



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/550 - 16/10480

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

Dato:
19.04.2016

Gbnr 27/5 Øvretvedt. Deling av grunneigedom. Høyringsbrev.

Eigedom: Gnr.27 bnr.5 Øvretvedt
Adresse for eiged.: Reikeråsvegen 211, 5913 Eikangervåg
Type tiltak: Deling av grunneigedom. Areal til bustadtomt
Heimelshavar: Helen og Tore-Jonny Balestrand
Søker: Helen og Tore-Jonny Balestrand

Saka gjeld:

Søkar eig gnr.27 bnr.5 i Lindås kommune. Dette er ein liten landbrukseigedom. Søker vil no skilje ut tomt til bustad for sonen som ynskjer å bustje seg på heimegarden.

Planstatus/dispensasjonar:

Tiltaket ligg i LNF område og omsynssone landbruk oL 9 i gjeldande plan. Det er naudsynt med dispensasjon frå LNF føremålet.

Det er også naudsynt å vurdere tiltaket i høve §12 i jordlova.

Nabovarsel:

Nabovarsel er sendt og det har ikkje komme merknad til tiltaket.

Tilkomst:

Det er søkt om løyve til utkøyring på kommunal veg Reikeråsvegen. Kommunen har i brev datert 13.04.2016 gjeve førehandstilsegn for utvida bruk av eksisterande jordbruksavkjørsle frå kommunal veg. Vegen løyser ut utmark/skog for eigedommane 27/5, 27/4 og 27/3.

Vedtaket frå teknisk drift, har ført til at plasseringa av bustadtomta er endra. Opprinneleg ville ein plassere tomta på ein haug like nord for tunet på eit område klassifisert som ope grunnlendt fastmark i gardskartet. No er tomta plassert på eit område klassifisert som skogsmak like aust for Sekkena.

Utan slik endring ville det verte både vanskeleg og dyrt å få veg til den nye tomta på dei vilkåra og på den staden der teknisk drift kunne godkjenne utkøyring.

Det er gjeve løyve frå bruket til å føre fram veg. Vegretten vert tinglyst dersom det vert gjeve løyve til å opprette tomta.



Vassforsyning og avløp:

Det er offentlig vassverk i bygda, og ny tomt vil knyte seg på her. Bruket gjev løyve til å føre fram nett for vassforsyning og avløp.

Avløp er tenkt løyst som privat enkeltanlegg.

Uttale frå andre mynde:

Det er naudsynt å sende saka til uttale hjå overordna mynde.

Landbruksfagleg vurdering:Om gnr.27 bnr.5:

Eigedommen har 11,6da fulldyrka jord og 5,0da overflatedyrka jord i følgje gardskartet for eigedommen.

Det er litt innmarksbeite og om lag 90da skog av særskilt høg og høg bonitet.

Ein nabo haustar innmarksareala, men eigar nyttar staden som bustad.

Eigedommen ligg på Øvre Tveito. I grenda er det trong for at unge folk kjem og vil busette seg. Frå staden er det om lag 3 km til kløve der det er butikk, skule, barnehage og bustadfelt.

Det vert søkt om løyve til å dele frå om lag 1,5da tomt til bustadhus for ein son. Som nemt var tomten tenkt plassert nord for tunet i ein liten haug med open fastmark.

No er tomten flytta slik at ein kan nytte vegen som kommunen kan godkjenne. Her er grunnen klassifisert som skogsmark av særskilt høg bonitet, men det står ikkje planteskog på staden eller i området rundt.

Utkøyringa som teknisk drift har godkjend er og nytta av andre eigedommar – 27/3 og 27/4 som tilkomst til beitemark og slåtteareal.

Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre føremål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter §9 i jordlova.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast skal det leggast vekt på om delinga fører til tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Vern av arealressursane skal vurderast, om deling vil gje driftsmessig god løysing, og om deling vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området må og vurderast.

