



Gunnar Knudsen
Morvikbrekkene 9
5124 MORVIK

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/5490 - 14/16534

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

Dato:
04.07.2014

Gbnr 238/4 Deling av grunneigedom.

Eigedom: Gnr.238 Bnr.4 Eknes
Adresse for eiged.: Eknes 48, 5993 Ostereidet
Type tiltak: Deling av grunneigedom
Heimelshavar: Gunnar Normann Knutsen
Søker: Gunnar Normann Knutsen

Saka gjeld:

Heimelshavar ynskjer å dele frå tunet på gnr.238 bnr.4 og overføre inn- og utmarksareal på eigedommen til gnr.238/80. Det ligg føre kjøpekontrakt.

Planstatus/dispensasjonar:

Gnr.238 bnr.4 er landbruk. Arealbruken vert ikkje endra ved delinga. Det er berre tunstaden som vert ny. Eigedommen sitt utmarksareal ligg i LNF område, medan innmarksareala ligg i område sett av til spreidd busetnad. I gjeldande plan er det ikkje løyve til å føre opp nye bustadeiningar i fortettingsområdet.

Deling slik det er søkt om, endrar ikkje på plansituasjonen. Dispensasjon frå gjeldande plan er ikkje naudsynt.

Nabovarsling:

Det ligg ikkje føre nabovarsel. Kommunen vurderar at sidan det i ikkje skjer nokre fysiske endringar på staden som kan få konsekvensar for naboane, er nabovarsel ikkje naudsynt.

Tilkomst/vassforsyning/avløp:

Deling slik det er søkt om, fører ikkje til trong for nye avkøyringar eller etablering av nytt vatten og avløp.

Tiltaket fører ikkje til endring i arealbruken. Tiltaket er frivillig. Tiltaket er i samsvar med gjeldande praksis. Det vert vurdert som ikkje naudsynt å sende saka på høyring til overordna mynde.

Vurdering av deling – jordlova §12:



Om gnr.238 bnr.4:

Eigedommen har eit samla areal på 202,3da ifølgje gårdskartet for eigedommen. 9,5da er fulldyrka jord og 0,5da er overflatedyrka jord. 2,5da er innmarksbeite. Desse innmarksareala ligg i område sett av til fortetting.

Skog av særskilt høg og høg bonitet er samla på 161,1da, anna areal er 27,2da. Det meste av desse areala ligg i LNF område.

Det er ikkje sjølvstendig drift på eigedommen i dag, men innmarka vert nytta så langt det høver .

Eigaren vil no dele frå tunet og overføre produksjonsareala til gnr.238 bnr.80. Grunngevinga er at han sjølv er pensjonist, men ynskjer at areala skal verte nytta. Med i overdraginga går og dei rettar og plikter som bruket har. Ny eigar skal ifølgje avtale, samtale og søknad ta areala i bruk til hald av sau. Han er interessert i å hindre attgroing.

Gnr.238 bnr.80 er ein bustadeigedom. Den ligg slik til at den grensar naturleg til areala som nå skal overtakast. På den eine sida ligg innmarksareal og på den andre skog og utmark.

Det er eit punkt i kjøpekontrakten der det går fram at 238/80 skal samanføyast med 238/4 til ei eining.

Søkar skriv: «Våningshus og gjenværande område rundt huset skal fortsatt eies av Gunnar Normann Knutsen og vil ved oppmåling bli tildelt nytt bnr.»

Den naturlege parsellen rundt tunet vil vere på 3,3da – 1,3da skogsmark, 1,8da grunnlendt fastmark og 0,2da uproduktiv skog. Denne parsellen ligg atskilt frå resten av eigedommen og utgjer ein vel avgrensa parsell.

Jordlova §12:

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

Skal dyrka eller dyrkbar jord takast i bruk til anna føremål, kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Mellom anna skal omsynet til vern av arealressursane, til driftsmessig god løysing og til drifts- og miljømessige uelmpar for landbruket i området, tilleggast vekt. Omsyn til busetting er sjølvstendig grunngeving for løyve til deling.»

Det gjeld deling til uendra bruk. Dyrka mark og skog skal nyttast som før. Samtykke etter §9 er ikkje naudsynt.

