



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3374 - 15/31923

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

Dato:
12.10.2015

Gbnr 198 bnr.2 Hodnesdal. Løyve til å dele frå bustadhus. Høyringssak.

Eigedom: Gnr.198 bnr.2 Hodnesdal
Adresse for eiged.: Hodnesdalsvegen 2, 5915 Hjelmås
Type tiltak: Deling av grunneigedom.
Heimelshavar: Kenneth Namdal og Benedikte Låstad Namdal.
Søker: Kenneth Namdal og Benedikte Låstad Namdal.

Saka gjeld:

Søkarane eig gnr.198 bnr.2 i Hodnesdal. Eigedommen har to bustadhus. Det eine er eldre og etter kvar for dårleg til å bu i, medan det andre er nyare og i god stand. Eigedommen er landbruk.
Eigarane bur ikkje på eigedommen, og det er nabo som haustar areala.
Søknaden no gjeld løyve til å dele frå det nyaste bustadhuset. Eigarane skal framleis eige det frådeltet huset, men ynskjer å dele det frå «for å oppnå høyere grunnlag for lån» for å kunne bygge opp igjen heile eigedommen.
Grunngjeving for tiltaket er såleis trongen for kapital til setje heile eigedommen i stand.

Planstatus/dispensasjonar:

I kommuneplanen er området der eigedommen sett av til LNF føremål. Området er omsynssone landbruk oL28. Grunngjeving for omsynssone er at dalen har godt jordsmonn og fint kulturlandskap med særmerkte eldre driftsbygningar av gråstein.
Det er såleis naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan. LNF sona ynskjer ikkje andre tiltak enn dei som høyrer til landbruksverksemda.
Det er og naudsynt å vurdere deling i høve jordlova §12.

Nabovarsel er sendt ut, og det har ikkje komme merknad.

Tilkomst:

Bustadhuset har eiga tilkomst frå kommunal veg. Det er ikkje trong for ny eller anna tilkomst i samband med at huset eventuelt vert delt frå.



Vassforsyning og avløp:

Huset er knytt til privat felles vassverk, og har separat løysing for avløp. Det ligg ved erklæring om at huset får rett til vassforsyning og avløp over bruket sin grunn, dersom det vert gjeve løyve til å dele frå.

Søknaden vert sendt til overordna mynde for uttale før kommunen tek avgjerd i saka.

Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:

Om gnr.198 bnr.2:

I følge gardskartet for eigedommen er det 4,6da fulldyrka jord, 9,6da overflatedyrka jord og 21,5da innmarksbeite på eigedommen. Det er 141da god skog, der ein god del er plante til med gran. Samla areal er 205,4da. Bruket har to bustadhus, det eine i god stand er relativt nytt, medan det andre i realiteten er falt heilt ned. Driftsbygning med ein ny og ein gammal del, er i brukbar stand, men den gamle delen treng noko reparasjon.

Jorda vert hausta av nabo, men nye eigarar vonar å kunne ta til med hald av sau når driftsbygning og bustadhus er sett i god stand.

Jordlova §12:

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

Skal dyrka jord takast i bruk til anna 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 samtykke til omdisponering etter jordlova §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast skal det leggjast vekt på om deling legg til rette for tenleg bruksstruktur i landbruket. Vern av arealressursane, gode driftsmessige løysingar, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området skal vurderast. Andre omsyn kan vektleggjast når dei fell inn under føremålet med lova.

Busetjing er sjølvstendig argument for deling.»

Det gjeld spørsmålet om å dele frå det nyaste bustadhuset på eigedommen med ein tomt på om lag 650m². Søker tenkjer seg at dette vil leie til at pantegrunnlaget vert styrkt og at ein ved det kan få nok kapital til å setje bruk i fullgod stand. Mellom anna vil ein rive restane etter det gamle bustadhuset, og bygge opp eit nytt.

Omdisponering, jordlova §9: Huset er alt bygget på staden, og arealet rundt er klassifisert som bygd areal. Det er ikkje naudsynt med løyve til omdisponering for eventuelt løyve til deling.

