



Arnulf Hjelmtveit
Seimsstranda 267
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3244 - 14/7924

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

Dato:
02.04.2014

Frådeling av areal - gbnr 174/6 Totland. Høyrings sak.

Eigedom: Gnr.174 bnr.6 Totland
Adresse for eiged.: Seimstranda 267, 5912 Seim
Type tiltak: Deling av grunneigedom
Heimelshavar: Inge Arnulf Hjelmtveit
Søker: Inge Arnulf Hjelmtveit

Saka gjeld:

Gnr.174 bnr.6 er ein landbrukseigedom. I samband med at eigdommen skal overdragast til neste generasjon, vert det søkt om frådeling av to parsellar:

Parsell 1 er 900m² med påståande garasjebygg.

Parsell 2 er 45000m² skogsmark som i gjeldande plan er sett av til næringsføremål.

Dei frådelte parsellane skal noverande eigarar av gnr.174 bnr.6 behalde sjølv, medan landbrukseigdommen med bustadhus og driftsbygning skal overdragast til neste generasjon.

Planstatus/dispensasjonar:

Parsell 1 med påståande garasje ligg i LNF område og omsynssone landbruk oL30. Løyve til frådeling av dette arealet krev dispensasjon frå gjeldande plan.

Parsell 2 er del av næringsområde N8 Kjevikdalen med eit samla areal på nær 350da. Deling er i samsvar med plan. Dispensasjon er ikkje naudsynt.

Begge parsellane er del av landbrukseigdommen og deling må handsamast i høve jordlova §12.

Nabovarsel:

Naboar er varsla. Det gjeld både naboar til garasjeeigdommen og naboar til skogsparsellen som er medeigarar i skogsvegen som går gjennom skogområdet der parsellen ligg. Det har ikkje komme merknad frå naboane.

Tilkomst:

Parsell 1 har tilkomst frå privat veg med utkøyring til FV401. Føremålet med parsellen vert ikkje endra og utkøyring slik ho ligg i dag er godkjend.



Parsell 2 har tilkomst til RV57 via godkjend utkøyring frå skogsveg som er godkjend. Bruken av arealet vert ikkje endra i samband med eventuelt løyve til deling.

Vassforsyning og avløp:

Parsell 1 har vatten frå privat felles vassverk. Det ligg ved løyve til å framleis vere tilknytt dette anlegget etter at parsellen eventuelt er delt frå. Parsellen har avløp via godkjend eksisterande Biovac anlegg.

Parsell 2 er skogsmark. Det er ikkje avløp eller vatten til denne parsellen og vil heller ikkje verte det før etter at området er regulert i samband med utvikling av næringsområdet. Søker skriv at han skal nytte parsellen til tømmer- og vedhogst i fritida si.

Uttale frå overordna mynde:

Sidan det gjeld deling av landbrukseigedom, vert saka sendt på høyring til overordna mynde.

Landbruksfagleg vurdering jordlova §12:

Om gnr.174 bnr.6:

Eigedommen har eit samla areal på 228da. Av dette er 38,9da slåttemark og 10,9da innmarksbeite. Skogsmarka er samla på 170da. Det meste av dette er skog av særst høg bonitet. Skogen er fordelt på ein teig som ligg i tilknytning til innmarka og så den teigen som ligg langs RV57 og er sett av til næringsføremål. Eit mindre areal ligg vest for RV57 og skal ikkje delast frå. Dette arealet er heller ikkje sett av til næringsføremål i gjeldande plan. Eigedommen er ikkje i sjølvstendig drift, men jorda vert hausta av nabo.

Samla er det søkt om å dele frå nær 46000m². 45000m² er skogsmark(næringsareal) og 900m² er tomt med påståande garasje. Resteigedommen etter deling vert på 183da. Parsellen med påståande garasje er klassifisert som tunareal. Det ligg vest for FV401 Totlandsvegen, og utgjer ein sjølvstendig og godt avgrensa parsell utan kontakt med resten av tunet på eigedommen. Den er skilt frå dyrka mark ved to vegar som går til nokre bustadhus og andre landbrukseigedommar i nærleiken. Parsellen framstår alt i dag som skilt frå resten av eigedommen gnr.174/6.

Parsellen som er sett av til næring er del av eit mykje større område lagt ut til næring. Denne parsellen er såleis alt vurdert å ha mindre verdi for landbruket, i samband med godkjenning av gjeldande kommuneplan. Likevel kan det tenkast at sjølve det inntekspotensialet som ligg i dette arealet for bruket, tilseier at det ikkje bør delast frå. Bruket kan trenge denne inntekta til å ruste opp innmark og bygningsmasse. Tidsperspektivet på når eventuelt inntekt vil komme, og kor stor den faktisk vil verte for grunneigaren, gjer likevel at det truleg må sjåast slik at desse 45000m² i overskueleg framtid ikkje har særleg verdi for landbrukseigedommen.

Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jord- eller skogbruk må godkjennast av departementet.

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

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast vekt på om delinga fører til tenleg og variert bruksstruktur, om delinga tek omsyn til vern av arealressursane, om det fører til driftsmessig god løysing, og om deling fører til drifts- eller miljøulempar for landbruket i området.

Det kan leggast sjølvstendig vekt på omsynet til busetting.»

Areala som er søkt delt frå er ikkje dyrka eller dyrkbart areal. Omdisponering etter §9 i lova er ikkje naudsynt.

Ved deling slik det er søkt om vert det oppretta ein ny lite skogeigedom utan hus eller tilknytning til noko tun. Eigaren vil bu i leilegheit på Seim – om lag 2km unna garasjebygget og nokre km unna skogen. Spørsmålet er om oppretting av denne reine skogeigedommen utan hus kan seiast å bidra til at bruksstrukturen vert meir tenleg nn i dag.

Kommunen vurderer svaret på dette spørsmålet slik at sidan parsellen som er søkt delt frå, alt har endra karakter frå landbruk til næring, er det føresett i kommuneplanen at den kan delast frå. Inntekspotensialet for bruket er høgst usikkert grunna tidsperspektivet knytt til realisering arealplanens forslag til bruken av arealet. På denne bakgrunnen ser kommunen det slik at oppretting av ein liten skogeigedom som kan stellast og haustast av ein interessert person fram til tidspunktet for realisering av næringsarealet, kan seiast å vere den beste og mest tenlege bruksstrukturen, og fører til driftsmessig god løysing.

Frådeling av garasjebygget endrar ikkje bruksstrukturen. For drifta av landbrukseigedommen eller areala rundt har det ingen ting å seie kven som eig garasjebygget. Slik det står i dag er det lausrive frå landbruksdrifta og det vil det vere og etter delinga. Truleg vil bygget verte teke betre vare på om det vert delt frå, deling slik det er søkt om er ei god løysing.

Arealressursane er alt disponert til anna føremål enn landbruk, og delinga endrar ikkje på dette. Deling fører ikkje til drifts- eller miljøulempere for landbruket i området.

Sluttvurdering er såleis at deling av garasjeparsell og parsell disponert til næringsføremål i kommuneplanen slik det er søkt om, må kunne godkjennast i høve til jordlova §12.

Vurdering av dispensasjon – plan og bygningslova §19-2:

Dispensasjonsvurderinga gjeld berre frådeling av parsell med garasjebygg. Denne parsellen ligg i LNF område med særleg vekt på landbruk.

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegnar fastsett i eller i medhald av 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 leggst særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dersom overordna mynde har uttalt seg negativt, bøt kommunen ikkje dispensere.»

Omsynet bak gjeldande plan er landbruk. Det er synt over at omsyna til landbruket ikkje vert råka om parsellen med garasje vert delt frå. Parsellen ligg i ein trekant mellom to vegar som skil den frå landbruksareala. Parsellen er ein grusa plass der garasjebygget alt står, og der restarealet på plassen trengst for å snu ein bil. Mot vest er parsellen skilt frå naboeigedommen ved ein skjering. Bruken av garasjen i dag er ikkje knytt til landbruksdrifta.

Omsynet bak planen vert såleis ikkje sett til side ved tiltaket.

Tilhøva for helse og miljø vert betra av tiltaket i den forstand at deling slik det søkt om, vil lette generasjonsskiftet på eigedommen og føre til at unge folk som ta seg av hus og jord busett seg på staden. Tryggleik og tilgjenge vert ikkje endra.

Konklusjonen er at fordelane ved tiltaket er større enn ulempene, dispensasjon bør gjevast.

Vurdering av deling – plan og bygningslova §§20-1 og 26-1:

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår tilhøve 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 eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Søknad om deling gjeld ikkje tomt for oppføring av nye bygg. Garasjen står alt på staden. Spørsmålet om dispensasjon er vurdert. Deling slik det er søkt om kan ikkje seiast å vere i strid med gjeldande plan eller med lova.

Deling av areal til næringsføremål er i samsvar med kommunen sin arealplan.

Det vert gjeve løyve til deling slik det er søkt om.

Det er ikkje kjende miljøkonsekvensar av delinga.

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:

Arnulf Hjelmtveit

Fylkesmannrn i Hordaland

Hordaland Fylkeskommune

Seimsstranda 267 5912

Postboks 7410 5020

Postboks7900 5020

SEIM

BERGEN

BERGEN