



Aslaug Dale  
Øvredalsvegen 60  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/1150 - 18/1149

Saksbehandlar:  
Marianne Aadland Sandvik  
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.  
no

Dato:  
25.05.2018

## Godkjenning - GBNR 20/7 - Løyve til arealoverføring - Dale

**Administrativt vedtak. Saknr: 106/2018**

**Tiltakshavar:** Olav Dale

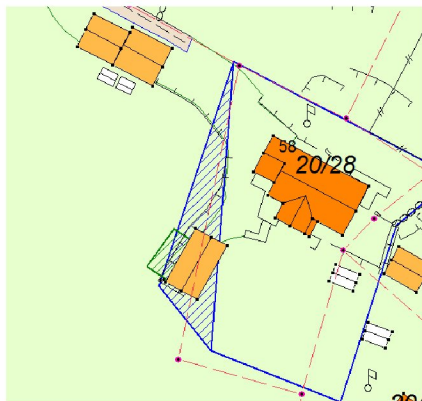
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Aslaug Dale og Olav Dale har søkt om løyve til overføring av eit areal på om lag 200 m<sup>2</sup> frå gbnr. 20/7 til gbnr. 20/28, jf. pbl § 20-1 bokstav m).

Gbnr. 20/7 er matrikkelført med eit areal på om lag 10,4 daa, og Aslaug Dale er registrert som heimelshavar.



Vi viser til søknad med vedlegg, journalført motteke 24.4.2018.

---

#### 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 98 36413  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

## VURDERING:

### Nabovarsling:

Tiltaket er ikkje nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3, men kommunen finn ikkje grunnlag for å krevje nabovarsling ettersom tiltaket i lita grad får betydning for naboar.

### Lov- og plangrunnlag:

Oppretting av grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl § 20-4, jf. §§ 20-2 og 20-1 bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrensar, må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Det omsøkte arealet er satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen (KPA).

Føresegn 3.1.2 til KPA legg til grunn følgjande for LNF-område:

*«For eksisterande bebyggd eigedom for bustad eller fritidsbustad kan det gjevast løyve til arealoverføring eller tilleggsareal opp til 200 m<sup>2</sup> etter pbl § 20-1 m), dersom LNF-omsyn ikkje blir sett tilsides, jf. pbl § 11-11 nr. 2.»*

Gbnr. 20/28 er sett av til LNF-formål, men har status som spreidd bustad, jf. tabell 9.1 til føresegn 3.2.3 til KPA. For desse eigedomane legg føresegn 3.2.1 til KPA til grunn at arealoverføring eller tilleggsareal på inntil 200 m<sup>2</sup> kan tillatast i samsvar med eksisterande bruk.

Det omsøkte arealet er i Nibio sitt gardskart registrert som innmarksbeite og fulldyrka jord. Det følgjer av jordlova § 9 første ledd at dyrka jord ikkje må brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon, og ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Kommunen kan gje samtykke til omdisponering med heimel i tredje ledd.

Vidare følgjer det av jordlova § 12 og rundskriv M-1/2013 at «[d]eling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Vidare seier lovas § 12 at 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 deling 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 med lova.»

Tiltaket er etter dette ikkje avhengig av dispensasjon frå LNF-formålet i KPA, men det må vurderast om det kan gis samtykke til omdisponering og løyve til deling etter jordlova §§ 9 og 12.

### Vurdering etter jordlova §§ 9 og 12, og rundskriv M-1/2013:

Det er søkt om løyve til å dele i frå eit areal på 200 m<sup>2</sup> frå landbrukseigedom med gbnr. 20/7 på Dale. Arealet består av bebyggd areal, 22,3 m<sup>2</sup> fulldyrka jord og 9,2 m<sup>2</sup> innmarksbeite. Eigedommen består av 4,5 daa fulldyrka jord, 4,1 daa innmarksbeite, 0,5 daa skog og 1,4 daa anna areal. Eigedommen ligg i dag i landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanen sin arealdel. Ein søknad om deling av ein landbrukseigedom krev løyve etter jordlova § 12. Søknaden treng også løyve til omdisponering etter jordlova § 9 då delar av arealet fell inn under dyrka eller dyrkbar jord.

