungtvegande argument i oversendinga som oppfyller vilkåra for dispensasjon etter §

19-2 i plan- og bygningslova.

Det vil gå med noko innmarksbeite. Det må difor ligge føre samtykke til omdisponering og frådelling etter jordlova § 9 og § 12. Eigedomen har relativt mykje dyrka mark samla sett, og behovet for hus nr. 2 vil kunne vere til stades i framtida.

Med grunnlag i vurderinga over vil Fylkesmannen **rå i frå** at dispensasjon til frådelling av bustad på gnr. 51 bnr. 9 blir gitt».

Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

Omsøkt tiltak vil ikkje endre infrastrukturen då bustadhuset vil nytte same tilkomst, vassforsyning og avlaup som før. Avkjøringa/tilkomsten går via privat veg og er felles tilkomstveg som løe nr. 2 har.

Dispensasjon – vilkår og vurdering.

Dispensasjon med heimel i pbl. Kapittel 19 føreset at korkje omsyna bak føresegna det vert dispensert frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn ikkje vert sett vesentleg til side, jf. høvevis Pbl §§ 1-1 og 19-2. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera «*klart større enn ulempene*» etter ei samla vurdering.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 9 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var).

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grøntstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Tiltaket vil stykke opp landbrukseigedomen då bustad med omsøkt parsell ligg midt i landbrukseigedomen, og er tilgrensande landbruksareal på alle sider. Tiltaket krev løyve etter jordlova §§ 9 og 12.

Landbruksomsyn- deling, jordlova §§9 og 12.

Søknaden er vurdert etter jordlova §§ 9 og 12 og rundskriv M-1/2013 Omdisponering og deling frå landbruks- og matdepartementet.

Omdisponering:

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. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige

ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi.

Jordlovas § 12; Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Omsyna som skal ivaretakast etter § 12 å sjåast i samanheng med jordlovas formål. Jordlova har som mål er å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området. Det med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysningar Jf. rundskriv M-1/2013.

Eigedomen gbnr 51/9 vart knytt til gbnr 51/4 i 1995 og har sidan den gang blitt rekna som ei driftseining. Gardskart syner at areala fordeler seg slik: 13,2 daa fulldyrka jord, 12 daa overflatedyrka jord, 94,5 daa innmarksbeite, 249,2 daa produktiv skog og 433,7 daa anna areal. Totalt har eigedomen eit areal på 802,6 daa.

Bustaden som er omsøkt frådelt ligg på bruksnummer 9, før samanslåinga var dette einaste bustadhuset på denne landbrukseigedomen. Etter samanslåinga fekk driftseininga to bustadhus, men det er i dag våningshuset som ligg på bruksnummer 4, der noverande eigar bur, som i praksis er våningshuset på driftseininga. Dette huset ligg nærast driftsbygningen som har husdyrdrift, og er det faktiske driftssenteret av eigedomen. Driftssenter på eigedomen er frå før registrert i kartet på 51/9, men kunne vore flytta til der det faktisk er produksjon i dag.

I omsøkt bustadhus bur dotter til eigar, og driftsbygningen som ligg sør aust frå dette huset vert i dag nytta som lager. Bustaden skal nytte same infrastruktur som før. Frådelinga kan føre med seg ulemper for drifta med tanke på at tilkomstvegen til løa ligg så tett på bustadhuset. Eit vilkår for frådelinga må vera at vegen blir utvida slik at det blir betre passering forbi bustadhuset, samt må vegrett til bustadhuset tinglysast .

Søkjjar skriv at ei frådeling ikkje vil gje negative konsekvensar for vidare drift. Tomta rundt huset vert omtrent det som er etablert som hage i dag, men for å få ei fornuftig arrondering på tomten vil det gå med om lag 0,2 daa med innmarksbeite. Gardskartet viser i dag noko av hageareal som beite, men dette skulle vore retta til bebygd areal/tunareal. Frådelinga kan bidra til å oppretthalda busetnaden i området.

Bruket er ikkje i sjølvstendig drift, men løe og jordbruksareal er utleigd til ein ungdom som driv med sau og storfe.

