



Birger Løtveit  
Bruvikdalsvegen 732  
5285 BRUVIK

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/1936 - 18/23096

Saksbehandlar:  
Lars Johan Fjelde  
lars-johan.fjelde@osteroy.kommune.no

Dato:  
17.01.2019

## GBNR 21/5 - fnr. 16 - Svar på søknad om frådelling av festetomt.

**Administrativt vedtak:**      **Saknr:** 020/19

### Vedtak

Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova § 12, jf. § 1 løyve til frådelling av inn til 0,6 daai samband med innløyising av festetomt 21/5/16 frå landbrukseigedomen «Hakenes», gnr. 21 bnr. 5 i Osterøy kommune, jf. kartfigur 1 under vurderinga.

### Saksutgreiing:

Det er søkt om innløyising av festenummer 16 under gnr. 21 bnr. 5. Avtalen er inngått i 1977 og er på 30 år med rett til forlenging for 20 år om gongen.

I følgje festekontrakten er tomta avmerka i terrenget og i kartskisse som var vedlagt festekontrakten. Omsøkt tomt er vesentleg større enn kva som er avtalt i festekontrakten.

### AREALOPPLYSNINGAR for 21/5 og 156/4/1 Jf. arealresurskart M5 (AR5):

Gnr./Bnr.	Fulldyrka jord	Overfl. dyrka	Beite	Produktiv skog	Anna areal *)	Sum areal
21/5, 156/4	4,9	21,4	11,3	351,7	197,2	586,5
21/5/16	0	0	0	1,2	0	1,2

*\*) 46,0 daa uprod. skog, 61,0 daa myr, 5,2 daa jorddekt fastmark, og 83,1 daa skrinn fastmark og 1,8 bygd areal/anna.*

### Festekontrakt:

I festekontakten står det at festaren har rett til å oppføre ein bygning som skal vere i ein etasje.

Etter festeavtalen disponerer grunneigar alle tre omkring hytta og ved «skogsbehandling» skal det takast omsyn til at areala blir nytta til hytteområde og ikkje vesentleg endrar karakteren til området. Festaren har ikkje høve til planting, såing eller anna terrenghandsaming som endrar terrenget sin utmarkskarrekter. Når det gjeld bygging i området er det berre lov til det som var teikna inn på kartskissa som var lagt ved festekontrakten. Festaren har rett til båtfeste. Det blir elles vist til festekontrakten.



Markslag på omsøkt tomt er produktiv skog (høg bonitet).

#### **Drift på landbrukseigedomen 21/5 og 156/4**

Det er litt landbruksdrift på eigedomen. Bruket hadde husdyrdrift med storfe heilt fram til i 2016-2017.

**Føremålet med frådelinga** er å innløysing av festetomt. Det er søkt om frådeling av ei større tomt enn det som er avtalt i festeavtalen.

#### **Plansituasjon**

Eigedomen ligg i Landbruks-, natur- og friluft-område (LNF-område) der det er forbod mot all bygging og deling som ikkje er ledd i stad-bunden næring.

#### **Naturmangfaldlova**

I saker som påverkar natur skal prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 leggest til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. Desse prinsippa medfører at offentlege avgjer som påverkar naturmangfaldet så langt det er rimelig skal bygge på vitskaplege kunnskap om artane sine

bestandssituasjon, naturtypar sin utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverkingar. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i eit rimeleg samsvar til karakteren i saka og skade på naturmangfaldet.

### **Vurdering**

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk *må godkjennast av departementet. Det same gjeld* forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Ein syner og til rundskriv M-1/ 2013.

*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.*

*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.*

Etter § 12 3. ledd tredje punktum kan det ved avgjerd leggjast vekt på «andre omsyn» dersom det går inn under jordlova § 1. Føremål: «Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.»

Osterøy kommune ser at det er gode grunnar til å utvide tomta noko, men ein vil avgrensa utvidinga i nordvest slik kartfiguren viser ovanfor og i vedlagt kart.

### **Drøfting**

Omsøkt areal ligg i arealdelen til kommuneplanen som LNF-område. Det er det ikkje i busetnadsomsyn i saka.

Ved avgjerd av om samtykke til deling, jf. § 12 i jordlova 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.

### **Omsynet til vern av arealressursane**

Med "arealressursar" blir det i jordlova meint ulike ressursar som jord, skog, bygningar eller rettar jf. Jordlova § 1.

Med bakgrunn i omsynet til vern av arealressursane blir tomta avgrensa slik kartfiguren ovanfor syner. Osterøy kommune har retningsliner som avgrensar storleiken til fritidseigedomar til 500 m<sup>2</sup>. Det

### **Omsynet til busetnaden i området, Kommuneplan**

Søknaden gjeld ein fritidseigedom. Det er ikkje busetnadsomsyn i saka.

### **Andre omsyn, tredje punktum**

Det kan takast omsyn til andre omsyn som fell inn under jordlova §1 i jordlova.

Omsynet til kulturlandskapet og frådellingar som kan påverke landskapsbiletet m.m..

I dette ligg og omsynet til miljøgoder, jakt, fiske, rekreasjon og turisme.

Med bakgrunn i dette omsynet blir tomta avgrensa slik at ein unngår unødvendig privatisering av strandsona.

### **Naturmangfaldlova**

Det ligg ikkje føre registrering av viktige miljøverdiar i det aktuelle området i tilgjengelege registre. Sett i høve til kunnskap som ligg føre, føre-var prinsippet og tiltaket sin karakter vil det ikkje bli stilt krav om ytterlegare miljøkartlegging.

### **Konklusjon**

Rådmannen legg til grunn at ei viss utviding av festetomta i samband med innløysinga er i samsvar med føresegnene i jordlova. Med omsyn til at ei frådelling som omsøkt vil føre til privatisering av strandsona blir det sett som vilkår at tomta blir avgrensa slik som vist i kartfiguren over. Det blir og vist til kommunale retningslinene ved frådelling av fritidstomter i LNF-område.

Med helsing

Hege Eeg  
leiar teknisk forvaltning

Lars Johan Fjelde  
avd.leiar landbruk

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

### **Klage:**

Det vert gjort merksam på at dette er eit vedtak gjort av kommunen som kan klagast på til Fylkesmannen, jf. forvaltningslova § 28. Klagefrist er 3 veker rekna frå melding om vedtak er motteke, jf. forvaltningslova § 29. Klagen skal stilast til Fylkesmannen i Hordaland, men sendast til Osterøy kommune. Klagen må grunngjevast. Part har høve til dokumentinnsyn, jf. forvaltningslova §§ 18-19.

### **Kopi til:**

Geir Løtveit

Osterøyvegen 315 5286

HAUS

### **Mottakar:**

Birger Løtveit

Bruvikdalsvegen 5285  
732

BRUVIK