



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 Bergen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2070 - 16/27482

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

Dato:
11.10.2016

Gbnr 244/4 Eidsnes indre. Deling av grunneigedom for arealoverføring. Høyrings sak.

Eigedom: Gnr.244 bnr.4 Eidsnes indre
Adresse for eigedom: Eidsnesvegen 160, 5913 Eikangervåg
Type tiltak: Deling av grunneigedom
Heimelshavar: Jorunn Gundhus og Bernt Fjordheim
Søker: Jorunn Gundhus og Bernt Fjordheim

Saka gjeld:

Det vert søkt om løyve til å dele frå om lag 1300m2 landbruksareal. Parsellen skal overførast frå gbnr 244/4 til gbnr 244/2. Grunngjeving for tiltaket heng saman med arronderinga av tunet og vegen til gbnr244/2. Dersom bruket for overført den frådelte parsellen vil gbnr.244/2 kunne senke vegen til tunet så den vert mindre bratt, vatn som i dag renn inn i kjellaren vil kunne verte leda vekk frå huset, garasje og brønn som i dag ligg på 244/4, men som høyrer til 244/2 vil ligge på grunn tilhøyrande dette bruket.

Planstatus/dispensasjonar:

Området der tiltaket ligg er LNF område med omsynssone landbruk oL19.
Tiltaket ligg utanfor funksjonell strandsone. Begge dei involverte eigedommane er landbruk i drift.

Det er naudsynt med dispensasjon frå LNF føremålet og løyve til deling etter jordlova §12.

Nabovarsel:

Det er ikkje sendt ut nabovarsel. Det ligg nokre bustadar på frådelte tomtar som grenser til tiltaket. Dette gjeld 244/25, 244/38, 244/28 og 244/40.
Desse eigedommane vert ikkje råka av sjølve delinga/arealoverføringa, men vil verte råka når eigaren av 244/2 sett i verk dei tiltaka som er grunngjevinga for at arealet er søkt overført. Det er difor truleg at desse naboane bør få høve til å uttale seg.

Saka vert førebudd og sendt på høyring medan søker får melding om at det må sendast ut varsel til naboane.

Tilkomst:



Det vert ikkje oppretta ny eigedom, og tilkomst er såleis ikkje direkte ein del av føresetnadane for tiltaket. Parsellen som er søkt delt frå omfattar og delar av vegen som til no har høyrte til gbnr.244/4.

Når denne vegen er overført til ny eigar, må dei andre grunneigarane som nyttar vegen få avtale med den nye eigaren om rett til tilkomst til sine eigedommar.

Det ved avtale om dette for gbnr.244/25 og for 244/24,28 og 39. For gbnr244/4 fører ikkje frådeling av ein bit av vegen til endring. Denne eigedommen vil framleis ha tilkomst til sitt areal på eigande veg.

Vassforsyning og avløp:

Dette er ikkje aktuelle problemstillingar. Det skal ikkje opprettast ny eigedom, og dei eigedommane som er på staden har avløp og vassforsyning i dag.

Administrasjonen har vore på synfaring.

Det er naudsynt å sende saka på høyring til overordna mynde.

Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:

Om gnr.244 bnr.4:

Eigedommen har eit samla areal på 196da av dette er 5,7da fulldyrka areal, 17,9da overflatedyrka areal og 115da skog av særskilt høg og høg bonitet.

Areala er i drift.

Det er søkt om å få dele frå om lag 1300m². Parsellen er delvis overflatedyrka og delvis innmarksbeite.

Den frådelte parsellen skal overførast til gbnr.244/2. Grunngevinga er i følgje skriv frå eigaren av gbnr 244/2 – for det første å rette opp grensene slik at reiskapshuset som høyrer til 244/2 kjem inn på eigande grunn. Det står i dag delvis på gbnr 244/4.

Vidare skal det skytast vekk noko fjell som ligg på parsellen. Dette er naudsynt for å leie vekk vatn som renn inn i kjellaren til bustadhuset på 244/2.