Landbruksomsyn – vurdering

Rådmannen legg kartet som ligg ved søknaden til grunn og det som er søkt frådelt er huset, etablert hageareal og omlag 0,1 daa innmarksbeite tilsaman kring 900 m². Arealet som er søkt omdisponert er ein trekant som ligg inntil hagearealet og har såleis ei arrondering som gjer det vanskeleg å nytta som jordbruksareal. Omdisponering av 0,1 daa vil ikkje medføre at drift av restarealet vert vanskelegare enn i dag eller at arealressursane på bruket blir forringa i særleg grad. Heile driftseininga er på over 800 daa, så det er ein svært liten del av bruket som vert frådelt. Tomta vert liggjande nær ei anna frådelt tomt og er avgrensa av veg mot nordvest.

Med kulturlandskapet meinast både landskapsbilete, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. Dette er ein bygning som har lagt lenge i kulturlandskapet og ei deling vil ikkje endra landskapet då arealbruken ikkje vert endra. Rådmannen kan ikkje sjå at omdisponering vil gje drifts- eller miljømessige ulemper av slik storleik eller styrke at dei kan gje grunnlag for avslag.

Tenleg og variert bruksstruktur:

Det er eit generelt mål i jordlova at driftseiningane bør styrkast. Administrasjonen meiner at ei frådelling av dette huset på dette bruket ikkje vil vere i konflikt med dette målet. Bruket vil framleis ha eit inntakt driftsapparat på GBNR 51/4 med våningshus og driftsbygning. Arealet som er søkt frådelt er eksisterande bustadhus med etablert hage/uteareal, og det er berre 0,1 daa med beite som vert omdisponert. Praksis i tilsvarande saker er at kommunen har godteke at ein har fått dela frå bygningsmasse som ikkje er til nytte for drifta ved samanslåing av bruk.

Omsynet til vern av arealressursane:

Vern om arealressursane handlar om at ein skal ta omsyn til at ei deling ikkje medfører oppstykking av areal til mindre einingar som er vanskeleg å driva rasjonelt. Det er huset med om lag 0,9 daa rundt som er søkt frådelt frå eigedommen. Søkjar opplyser at det er ei stor belastning for bruket å ha ansvar for vedlikehald av så mange bygningar. Dei fleste bygningane er det ikkje trong for, med tanke på framtidig drift. Pårekeleg drift i framtida kan vera sau eller storfeproduksjon. Trongen for å ha kårhus er størst på store husdyrbruk. Dette bruket har dei siste 20 åra hatt villsaudrift og dei seinaste åra har jorda vore leigd vekk.

Det kan vera uheldig å dela frå ei tomt som vert liggjande inne i eit område som er i bruk som beite, noko som kan vere med på å dela opp eit samanhengande jordbruksareal. Samstundes ligg det andre frådelte tomter der, og det går med berre 0,1 daa jordbruksareal. Rådmannen meiner at ei deling i liten grad vil svekke arealressursane då søknaden omfattar ein bygning som ikkje er naudsynt for å driva eigedomen.

Driftsmessig god løysing:

Bruket eig vegen som går forbi huset som no er søkt frådelt, og dette er ein privat fellesveg til fleire tomter. Denne vegen er òg tilkomstveg til løe nr. 2, som er i bruk som lager. Søkjar opplyser at dei vil utvida vegen forbi huset og at tilkomst til løa ikkje vert dårlegare enn i dag. Det er uheldig å ha tilkomst til driftsbygningar tett ved bustadhus, men sidan det er den andre løa som er i bruk til husdyrdrift og bruken av denne løa er svært begrensa, meiner rådmannen at det ikkje vil ha stor betydning for landbruksdrifta om huset vert frådelt. Utforming av tomta vil ikkje føre til dårlegare arrondering eller dårlegare driftsforhold, men tomta bør ikkje vere større enn 0,9 daa slik at minst mogleg jordbruksareal går tapt.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Areala rundt den omsøkte tomta er i bruk til beite, noko som kan ha i seg potensiale til konflikt. Oftast er det støv-, støy- og luktplager som kan vere til belastning for nærliggjande busetnad. Skal ein leggja avgjerande vekt på desse ulempene, må dei vera konkret pårekelege og ha ein viss styrke og omfang. Det er vanskeleg å argumentera for at ulempene har eit slik omfang og styrke at ein kan leggja avgjerande vekt på dette punktet. Jordbruksareala på Landsvik er kuperte med små teigar og såleis ikkje særleg eigna for på intensiv drift. Det er difor pårekeleg at framtidig drift av beiteområda vert omtrent som i dag. Rådmannen kjenner ikkje til at det er konflikter mellom busetnaden som allereie fins på Landsvik og eksisterande landbruksdrift.