Ei vurdering etter jordlova §§ 9 og 12 må takast med bakgrunn i lova sitt føremål. Jordlova § 1 har som mål å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir ein tenleg og variert bruksstruktur ut i frå samfunnsutviklinga i området. Det med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysingar, jf. rundskriv M-1/2013. Delings- og omdisponeringsreglane har som føremål å sikra og samla ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Det omsøkte arealet har både fulldyrka jord og innmarksbeite etter AR5 sitt gardskart, og er ein del at ein større teig. Arealet ligg inn mot ei frådelt tomt med bustadhus på. Arealet ligg i LNF-område, og dette talar i mot omdisponering. Administrasjonen vil likevel vise til at tiltaket ikkje krev dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen, då det i føresegna til kommuneplanen sin arealdel er opning for å dela i frå tilleggsareal i LNF-område på inntil 200 m<sup>2</sup> utan dispensasjon.

Det omsøkte arealet ligg i kanten av teigen inn mot naboeigedomane, og eigar har tilkomst til arealet på eine sida av teigen. Administrasjonen meiner at omdisponering og frådeling ikkje vil gjere drifts- og miljømessige tilhøve vanskelegare. Sjølv om frådeling vil gjere teigen mindre, er arealet lite og det vil ikkje gje dårlegare arrondering eller tilkomst. Difor vil det framleis vere mogleg å nytta arealet til slått eller beite.

I gardskartet AR5 er arealet satt som fulldyrka jord og innmarksbeite. Det fulldyrka arealet oppfyller ikkje kravet til arealkategorien, men det kan gjere det ved nokre enkle grep. Difor er det arealet i dag ikkje i bruk som slåttemark. Vidare legg administrasjonen vekt på at det omsøkte arealet i hovudsak er bebygd og at bygget ligg til naboeigedomen. Ei omdisponering og frådeling vil dermed rette opp i at bygget står på to eigedomar.

Frådeling vil verken svekke eller styrke bruksstrukturen i området. Arealet ligg i eit større samanhengande kulturlandskap, med mykje landbruksdrift. Det omsøkte arealet er lite, og frådeling vil gje betre eigedomsgrensar. Det vil framleis vere mogleg å nytta arealet settar frådeling og ein vil framleis behalde trekka i kulturlandskapet. Frådeling og omdisponering vil ikkje råke ved kulturlandskapselement som steingardar, gamle vegfar og liknande. Samstundes er området lite og vil ikkje vere veldig synleg. Administrasjonen meiner difor at deling og omdisponering ikkje vil redusere kvaliteten på arealressursane eller føre til dårlegare vern av kulturlandskapet.

Etter ei samla vurdering finn administrasjonen at søknaden oppfyller krava til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12. Deling og omdisponering vil ikkje svekke dei omsyn som skal ivaretakast gjennom lova, då den ikkje vil føre til mindre tenleg bruksstruktur eller redusere kulturlandskapsverdien. Delinga vil ikkje føre til mindre einingar eller dårlegare drifts- og miljøforhold for bruket.

#### Tilknytting til infrastruktur:

Eksisterande infrastruktur, medrekna veg, vatn og avlaup, får ikkje betydning for arealoverføring som omsøkt.

#### **VEDTAK:**

*«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-4, jf. §§ 20-2 og 20-1 bokstav m), løyve til overføring av eit areal på om lag 200 m<sup>2</sup> frå gbnr. 20/7 til gbnr. 20/28, i samsvar med søknad og vedlagte situasjonskart journalført motteke 24.4.2018.*

*Vidare gir Meland kommune løyve til omdisponering av arealet etter jordlova § 9 og samtykke til frådeling med heimel i jordlova § 12.*

*Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på arealet vert fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.*

*Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedsregistrering, jf. pbl § 21-9.»*

\*\*\*\*\*

Saka er handsama og avgjort administrativt og i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Kart

**Mottakarar:**

Aslaug Dale  
Olav Dale

Øvredalsvegen 60 5918  
Øvredalsvegen 58 5918

FREKHAUG  
FREKHAUG