



Bjørn Ove A. Martinsen
Titlandsvegen 281
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/1098 - 15/8257

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

Dato:
13.04.2015

Gbnr129/2 Titland. Løyve til å dele frå eit bustadhus.

Eigedom: Gnr.129 bnr.2 Titland
Adresse for eiged.: Titlandvegen 281, 5912 Seim
Type tiltak: Deling av grunneigedom
Heimelshavar: Bjørn Ove A. Martinsen
Søker: Bjørn Ove A. Martinsen

Saka gjeld:

Søker ynskjer å dele frå eit bustadhus frå eigedommen. Det er søker og kona som skal huset. Tiltaket er ledd i generasjonsskifte på garden. Ein ynskjer å dele frå huset med om lag 2000m2 tomt rundt.

Planstatus/dispensasjonar:

Eigedommen er landbruk og ligg i LNF område markert som omsynssone landbruk oL34 Litlekare Myksvoll, med særleg vekt på kulturlandskap.

Det er naudsynt med dispensasjon frå arealføremålet, og handsaming etter jordlova §12.

Nabovarsling:

Det er ikkje sendt ut nabovarsel, då det ikkje er andre naboar enn søkaren sjølv.

Tilkomst:

Tilkomst er på eksisterande veg. Det frådelt huset vil få tinglyst vegrett over hovudbruket. Det er ikkje naudsynt med løyve til utkøyring på kommunal veg, då deling ikkje fører til auka trafikk.

Vassforsyning og avløp:

Huset har vassforsyning frå privat felles vassforsyning og avløp til privat enkeltanlegg. Det vert gjeve tinglyst rett til avløp og vassforsyning for det frådelt huset.

Saka har vore til høyring hjå overordna mynde.



Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:

Om gnr.129 bnr.2:

Eigedommen er landbruk og driftsforma er hald av sau. Det er eigaren som driv eigedommen. Samla areal er 619,2da. Av dette er fulldyrka jord 34,8da, overflatedyrka jord 13,3da og innmarksbeite 82,9da. Det er 340da skogsmark av særst høg og høg bonitet. Mykje av skogsmarka er særst brattlendt og ikkje lett å drive.

Det er i dag tre bustadhus på bruket. Huset ein ynskjer å dele frå ligg litt for seg sjølv sør for tunet. Veg til huset tek av før ein kjem til tunet, og trafikk til og frå dette huset vil ikkje komme i konflikt med nyttetraffikken.

Huset står på eit areal som er klassifisert som open fastmark. Dette er hagen rundt huset.

Søker grunnjev delinga slik: «Det er to hus igjen på bruket. Så kan ungdommene ta over og vi kan bli boende i eget hus.»

Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennas 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 løyve til omdisponering etter lova si §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal ein leggje vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til arealressursane, om delinga fører til driftsmessig god løysing, og om deling fører til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Andre omsyn kan takast.

Busetting er sjølvstendig argument for deling.»

Parsellen som er søkt delt frå, er ikkje dyrka eller dyrkbart areal. Vurdering i høve §9 i jordlova er ikkje naudsynt.

Tenleg og variert bruksstruktur:

Deling av eksisterande bustadhus med tomt rundt, endrar ikkje bruksstrukturen i området, eller i landbruket generelt.

Omsynet til arealressursane:

Det gjeld frådeling av eit eksisterande hus, med tomt som alt er teke til hage. Det vert såleis inga endring i bruken av arealressursane. Slik huset er plassert vert det heller ikkje meir tungvindt å nytte areala etter ei deling. Frådelt tomt vil grense til innmarksbeite på alle sider, men terregnet er klart avgrensa. Dette føresett at den frådelte parsellen ikkje vert større enn 1,4da, som er storleiken på arealet rundt huset i dag. Dette svarar til figuren med grunnlendt fastmark i gardkartet

Driftsmessig god løysing/ drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Det er berre den gjeldande eigedommen som vert råka av tiltaket. For dei andre landbrukseigedommane i området, vert det ikkje endringar. Som synt over vil ei utviding av tomte frå 1,4da til om lag 2,0da, slik det er søkt om, utvide tomte over i areal som i dag er klassifisert som beite. Dette vil truleg vere ei dårleg løysing for drifta av beiteareala.

Titland ligg i eit område av kommunen der det etter kvart er fleire fritidsbustadar enn heilårsbustadar. Dersom deling slik det er søkt om, fører til at unge folk busett seg på heilårsbasis på staden, vil det vere positivt.

Vurderinga av dei ulike elementa over, syner at det ikkje vil vere til ulempe for landbruket å gjennomføre deling slik det er søkt om.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegnar 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 sett vesentleg til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggast særleg vegg på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere dersom overordna mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonen.»