Samtykke til deling kan givast dersom deling vil vareta omsynet til bustejing, uavhengig av om det elles ligg fullt ut til rette for deling.»

Omdisponering etter §9 er ikkje naudsynt, då søknaden ikkje gjeld dyrka eller dyrkbar jord.

Deling av tomt til bustad endrar ikkje bruksstrukturen i landbruket. Tomten er plassert slik at den ikkje vil endre tilhøva for drift av landbruksareala. Tiltaket vil heller ikkje føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

Andre eigedommar nyttar vegen som kommunen har tilrådd for den nye tomten, som tilkomst til beiteareal og slåtteland. Desse areala ligg eit godt stykke frå tomten som er søkt frådelt, og ulemper vil ikkje oppstå som følgje av tomten. Felles veg kan vere til ulempe, men den nye tomten skal berre nytte nokre få meter av denne vegen før ein køyrer inn på ny opparbeidd veg til bustadhuset. Det er difor ikkje pårekneleg med driftulempen knytt til denne felles vegen.

Øvretveit er ei grend i kommunen som ligg for seg sjølv. Det er eit godt stykke til butikk og skule og det er ikkje lagd til rette for bustadbygging på staden. At ein ungdom kjem heim og vil bustje seg må difor seiast å vere avgjerande for det vidare livet i grenda, og bustjingsomsyn talar for å det bør givast løyve til deling.

Etter kommunen sin vurdering vil tiltaket det er søkt om ikkje ha negative konsekvensar for landbruket, og løyve til deling etter jordlova bør kunne givast.

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 sett vesentleg til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når overordna mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Det gjeld løyve til å dele frå om lag 1,5da skogsmark av særst høg bonitet for å nytte tomte til bustadbygging. Området der tiltaket ligg er i gjeldande arealplan sett som LNF område. Det er og omsynssone landbruk oL9 Fammestad – Tveitegrend med om lag 2700da godt jordbruksland og verdfullt kulturlandskap.

Omsyna bak LNF området er først og fremst omsynet til landbruket. I området er det og flotte turområde og mykje urørd natur.

Drøfting i samband med vurdering av jordlova syner at omsynet til landbruket ikkje vert sett til side av det omsøkte tiltaket.

Omsynet til natur og friluftsliv vert heller ikkje sett til side, då dei mest nytta stiane går vidare innover mot Reikeråloftet og Selivarden.

Det er ikkje registrert særleg verdfulle artar i naturen i det området der tomte skal ligge.

Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vert teke i vare av tiltaket. Når ny avkøyrsel er opparbeidd i samsvar med gjeldande reglar vil tilgjenge og tryggleik verte betre og for dei som driv landbruk lenger inne langs vegen. Det vert betre oversikt og leggare å køyre ut på offentleg veg.

Samla vurdert vil tiltake ikkje sette omsyna bak planen til side og det er ikkje negative verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dispensasjon kan tilrådest.

Vurdering av deling – pbl §20-1:

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte 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 å dele frå om lag 1,5da skogsgrunn som skal nyttast til bustadtomt. Det ligg til rette for å dispensere frå LNF føremålet i gjeldande plan, og det er ikkje konsekvensar av delinga som ikkje kan sameinast med føremålet i Jordlova om å take vare på jordviddene og skogen på en måte som sikrar at desse areala kan nyttast på den måten som er mest gangleg for samfunnet.

Det ligg såleis til rette for å gje løyve til deling slik det er søkt om, men med ein plassering som gjer det mogeleg å nytte vegtilkomst slik kommunen har tilrådd.

I samband med vedtak om løyve til deling, kan ein sette vilkår om å opparbeidde tilkomst til tomta slik at det ikkje vert konflikt med transport til og frå jordbruksareal og beitemark lenger inne på vegen. Slikt vilkår vert det truleg likevel ikkje naudsynt å gje.

Saka vert sendt på høyring til overordna mynde.

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