



Fylkesmannen i Hordaland  
Postboks 7310  
5020 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/6641 - 14/23876

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

Dato:  
23.10.2014

## Gbnr 106/10. Frådeling av parsell ved sjøen. Høyrings sak.

Eigedom: Gnr.106 bnr.10 Fanebust  
Adresse for eiged.: Fonnebostvegen 236, 5955 Lindås  
Type tiltak: Deling av grunneigedom  
Heimelshavar: Einar Korneliussen  
Søker: Einar Korneliussen V/advokat Vegard Austgulen

### Saka gjeld:

Eigedommen 106/10 er ein liten landbrukseigedom. Eigedommen har ein parsell ved sjøen på Naustneset ved Kolåsvika /Fanebustsjøen.  
Heimelshavar ynskjer å dele frå denne parsellen, som han «på sikt vil overdra innad i familien».  
Parsellen har eit areal på 1600m<sup>2</sup>. Parsellen er ubyggd.

### Planstatus/dispensasjonar:

Eigedommen ligg i LNF område. Heimejorda i tillegg i omsynssone landbruk oL2 med vekt på aktivt landbruk. Ved sjøen er det ingen omsynssone.  
Tiltaket krev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen og i tillegg dispensasjon frå §1.8 i plan og bygningslova – forbod mot tiltak i strandsona.  
Deling må og handterast i høve jordlova §12, sidan det gjeld ein liten landbrukseigedom.

### Nabovarsling:

Tiltaket er varsla til naboane, og det har ikkje komme merknadar.

### Tilkomst, vassforsyning, avløp:

Parsellen har tilkomst på eldre gangsti/privat veg. Dette er bruket sin rett. Dersom parsellen vert delt frå, må det sikrast vegrett til parsellen frå hovudbruket som må overføre sin vegrett til parsellen. Om andre bruk har noko å seie i denne saka (felles veg for fleire), må alle gje samtykke til at vegretten vert overført til parsellen. Slik dokumentasjon må eventuelt leggst fram i samband med oppmålingsforretninga.  
Søker skriv «106/10 vil miste naturleig tilgang til sjøen, men er innstilt på at det ved fradeling blir heftet på den fradelte parsellen en veirett over parsellen til sjø, samt rett til båtfeste på parsellen for 106/10.»



Det er ikkje aktuelt med vassforsyning og avløp for parsellen. Den er utan bygning.

Det er naudsynt å sende saka til overordna mynde for uttale, sidan tiltaket ligg i strandsona.

### **Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:**

#### Om gnr.106 bnr.10:

Eigedommen har eit totalt areal på vel 50da i følge gardskartet for eigedommen. Av dette er 11,8da fulldyrka, 5,5da overflatedyrka og 13,4da innmarksbeite. Resten er litt skog og anna areal. Eigedommen er ikkje i sjølvstendig drift, men ein nabo haustar areala.

Parsellen som er søkt delt i frå, er bruket sitt areal ved sjøen. Den er på i alt 1,6da der 0,9da er skogsmark og 0,7da skrin fastmark. Strandlinja er om lag 30 meter.

#### Jordlova §12:

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jord- eller skogbruk må godkjennast av departementet.» Ved vurdering av om samtykke til deling skal verte gitt, skal for det første vurderast om deling gjeld produktiv jordbruksareal. Då må spørsmålet om omdisponering takast opp til vurdering. Vidare må vurderast vern av arealressursane, gode driftsmessige løysingar, eventuelle ulemper for landbruket i området, og omsynet til busetting.

Det gjeld frådeling av ein parsell ved sjøen. Det er ikkje naust på parsellen, men det er eigedommen sin einaste tilkomst til sjø.

Parsellen har ikkje dyrka mark, løyve til omdisponering er ikkje naudsynt.

Spørsmålet om gode driftsmessige løysingar kan vurderast på to måtar:

- Parsellen ligg ved sjø. Deling og overdraging til andre vil ikkje råke ved driftstilhøva på landbruksareala. Eigedommen er liten og drifta vil verte den same før og etter ei eventuell deling
- Parsellen er bruket sin tilkomst til sjø. Når den vert delt frå står eigedommen utan sjørett. I dag betyr dette lite, då bruken av sjø i næringsssamanheng ikkje er aktuell i augneblinken. Men generelt kan ein likevel seie at ved kysten har det vore viktig for landbrukseigedommane å ha tilgang til sjø.

Vurdert ut frå det første syns punktet, er konklusjonen at deling slik det er søkt om, ikkje vil endre driftstilhøva på eigedommen. Sett frå den andre synsvinkelen kan det derimot sjå ut til at deling ikkje kan sameinast med den beste driftsmessige løysinga.

Deling fører ikkje til driftsmessige ulemper for landbruket i området. Argument knytt til busetting og bruksstruktur er ikkje relevante.

Administrasjonen har vore i kontakt med advokat Austgulen, og bede om at det vert lagt fram ei grunngjeving for kvifor tiltaket er naudsynt, eller kva som er føremålet med tiltaket.

