



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3383 - 14/19635

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

Dato:
29.08.2014

Gbnr 44/9 Skauge. Deling og arealoverføring. Høyrings sak.

Eigedom: Gnr.44 bnr.9 Skauge
Adresse for eiged.: Skauvegen, 5957 Myking
Type tiltak: Deling av grunneigedom, arealoverføring.
Heimelshavar: Tor Atle Skauge
Søker: Tor Atle Skauge

Saka gjeld:

Gnr.44 bnr.9 er ein landbrukseigedom. Søker eig og gnr.44 bnr.34 som er ein bustadeigedom. Han ynskjer no å selje landbrukseigedommen, og søkte i det høvet om å få dele frå om lag 11000m² innmarksbeite og skog, og halde det att som tillegg til bustadeigedommen. Grunngevinga for dette var at areala ligg på motsett sida av FV399, i høve til resten av landbrukseigedommen, og tilkomst ville verte problematisk.

Landbrukskontoret tok kontakt med søker for å finne ei anna løysing, då ein såg på spørsmålet om å skipe ein bustadeigedom på meir enn 11000m² som lite ynskjeleg. Ein kunne der i mot sjå på det som meir rimeleg om arealet var overført til anna tilgrensande landbrukseigedom.

Saka som no vert handsama er frådelling av 11000m² frå gnr.44 bnr.9 . Av dette skal om lag 1500m² overførast til bustadeigedommen 44/34, medan resten – om lag 9500m² skal overførast til naboeigedommen - gnr.44 bnr.8 som tilleggsareal.

Planstatus/dispensasjonar:

Området der eigedommane ligg er LNF område og omsynssone landbruk oL6, med særleg vekt på aktivt landbruk. Delinga må handsamast etter jordlova §12, og etter pbl §20-1. For frådelling av dei 1500m² som skal nyttast til bustadføremål, er det og naudsynt med dispensasjon, medan resten skal halde fram med å vere landbruk og ikkje treng dispensasjon frå arealføremålet.



Det er naudsynt å legge saka fram for overordna mynde.

Nabovarsling:

Det ligg ikkje føre nabovarsel. Før endeleg handsaming av saka vil det verte kravd slikt varsel.

Tilkomst/vassforsyning og avløp:

Det vert ikkje endringar i desse tilhøva.

Landbruksfagelg vurdering, jordlova §9 og §12.

Om gnr.44 bnr.9:

Eigedommen har 16,8da fulldyrka jord og 34,2da innmarksbeite. 237,5da skog av ulik kvalitet, i følgje gardskartet datert 28.04.2014.

I 1991 vart om lag 63da skogsmark av sær s høg og høg bonitet delt frå og seld til Kjell Bjarne Wergeland som eig gnr.44 bnr.8. Parsellen fekk gnr.44 bnr.42 då den vart målt opp. Sjølve overdraginga ser ikkje ut til å ha funne stad enno eller den er ikkje tinglyst, då parsellen står i gardskartet som del av gbr.44 bnr.9.

Rett skogareal for eigedommen gnr.44 bnr.9 skulle etter dette vere vel 100da sær s høg og høg bonitet skog, og totalt skogareal 174,5da.

Det er 102da anna areal, i alt 330,4da.

Eigedommen er i drift av nabo.

Parsellen som er søkt delt frå er 7,5da innmarksbeite og 3,5da skog av sær s høg bonitet.

Om lag 1500m² av dette skal overførast til bustadeigedommen 44/34 som frå før er på 0,8da. Noko av arealet er alt i dag teke i bruk til hage. Resten - 9,5da - vert tilleggsjord til 44/8.

Om gnr.44 bnr.8:

Det er denne eigedommen som eventuelt skal få om lag 9,5da innmarksbeite og skog som tillegg.

Eigedommen har 57,2da fulldyrka jord, 12da overflatedyrka jord og 71,4da innmarksbeite. Samla areal er 431da. Legg ein til at eigedommen i 1991 fekk overtake vel 60da skog frå 44/9, vert totalt areal nærare 500da og skogarealet om lag 220da.

Eigedommen er i full drift, og nyttar og mange av naboeigedommane som grunnlag for si drift.

Eigedommen har 9,9da beite som grenser til parsellen som skal delast frå 44/9. Desse beiteområda vil då utgjere eit vel avgrensa beite på om lag 19da. Det vil vere veg fram som går utanom bustadeigedommen 44/34.