Med i parsellen skal og følgje ein stump av vegen fram til tunet. Denne vegen skal utbetrast ved at den vert lagd om inn på den frådelte parsellen.

Så vil frådelinga føre til brønnen som 244/2 eig, keim over på denne eigedommen. Brønnen ligg i dag på 244/4.

Om gnr.244 bnr.2:

Eigedommen har eit samla areal på 393da. Av dette er 17,2da fulldyrka areal, 5,5da overflatedyrka areal og 278da skog av særskilt høg og høg bonitet.

Eigedommen er i drift.

Dei to bruka har lang felles grense på nedsida av FV 393 Eidsnesvegen. Det er i denne grenselina arealoverføringa skal skje, slik at 244/2 kan få orden på tilkomsttilhøva, og dei andre føremåla som er gjort greie for ovanfor.

Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til landbruk må godkjennast av departementet. Skal dyrka jord takast i bruk til andre føremål enn jordbruk 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 jordlova §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal ein legge vekt på om delinga legg til rette for variert og tenleg bruksstruktur i landbruket. Mellom anna skal omsynet til vern av arealressursane og omsynet til

driftsmessige gode løysingar tilleggast vekt. Om delinga fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området skal vurderast.

Omsynet til busetjing kan tilleggast vekt. Andre omsyn kan leggast vekt på dersom dei er i samsvar med føremålet i lova.»

Omdisponering:

«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dispensasjon kan verte gitt etter ei samla vurdering dersom ein finn at jordbruksinteressene bør vike....»

Det gjeld omdisponering av om lag 0,5da overflatedyrka jord og 0,6da innmarksbeite. Føremålet er at areala skal gje grunnlag for å ordne eigedomsgrensar, føre vekk vatn frå bustadhus og syte for at eigande brønn og reiskapshus ligg innafor grensene til den eigedommen som eig desse.

Grunnen vil framleis ligge til ein landbrukseigedom og truleg kan noko av arealet leggast til rette for jordbruksproduksjon etter at tiltaka det gjeld er gjennomført.

Areala er i dag unyttta. Dei ligg i ein bratt skråning og er i ferd med å vekse til med kratt.

For å sikre landbruket i området for framtida, er det truleg viktig at gnr.244 bnr.2 får orden på vegtilkomst, får vassforsyning frå brønn på eigen grunn, får rusta opp huset og vatn ut av kjellaren og sikrar at reiskapshuset står i eige tun.

For gnr. 244 bnr.4 har det ikkje noko å seie for innteninga på bruket om parsellen det gjeld vert ført over til naboen.

Det vert etter ei samla vurdering konkludert med at det kan givast løyve til å omdisponere 0,5da overflatedyrka jord og 0,6da innmarksbeite til anna føremål.

Tenleg bruksstruktur:

Bruksstrukturen vert ikkje endra. Dei to bruka som saka gjeld får same høvesvise storleik etter at tiltaket er gjennomført.

Omsynet til arealressursane:

Kva areal som vert teke til anna føremål er vurdert i samband med omdisponering etter §9.

Administrasjonen meiner tiltaket i hvoudsak ikkje vil råke arealressursane. Frå synstaden til landbruket må det vere viktig å sikre at tilhøva for drift av 244/2 vert slik at eigaren finn det tilfredsstillande å halde fram med drifta. Då må tunet og husa vere i slik stand at det gjev grunnlag for så rasjonell drift som mogeleg.

For 244/4 har areala det gjeld mindre å seie. Bruket nyttar ikkje arealet i dag, og dei er ikkje vesentlege for drifta av garden.

Drifts-og miljømessige ulemper:

Tiltaket førar til reduksjon av ulemper for gbnr 244/2. For dei areala som høyrer til 244/4 og som vil grense til 244/2 på ein ny måte etter at tiltaket er gjennomført, vert det ikkje endring i driftstilhøva.