I skriv datert 9.oktober 2014 kjem følgjande grunngjeving: «Undertegnede representerer Einar Korneliussen. Han har sendt inn søknad om fradeling av parsell. På sikt ønsker han å overdra slik parsell innad i familien. Han forstår at 106/10 vil miste naturleig tilgang til sjøen, men er innstilt på at det ved fradeling blir heftet på den fradelte parsellen en veirett over parsellen til sjø, samt rett til båtfeste på parsellen for 106/10. Da mister ikkje 106/10 den naturlige tilgang til sjøen.»

Av dette går det fram at det ikkje er nokon særskilt grunn til delinga. Det er førebels ingen konkrete planar om vidaresal av parsellen, eller landbruksareala. Heller ikkje ser det ut til å vere konkrete planar for utnytting av parsellen til nye føremål. Eigaren før og etter deling vil vere same mann.

Ut frå dette, og teke omsyn til den andre synsvinkelen i spørsmålet om gode driftsmessige løysingar for eigedommen, finn administrasjonen det mest nærliggande å avslå søknad om deling. Dersom det skulle syne seg at tiltaket er ein lekk t.d. i arbeidet med å overdrage eigedommen sine areal som tilleggsjord til annan landbrukseigedom, eller andre tilsvarande tiltak, kan dette stille spørsmålet om deling i eit anna lys, men noko slikt er ikkje komme fram i søknaden.

#### **Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:**

Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dispensasjon kan ikkje givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggst særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dersom overordna mynde har uttalt seg negativt om tiltaket, bør kommunen ikkje dispensere.

Det gjeld spørsmålet om å dele frå 1,6da strandparsell frå ein liten landbrukseigedom. Parsellen skal førebels ikkje overdragast til andre, eller nyttast til anna føremål enn i dag. Eigaren før og etter deling skal framleis vere noverande eigar.

Det er naudsynt å vurdere dispensasjon både i høve til pbl §1-8 – forbod mot tiltak i standsona m.v, og i høve til gjeldande plan på staden, som er LNF føremålet.

#### §1-8:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»

Tiltaket i strandsona gjeld frådelling av ein parsell. Det er ikkje klarlagt kva som er føremålet med tiltaket, ut over at eigaren har eit ynskje om å gjere det.

I området er det alt delt frå sju tomter til naust, truleg frå strandsona til bnr.10. Litt lenger inne i vika er det i gjeldande plan sett av eit område for bygging av naust/fortetting AN8. Mellom desse områda – dei sju frådelt tomte og området sett av til bygging av naust, ligg 106/10 og 106/9 som LNF område med strandsona fri for alle. Strandsona er låg med fine svaberg.

Førebels er det ingen konkrete planar for å nytte den frådelt parsellen på anna vis enn i dag. Slik sett skulle deling ikkje få noko å seie for tilgjenge i strandsona. På litt sikt kan dette likevel verte endra, særleg når ein ser på kor intensivt resten av strandsona er nytta.

I samband med kommuneplanprosessen låg det området som no er søkt frådelt, først inne som område for naustbygging (del av AN8). Men i løpet av prosessen vart området teke ut, truleg nettopp av omsyn til ålmenta sitt høve til å kunne komme til sjø.

Så lenge det ikkje ligg føre konkrete planar for bruken og det ikkje er gjeve nokon klar grunn for kvifor tiltaket bør gjennomførast, vil administrasjonen tilrå at det ikkje vert gjeve dispensasjon i høve til §1-8.

#### Gjeldande plan:

Då det ikkje ligg føre klar grunngjeving for tiltaket, er det vanskeleg å slå fast kva fordelar tiltaket vil ha.

Det ser då ut til at dei argumenta som gjer seg gjeldande knytt til strandsona og vil slå inn når det gjeld gjeldande plan: Ved deling slik det er søkt om, kan det tenkast at ålmenta sitt tilgjenge til sjø vert redusert, høvet til å bade frå svaberga vert meir usikkert då ein ikkje veit kva som vil skje. I grunngjevinga står det at bruket (106/10 ) vil få vegrett over parsellen og båtfeste i strandsona. Strandsona som ikkje er privatisert i dag er på om lag 30 meter, målt i kartet. Sjølv om båtfestet berre er ein bolt i fjellet, tek det likevel plass og aukar privatiseringa.

I LNF områda er etter gjeldande plan berre naudsynte tiltak for landbruk tillate. Tiltaket det er søkt om er ikkje eit tiltak knytt til landbruk. Teke omsyn til dei mogeleg negative verknadane ved ei deling, vil administrasjonen tilrå at det ikkje vert gjeve dispensasjon.

**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 skikka til bygging på grunn av storleik eller form».

Deling slik det er søkt om, vert førebels vurdert til å vere i strid med gjeldande plan og i strid med forbodet mot tiltak i strandsona. Ein har ikkje funne grunnlag for å gje dispensasjon frå desse reglane. Det er såleis heller ikkje grunnlag for å gje løyve til deling.

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