Det gjeld dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande plan, for å dele frå eit av tre eksisterande bustadhus på gnr.129 bnr.2. Tomta som skal følgje huset er oppgjeve til om lag 2.0da.

Vurderingane av tiltaket for landbruket går fram over, og det er konkludert med at tiltaket ikkje vil ha negativa verknad for drifta av landbruket på eigedommen og i området.

Huset står alt på staden, og arealet som er søkt delt frå er alt i dag nytta til anna enn landbruk.

Tilgjenge vert på eksisterande veg. Det vert ikkje auka trafikk på staden. Tilgjenge for folk flest til skog og mark vert ikkje endra, området vert ikkje meir privatisert om huset vert delt frå.

Tryggleik vert ikkje endra. Veg ligg på staden, det vert ikkje auka trafikk eller anna ny aktivitet som vil endre tilhøva for tryggleik.

Tilhøva for helse vert ikkje endra. Det kan vere positivt for helse at born kan komme heim å hjelpe til med drift av eigedommen.

Tilhøva knytt til miljø vert ikkje endra. Det vert ikkje auka aktivitet eller endra trafikkbilete. Det frådelt huset vert eit fritt omsetjeleg objekt. Ved eit eventuelt vidare sal, har ein ikkje garanti for eventuelt endra aktivitet. Hus og tomt ligg likevel slik i høve til tunet og til jorda at dette ikkje vert noko problem.

I gjeldande arealplan er det lagt ut eit bustadfelt – B42 om lag 300 meter lenger sør. Her er det og sett av eit areal for næring – N1. Eit større areal er sett av til bustadbygging utan å vere del av B42. Det kan såleis seiast at i framtid vil det skje endringar på staden som får konsekvensar for miljøet. Den deling det her er søkt om vil ikkje i seg sjølv føre til endringar for miljøet.

Ei samla vurdering tilseier at det ikkje er negative argument knytt til den omsøkte delinga. Dei positive argumenta er knytt til mogeleg heilårs busetnad og utsikter til å halde oppe landbruket på staden. Dette som vil sikre kulturlandskapet og folk flest si oppleving av området som attraktivt.

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. Eigedom må heller ikkje 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 er søkt om løyve til å dele frå eit av tre eksisterande bustadhus, med ein tomt på om lag 2,0da rundt.

I gardskartet for eigedommen er det synt at eksisterande hage rundt huset er 1,4da ope jorddekt fastmark. Dersom arealet rundt huset vert utvida, vil ein og måtte dele frå om lag 0,6da innmarksbeite.

Administrasjonen vurderer det slik at det er mest aktuelt å berre gje løyve til å dele frå det arealet som i dag er teke til hage. Jordvern er viktig for å take vare på høvet til å halde oppe jordbruket i framtida. Innmarksbeite er del av jordbruket sitt produksjonsgrunnlag. Ein tomt på 1,4da bør vere stort nok.

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.

Uttale frå fylkesmannen i Hordaland datert 10.04.2015:

«Fylkesmannen si vurdering er at det berre bør gjevast løyve til frådeling av det arealet som i dag er bustadhus med hage.»

Fylkesmannen har elles ingen merknadar til søknaden.

VEDTAK:

- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m), jamfør §26-1, gjev Lindås kommune løyve til å dele frå eit bustadhus med 1,4da tomt rund frå gnr.129 bnr.2 slik det er søkt om synt i kart vedlagt søknad motteke i kommunen 24.03.2015.
- Med heimel i pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen til kommuneplanen, slik det er søkt om. Det er eit vilkår for dispensasjon at tomta ikkje vert større enn 1,4da.
- Med heimel i jordlova §12 vert det gjeve løyve til å dele frå eit bustadhus med areal rundt frå gnr.129 bnr.2.
- Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år etter at løyve til deling er gjeve, fell løyvet bort, jamfør pbl §21-9.

Gebyr:

Etter gebyrregulativet til kommunen vedteke av kommunestyret 11.12.2014 gjeldande frå 01.01.2015, vert det sendt ut følgjande gebyr:

| | |
|--|------------|
| Dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanen | kr. 8400,- |
| Deling som ikkje er i samsvar med arealføremålet | kr. 7800,- |
| Delingssak etter jordlova | kr. 2000,- |
| Sum | kr.18200,- |

Mynde:

Saka er handsama og avgjort av planavdelinga og landbruksavdelinga i høve til delegert mynde.

Klage:

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova sine reglar. Partane kan klage til overordna mynde over vedtaket innan tre veker. Jf. Forvaltningslova §§ 28 flg.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Bjørn Ove A. Martinsen

Titlandsvegen 281 5912

SEIM