Miljøulempene vert redusert. I dag renn vatn i vegen og gjennom huset. Etter tiltaket vil vatnet renne meir kontrollert og graving og overflatevatn vert borte frå jordbruksareala nedanfor.

Landbruket i området vert ikkje råka. Det er berre dei to involverte eigedommane som kjem i kontakt med tiltaket.

Slik administrasjonen ser det, er deling slik det er søkt om eit tiltak som vil gagne landbruket. Deling i høve til jordlova §12, vert tilrådd.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsatt i eller med heimel i pbl. Dispensasjon kan ikkje gjevast 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 leggest særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere dersom overordna mynde har rådd frå å dispensere.»

Det gjeld dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen for å dele frå om lag 1300m² delvis dyrka mark, for å overføre arealet til nabobruket. Arealet skal nyttast til å rette opp i nokre problem på staden – sprengje bort noko berg for å leie vatn forbi kjellaren i bustadhuset, rette ut ein sving i tilkomstvegen for å gjere vegen meir brukbar om vinteren, syte for at eit uthus og ein brønn som høyrer til kjøpar, vert liggande på eigen grunn og ikkje på naboen slik som i dag. Arealoverføringa er mellom to landbrukseigedommar. Vurdering av verknadane av tiltaket for landbruket går fram av avsnittet ovanfor knytt til jordlova §12 og §9.

LNF området der tiltaket ligg er først og fremst landbruksområde. Område er innmark og ligg mellom hus på frådelt tomt og tunet på 244/2. Friluftsføremål og natur har ikkje prioritet her, og vert heller ikkje råka av tiltaket.

Vegen som går gjennom området er gårdsveg. Den ligg i dag på 244/4, men etter arealoverføringa vil den nederste delen av vegen høyre til kjøparen sin eigedom. Hus på frådelt tomt som nyttar vegen har hatt avtale om vegrett med 244/4. Etter overføringa vil 244/2 gje dei same eigedommane vegrett. Det ligg føre avtalar om dette. Det gjeld gbnr 244/25 og gbnr 244/24,28 og 39. Avtalene vil verte tinglyst som hefte på gbnr 244/2.

Gbnr 244/4 vi framleis ha landbruksareal på sørsida av FV, men dei vil køyre på eigen veg til desse areala, då den delen av vegen ikkje vert delt frå.

Ut over dette vil tiltaket det vert søkt om vere til førmun for både landbruket, for tryggleiken, for miljøet og for helse. Dette i form av sikrere og betre veg til tunet på gbnr 244/2, i form av at vatn i kjellaren vert ført vekk og bustaden får betre inn klima. Vidare vil vasskjelda og uthuset stå på eigande grunn. Dette gjer at vedlikehald og ettersyn vert lettare å utføre.

Samla sett er fordelane ved tiltaket store, medan det ikkje kan påvisast nemnade ulemper. Så lenge hus på frådelte tomtar er sikra vegrett og dessutan får betre veg, kan ein ikkje sjå at det er ulemper ved tiltaket.

Det skal ikkje byggast nytt hus på parsellen. Omsynet bak LNF føremålet vert ikkje sett til side, då tilhøva for landbruket vert betra av tiltaket.

Det ligg til rette for å gje dispensasjon.

Vurdering av deling – pbl §20-1 jf. §26-1:

«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 tomtar som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld frådelling av om lag 1300m2 delvis dyrka areal frå gbnr 244/4 for å overføre parsellen til gbnr 244/2. Parsellen skal nyttast til ymse tiltak for mellom anna å sikre betre tilkomst til eigedommen. Parsellen skal ikkje nyttast til bygging. Det vert sett som vilkår at parsellen skal føyast saman med gbnr 244/2.

Det kan gjevast dispensasjon frå LNF føremålet, og tiltaket er ikkje i strid med reglane i jordlova §§ 12 og 9. Det ligg til rette for å gje løyve til deling.

Saka vert sendt på høyring til overordna mynde.

Med helsing

Frøydis Ones
konst. avdelingsleiar

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