Bruksstrukturen vert ikkje endra ved tiltaket. Arealressursane vert teke vare på og tiltaket fører ikkje til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

Det er likevel slik at huset ein vil dele frå pr. i dag er bruket sitt bustadhus. Det andre huset er i realiteten heilt til nedfalls. Eit heilt nytt hus må først opp frå grunnen. Dette kan ta tid, og det er ikkje sikkert det vert gjeve løyve til å bygge nytt hus.

Grunngjevinga for ynskjet om deling er trongen for lånt kapital. Bruket har vore ute av drift i fleire år, og både driftsbygning og jord treng vøling. Ein tenkjer seg då at eit frådelt hus, vil vere eit betre pant for banken. Men eit frådelt hus høyrer ikkje lenger til landbrukseigedommen. Sjølv om det no er eigarane av bruket som og skal eige huset, vert det eit fritt omsetjeleg objekt etter deling.

Ved deling slik det er søkt om vert det skipa ei brukseining utan bustadhus, noko ein normalt meiner er ein lite ynskjeleg situasjon.

Føremålet med jordlova er «å leggje tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket».

Om deling slik det er søkt om er ein disposisjon som er eigna til å fremje dette føremålet er tvilsamt, sjølv om søker seier at tilgjenge på kapital er ein føresetnad for å kunne ta eigedommen i bruk på ny. Men om trongen for kapital er eit argument for å dele frå bustadhuset, er truleg ikkje rett. Kapital må skaffast på anna vis.

Administrasjonen vil såleis ikkje rå til at den omsøkte delinga vert gjennomført.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

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

Det gjeld dispensasjon frå LNF føremålet i arealplanen. Ein ynskjer å dele frå eit bustadhus på bruk og opprette ein sjølvstendig bustadeigedom. I LNF områda ynskjer ein i realiteten berre tiltak som er knytt til verksemd i landbruksnæringa. I første omgang er det eigarane av landbrukseigedommen som og skal eige det frådeltet huset, men huset er likevel vorte ein bustadeigedom som er fritt omsetjeleg.

Helse: Tiltaket kan sjølvstendig ha positiv innverknad på helse for eigarane av landbrukseigedommen, i den forstand at dei då ikkje treng pantsette heile landbrukseigedommen når dei skal finansiere oppbygging av eigedommen. Dette skaper og tryggleik for at dei kan sitje med eigedommen.

Helse som tilgjenge frå ålmenta til naturen og terrenget, vert ikkje endra av tiltaket. Huset står alt på staden og ei deling vil ikkje endre tilhøva.

Miljø: Miljøet kan verte betra av at dei nye eigarane sett jord og bygningar i god stand. Ut over dette vert tilhøva knytt til kulturlandskapet og naturmangfaldet ikkje endra av tiltaket.

Tryggleik: Det frådeltet huset har eige tilkomst. Det ligg noko nedanfor tunet og nyttetraffikk i samband med drifta av garden vil ikkje råke det frådeltet huset. Tryggleik må sjåast som uendra av tiltaket.

Tilgjenge: Som nemnt vert ålmenta sitt tilgjenge til turterreng og friluftsliv ikkje endra av tiltaket. Heller ikkje vil driftstilhøva for landbruket verte råka av tiltaket. Tilgjenge må sjåast som uendra av ei eventuell frådelling.

Administrasjonen vurderer at dei omsyna som LNF føremålet skal take i vare ikkje vert sett vesentleg til side av ei eventuell frådelling. Ei sjølvstendig bustadeining heilt innerst i Hodnesdalen vil heller ikkje råke ved kulturlandskapet eller landbruket sitt høve til å drive næringsverksemd. Dette skuldast at huset alt står på staden, og ei deling ikkje fører til faktiske endringar.

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 eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld frådeling av om lag 650m² hageareal med eksisterande bustadhus på. Bustaden ligg på ei lita flate i eit elles skrånande terreng. Tomta slik den er utforma er akkurat stor nok til huset som står der i dag. Eventuelle utvidingar kan vere vanskeleg å få til. Det er plass til å vedlikehalde garasjen frå eigen grunn.

Dersom ein finn at deling slik det er søkt om, kan sameinast med omsyna som jordlova skal take i vare, og dessutan finn at det er grunnlag for å gi dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande plan, kan ein og gjennomføre deling slik det er søkt om.

Saka vert sendt 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