

Austrheim kommune

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, råd m.m.	Møtedato	Saksnr	Sakshands.
Formannskapet	28.10.2010	145/10	Mikal Krossøy

Saksansv.: Mikal Krossøy	Arkiv: GNR-131/14	Arkivsaknr: 10/604 -8
--------------------------	-------------------	-----------------------

Deling og sal av gnr 131 bnr 14 - Fønnes - som tilleggsjord.

Dokument i saka:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	07.06.2010	Kolbjørn Njåten	Sal av gnr 131 bnr 14 - Fønnes
2	U	09.06.2010	Cato Andre Fønnes; Liv Øksnes Fønnes; Åge Gullaksen; Roald Harald Fønnes; Rita Irene Fønnes Vikebø	Sal av gnr 131 bnr 14 - Fønnes
3	I	30.06.2010	Rita Irene og Jan-Erik Vikebø	Vedr. sal av bruk på Fønnes gnr 131 bnr 14
4	I	30.06.2010	Åge Gullaksen	Vedr. sal av gnr 131 bnr 14 på Fønnes
5	I	27.08.2010	Kolbjørn Njåten	Søknad om dispensasjon frå forbud om frådelling i 100 metersbelte
6	I	01.09.2010	Ing. Atle D. Utkilen	Ettersendt kvittering for nabovarsling
7	I	06.09.2010	ADU Ingeniør Atle D. Utkilen	Ettersendt gjenpart av nabovarsel
9	U	24.09.2010	Fylkesmannen i Hordaland; Hordaland fylkeskommune	Deling og sal av gnr 131 bnr 14 - Fønnes - som tilleggsjord.

Dok.dato	Vedlegg	Dok.ID
19.10.2010	2 kart	37137

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Austrheim kommune gjev dispensasjon og godkjenner frådelling av tunet på gnr. 131, bnr.14 med naturleg avgrensing mot veg og naboar (ca. 6,9 daa) og at naustparsellane kan følgja tunet. Det vert sett følgjande vilkår:

- Oppretting av nytt bnr. kan berre skje i samband med overføring av resten av eigedommen som tilleggsjord til nabobruk.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jfr. § 1-6 og § 1-8, og § 20-1, jfr. § 26-1, og jordlova § 12.

Vedtaket vert sendt fylkesmannen til klagevurdering.

Behandling i Formannskapet 28.10.2010:
Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FS-145/10 Vedtak:

Austrheim kommune gjev dispensasjon og godkjenner frådeling av tunet på gnr. 131, bnr.14 med naturleg avgrensing mot veg og naboar (ca. 6,9 daa) og at naustparsellane kan følgja tunet. Det vert sett følgjande vilkår:

- Oppretting av nytt bnr. kan berre skje i samband med overføring av resten av eigedomen som tilleggsjord til nabobruk.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jfr. § 1-6 og § 1-8, og § 20-1, jfr. § 26-1, og jordlova § 12.

Vedtaket vert sendt fylkesmannen til klagevurdering.

Særutskrift sendt:

ADU Ingeniør Atle
Utkilen
Kolbjørn Njøten

Postboks 75
Birkeveien 2

Dato:

5953
5093

Sign:

FONNES
BERGEN

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Hordaland fylkeskommune

1. Saka gjeld:

Frådeling av tun og naustrett frå gnr. 131, bnr. 14 – Fonnes - i samband med sal av landbruksarealet som tilleggsjord.

2. Saksopplysningar:

Tunparsellen er ca. 6,9 daa. I gardskartet er 1,6 daa rekna som mindre lettbrukt fulldyrka jord og 3,2 daa er rekna som innmarksbeite. I dag er det meste grodd til med til dels store tre. Jordbruksarealet grensar til riksvegen i søraust og tun og veg på nabubruket og frådelt parsell i vest. Det er naturleg vegetasjonsgrense mot bnr. 12 i nordvest. I nordaust har beitearealet ca. 45 m grense mot ein liten teig med tilgrodd beite på bnr. 11. På parsellen står eit våningshus frå 1925. Det er også ein jordkjellar som ser ut til å vera i god stand..

Etter jordregisteret har eigedommen eit totalareal på 175 daa. Arealet er fordelt på 13,6 daa fulldyrka, 5,3 daa innmarksbeite, 88 daa produktiv skog og 68 daa anna areal. I tillegg har bruket del i mange øyar og holmar og del i fellesareal i Nordre Fonnesvågen og Ervikane. Bruket har også bruksrett til nausttomter i Nordre Fonnesvågen og Ervikane. For naustrettane vert det vist til jordskifte av 30. juni 1997. Driftsbygningen er riven Det har ikkje vore drift på bruket sidan sist i 60-åra. Ei nabo haustar enga søraust for riksvegen – ca. 12 daa. Utmarka går inn i eit større beiteområde som er under oppstart søraust for riksvegen.

Eigarane – som er arvingar etter eit dødsbu – ønskjer å selja arealet som tilleggsjord til eit nabobruk på Fonnes, men halda att tunteigen og naustrettane.

Naboar er varsla, men det har ikkje kome ein merknader til søknaden.