Tilkomst og bruk av areala for landbruket sin del vil ikkje bli endra sjølv om huset vert frådelt.

Andre omsyn:

Busetjing er eit omsyn som det kan leggjast vekt på. Veksten i Meland er knytt til dei sørlege delane i kommunen, medan områda nord for Eldsfjellet har ikkje hatt auke i folketal dei siste åra. Kommunen har derfor vektlagt busetjingsomsyn i desse områda. Rådmannen meiner at det er viktig å sikra busetjing på Landsvik og vil i denne saka leggja vekt på det.

Naturmangfaldslova § 8 og 9

Tiltaket gjeld frådeling av eit eksisterande bustadhus med etablert bruk og same infrastruktur som blir nytta i dag. Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Sefrak:

At bustadhuset er sefrak registrert blir lagt til orientering. Registreringen har ingen verknad for frådelinga.

Samla vurdering

Omsynet til jordvernet og drifts- og miljømessige ulemper kan tala mot å gje samtykke til deling, men rådmannen meiner det er viktig å styrka busetjinga på Landsvik, og vil leggja avgjerande vekt på dette punktet.

Delinga vil ikkje svekka bruksstrukturen eller gje dårlegare driftsforhold for bruket. Det kan vere uheldig å opprette bustadtomter i eit beitelandskap, men sidan det er tale om å dela frå eit allereie etablert bustadhus er ulempene små.

Etter ei samla vurdering vert det rådd til å gje samtykke til omdisponering og deling etter jordlova §§ 9 og 12 på vilkår av at tomten ikkje vert større enn 0,9 daa. Dette for å redusera omdisponering av jordbruksareal i størst mogleg grad.

Konklusjon

Rådmannen legg til grunn at det i denne saka ligg føre dei særlege høve som skal til for å gje samtykke til omdisponering av 0,1 daa innmarksbeite til bustadtomt.

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Med tilvisning til vurderingane ovanfor finn kommunen at det føreligg fleire fordelar enn ulemper ved tiltaket.

Å styrka busetjinga i bygdene er vektlagt i samfunnsdelen til kommuneplanen. Tiltaket er vurdert til å ikkje svekka bruksstrukturen eller gje dårlegare driftsforhold på bruket. Dagens drift er av ein slik karakter at det ikkje er naudsynt med to husvære for å sikre framtidig drifta. Frådeling som omsøkt legg tvert i mot til rette for vidare drift av garden.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl. Kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6,

søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådeling av bustadhus med tomt på gbnr 51/9, jf søknad motteke 16.10.2017.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12 for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 51/9, jf søknad journalført motteke 16.10.2017.

- Det blir satt vilkår for godkjenninga at parsellen ikkje vert større enn 0,9 daa.
- Tilkomstvegen forbi huset må utvidast, slik at ein kan passere med landbruksutstyr utan at det blir til hinder for bustadføremålet eller landbruket. Eksakt løysing skal vurderast saman med løyve etter pbl. Kap. 20.
- Vegrett må tinglysast til den nye parsellen, seinast saman med oppmålingsforretninga.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl kap. 20.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Utval for drift og utvikling - 10/2018

UDU - behandling:

Tormod Skurtveit , AP, ba utvalet ta stilling til om han er ugild i saka då han er sønn til søkjar. Tormod Skurtveit fråtrådde møtet.

Røystinga viste at utvalet var enstemming i at Tormod Skurtveit var ugild i saka. Ingen vara for Tormod Skurtveit tiltrådde i saka.

Ved røysting fekk rådmannen sitt framlegg til vedtak 7 røyster for , 1 i mot (MDG) og er såleis vedteke.

UDU - vedtak:

mot 1 røyst (MDG):

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådeling av bustadhus med tomt på gbnr 51/9, jf søknad motteke 16.10.2017.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12 for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 51/9, jf søknad journalført motteke 16.10.2017.

- Det blir satt vilkår for godkjenninga at parsellen ikkje vert større enn 0,9 daa.
- Tilkomstvegen forbi huset må utvidast, slik at ein kan passere med landbruksutstyr utan at det blir til hinder for bustadføremålet eller landbruket. Eksakt løysing skal vurderast saman med løyve etter pbl. Kap. 20.
- Vegrett må tinglysast til den nye parsellen, seinast saman med oppmålingsforretninga.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl kap. 20.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»