Vurdering og tilråding etter jordlova:

«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 formål enn jordbruksproduksjon, eller skaldyrkbar 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.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal ein legge vekt på om deling legg til rette for tenleg og variert bruksstruktur, omsynet til vern av arealressursane, driftsmessige gode løysingar, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Andre omsyn og omsynet til busetting kan leggest vekt på.»

Arealet som skal delast frå er i hovudsak innmarksbeite. Bruken av areala vert i hovudsak ikkje endra. Samtykke til omdisponering etter §9 er ikkje naudsynt.

Tenleg og variert bruksstruktur : Delinga fører ikkje til endring i bruksstrukturen sidan arealet i hovudsak vert overført til gnr.44 /8. Den eksisterande landbrukseigedommen gnr.44 bnr.9 vert noko redusert, men ikkje så mykje at ikkje drifta av eigedommen kan halde fram, eventuelt og som sjølvstendig eining.

Den eksisterande landbrukseigedommen gnr.44 bnr.8 får litt meir beiteareal, men ikkje så mykje at det betyr nokon vesentleg endring i driftsgrunnlaget.

Bustadeigedommen gnr.44 bnr.34 vert noko større, men ikkje så mykje at den endrar karakter frå bustad til noko anna.

Omsynet til vern av arealressursane: Det er nettopp omsynet til vern av arealressursane som ligg bak framlegget om at 9,5da i hovudsak innmarksbeite, vert overført til landbrukseigedom i full drift. Dette sikrar ein mykje betre bruk av areala enn om dei skulle verte del av ein stor bustadeigedom. Om areala framleis skulle høyre til gnr.44/9 ville det by på vanskar med tilkomsten til beitet fordi vegen vert stengd av bustadeigedommen.

Deling og vidare sal slik som no, vil sikre at areala framleis er i bruk som landbruk.

Og omsynet til driftsmessige gode løysingar og til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket på staden vert teke best omsyn til med deling og vidare sal slik søknaden legg opp til.

Samla vurdering er at deling av 11000m² i hovudsak innmarksbeite, frå gnr.44 bnr.9 vert tilrådd under føresetnad av at det meste av areala vert overdrege til nabobruket gnr.44 bnr.8.

Det ligg ikkje føre avtale om kjøp, men dette må leggest fram før deling kan finne stad.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegnar 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 leggest særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dersom overordna mynde har uttalt seg negativt om saka, bør kommunen ikkje dispensere.»

Det gjeld dispensasjon for å få dele frå og overføre om lag 1500m² delvis innmarksbeite som tilleggstomt for alt eksisterande bustadeigedom. Området er LNF der berre tiltak knytt til stadbunden næring kan tillatast. Parsellen som skal verte bustadtomt er inneheldt i dei 11000m² areal som er omtalt over.

Omsyna bak gjeldande plan er LNF med hovudvekt på vanleg landbruksdrift. Eigedommane i området som er i full drift nyttar mykje leigejord, og treng i prinsippet alt areal. Likevel trur kommunen den omsøkte endringa vil vere positiv for omsyna bak gjeldande plan.

Ved å overføre 1500m² beite og anna areal til ein eksisterande bustadeigedom, vil eigaren legge gnr.44 bnr.9 ut for sal. Ved dette kan eit tun verte busett av nye eigarar. Dette er positivt både for området og det aktive landbruket. Landbruket på staden vert i liten grad råka av tiltaket, då bustadhuset alt står på staden og noko av den overførte tomte alt er teke til hage. Det er såleis mest snakk om å bringe eigartilhøva i samsvar med røynda, før landbrukseigedommen vert lagd ut for sal.

Fordi resten av beitearealet på same side av vegen vert overført til annan nabo, vil tiltaket føre til betre tilgjenge og tryggleik, då køyring til beita vil finne stad unna bustadeigedommen.

Etter ei samla vurdering meiner kommunen tiltaket fører med seg større fordelar enn ulemper for dei omsyna gjeldande plan skal legge vekt på.

Vurdering av deling pbl §20-1 og §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 tomter som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel skikka til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld løyve til å dele frå om lag 11000m² landbruksareal frå gnr.44 bnr.9. Arealet er LNF og skal for det meste nyttast vidare som landbruk. Om lag 9,5da skal overførast til gnr.44 bnr.8 som tillegg til alt eksisterande landbrukseigedom. Medan resten om lag 1500m², skal vere tilleggsareal til bustadeigedom gnr.44 bnr.34. Arealet er ikkje byggetomt.

Delinga vil vere til gagn for dei føremåla som lova skal take i vare.

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 pbl.

Saka vert sendt til overordna mynde for uttale.

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