Bruket ligg i Landbruks-, natur og friluftsområde (NLF) med unnatak av eit lite område mot Fonnesstraumen og litt mot byggefeltet nord for riksvegen.

3. Vurdering:

Delinga er lekk i overføring av landbruksarealet som tilleggsjord til nabobruk. Alle fellesareal skal følgja landbruksarealet. Med så mykje fellesareal finn rådmannen det rettast at bruksnummeret følgjer landbruksarealet ved delinga. Tunet vert då ein ny sjølvstendig bustadparsell. Naustrettane skal følgja tunet.

Ettersom dette er deling og avvikling av eit bruk, finn rådmannen det rett å vurdera saka etter jordlova først. Paragraf 12 i jordlova inneheldt eit generelt forbod mot deling av eigedomar som er nytta, eller kan nyttast til landbruk. Det kan gjevast samtykke til deling i enkelte høve. Eitt av følgjande vilkår må vera oppfylt:

- Om det er samfunnsinteresser av større vekt som talar for delinga.
- Om delinga er forsvarleg ut frå avkastinga eigedommen kan gje.

Vidare skal det mellom anna takast omsyn til om delinga fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, omsyn til godkjende planar for arealbruken etter plan- og bygninglova og omsyn til kulturlandskapet.

Reglane i § 12 må tolkast i lys av føremålet i jordlova: ” ... å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verta brukte på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. ... ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. ... ”

Gjeldande landbrukspolitik sett bruksrasjonalisering som eit viktig tiltak. Kwart bruk i drift haustar mange andre bruk i tillegg. Eige areal er mykje sikrare enn leigejord. Det er viktig å stimulera til større einingar. Deling som kan gje god bruksrasjonalisering, kan reknast som samfunnsinteresse av større vekt. Når landbruksarealet vert nytta som tilleggsjord til nabobruk i drift og/eller bruk som grensar inntil, kan deling godkjennast etter § 12. Statsråden peikar på dette i skriv av 25. juni d.å. – Bruket som skal overta landbruksarealet grensar ikkje inntil, men avstanden er ca. 200 m langs veg. Det er einast bruket som vert drive på Fønnes. Dei treng tilleggsjord. Rådmannen ser dette som ei god løysing i samsvar med lova.

Det må vurderast kor stort areal som naturleg ligg til tunet. I dette høvet er tunet ein stor teig, men teigen er naturleg avgrensa av vegar, tun og frådelt parsell. 4-5 daa av teigen kan nyttast til eng og beite. Dette ligg likevel slik til at det er vanskeleg å få naturleg grense og det er vanskeleg å nytta arealet saman med areal på andre bruk. Rådmannen finn det difor naturleg å godta tunteigen slik det er søkt om.

Aktuell kjøpar (bnr. 9) og andre nabobruk har naust og/eller naustrettar. Rådmannen finn det difor naturleg at naustrettane kan følgja tunet.

Ei deling slik det er søkt om, vil ikkje føra til ulemper for landbruket eller vera uheldig for kulturlandskapet.

Ved deling slik det er søkt om, vil det oppstå ein ny bustadparsell. Det oppstår ikkje nye naustrettar, men eksisterande rettar vert flytta frå eit gardsbruk til ein bustadparsell.

Plan- og bygningslova (PBL) av 27-06-2008, § 1-8 set forbod mot bygging og frådeling i 100-metersbeltet mot sjø. Rådmannen ser det slik at overføring av naustrettane må handsamast som dispensasjon frå dette forbodet.

”Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. ... Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knytt til arealformål og hensynssoner. (§ 11-6)

Rådmannen ser det slik at oppretting av ein ny bustadparsell i LNF-område må handsamast som dispensasjon. 24. september vart saka sendt til fylkesmann og fylkeskommune til vurdering og mogelege merknader (dok 9). 19. oktober har det ikkje kome merknader.

Kommunen (formannskapet) kan med heimel i PBL § 19-2 ” .. gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsett i eller i medhold av denne lov. ... Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering.”

Rådmannen ser føremonene med bruksrasjonalisering. Her vil eit våningshus med tun gå over til bustadparsell. Parsellen har eigen tilkomst og ligg naturleg avgrensa frå jordbruksareal og frå andre bruk. Det vert ikkje oppretta nye naustparsellar. Det er berre endring av eigarforhold og det er naturleg at naustrettane følgjer tunet. Frådeling gjev ikkje føringar for bygging eller annan aktivitet. Rådmannen kan ikkje sjå at omsynet til føremålet med lova vert vesentleg tilsidesett og meiner at dispensasjon gjev større fordelar enn ulemper.

Etter PBL § 20-1 m) må kommunen gje løyve til oppretting av ny grunneigedom. Vurderinga skal gjerast etter § 26-1 som seier: ”Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn forfor bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eigedomsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet for bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.”

Rådmannen kan ikkje sjå at det ved deling oppstår forhold som er i strid med lova.

4. Konklusjon:

Det kan gjevast dispensasjon for frådeling av tunet med naustrettar. Delinga kan godkjennast etter jordlova og PBL.