Bruksstrukturen vert ikkje endra ved tiltaket. Ei bustadeining som ligg på staden i dag (238/80) vert føya saman med landbrukseigedommen til ny tunstad, medan tunet som høyrer til bruket i dag, vert oppretta som ny bustadeining. Landbrukseigedommen vert like stor som før, og innmarksareala vil framleis ligge i eit område som i gjeldande plan er sett av til fortetting. Både det gamle og det nye tunet ligg i område sett av til fortetting.

Omsynet til arealressursane vert truleg betre teke vare på. Unge folk vil etter delinga overtake ansvaret for drift av innmark og utmark. Dei bur på staden og kan lettare nytte ressursane enn noverande eigar som bur ein annan stad, og berre nyttar eigedommen til ferieføremål.

Driftsmessig er delinga ei god løysing. Truleg vil meir av areala på eigedommen bli nytta til landbruksdrift. Når det etter delinga vert eigaren sjølv som og skal stå for drifta, vil det truleg vere til gagn.

Flytting av tunet vil ikkje føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Snarare vil det nye tunet vere betre plassert i høve til arealressursane. Det vil verte lettare tilgjenge og mindre kryssing av veg.

Deling vil føre til at tunet på eigedommen vert i bruk som heilårs bustad. Dette er positivt. På litt sikt kan det og tenkast at det frådelt tunet vert teke i bruk som heilårs bustad. Sjølv om busetting ikkje er ei utfordring i dette området av kommunen, er det likevel fint at hus i grenda vert i bruk heile året.

Konklusjon: Deling slik det er søkt om er i samsvar med lova sitt føremål og omsyna som ligg bak reglane i §12.

Deling – plan- og bygningslova §20-1 og §26-1:

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som er i strid med lova, føresegn, vedtekt eller plan. Heller ikkje må eigedom delast slik at det vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel skikka til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld deling av landbrukseigedom på ein slik måte at tunet vert liggande att med nytt bruksnummer, medan produksjonsareala vert overdrege til nye eigarar som tek si noverande eigedom som nytt tun på bruket. Dette tiltaket er i samsvar med gjeldande plan på staden, som er LNF. Det vert ikkje endringar i bruken av areala. Dei driftmessige tilhøva vert som før, og omsyn vert teke til ressursforvaltning og kulturlandskap.

Det ligg føre kjøpekontrakt.

Søknad om deling er vurdert og løyve gjeve etter offentlegrettslege føresegner gjeve i eller med heimel i plan- og bygningslova. Det kan hefte servituttar ved eigedommen som privatrettsleg kan vere til hinder for deling. Privatrettslege forhold vedkjem ikkje løyvet til deling av eigedommen gjeve av kommunen med heimel i plan- og bygningslova.

VEDTAK:

- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m), jamfør §26-1, gjev Lindås kommune løyve til å dele frå tunet på gnr.238 bnr.4 Eknes, slik det er søkt om i søknad stempla motteke i kommunen 27.04.2015.
- Det er eit vilkår for løyvet til deling at produksjonsareala på gnr.238 bnr.4 vert overdrege til eigaren av gnr.238 bnr.80. Gnr.238 bnr.80 skal føyast saman med gnr.238 bnr.4, og vere nytt bustadhus på bruket.
- Med heimel i jordlova §12 gjev Lindås kommune løyve til å dele frå tunet på gnr.238 bnr.4 med ein tomt på 3,3da rundt. Dette arealet svarar til bruket sin parsell som er avgrensa av nabogrense, kommunal veg Eknes, kommunal veg til 239/19 m.fl. og nabogrense mot den same 239/19.
- Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år etter at løyve til deling er gjeve, fell løyvet bort, jf. PBL §21-9.

Gebyr:

Etter gebyrregulativet til kommunen vedteke i desember 2013 gjeldande for 2014, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Søknad om deling, uregulert område, anna føremål	= kr.5800,-
Deling etter jordlova, enkel sak	= kr.1000,-
Sum	= kr.6800,-

Mynde:

Saka er handsama og avgjort av Areal- og miljøavdelinga i høve til delegert mynde.

Klage:

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova. Partane kan klage til overordna mynde over vedtaket innan tre veker, jf. §§ 28 flg. i Forvaltningslova. Sjå vedlegg.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Gunnar Knudsen

Morvikbrekkene 9 5124

MORVIK