



Magne Kjetil Husebø
Nesmyren 3
5114 TERTNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/888 - 19/23581

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
19.11.2019

Godkjenning - GBNR 54/5 - Løyve til overføring av areal - Husebø

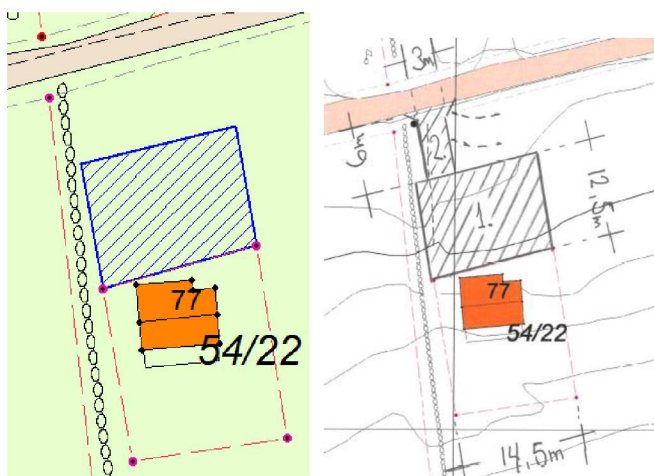
Administrativt vedtak. Saknr: 274/2019

Saksutgreiing:

Tiltak:

Det er søkt om løyve til overføring av eit areal på om lag 180 m² frå gbnr. 54/5 til 54/22, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m). Det er i same søknad søkt om løyve til frådelling av det same arealet etter jordlova § 12, og til omdisponering av om lag 200 m², jf. jordlova § 9.

Gbnr 54/5 er matrikkelført med eit areal på om lag 109 daa. Arealet som er er omsøkt overført til gbnr. 54/22 er vist på kartet under, til venstre. Søknad om omdisponering er vist som areal nr. 1 og 2 på kartet under, til høgre.



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 28.10.2019.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er ikkje nabovarsla, men administrasjonen vurderer det slik at tiltaket ikkje får konsekvensar for naboar. Vi finn difor ikkje grunnlag for å krevje nabovarsling, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting av ny grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspiktig etter pbl § 20-4, jf. §§ 20-2, jf. 20-1 bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Det omsøkte arealet er satt av til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanen sin areldel (KPA).

Føresegn 3.1.2 til KPA legg til grunn følgjande for LNF-område:

«For eksisterande bebygd eigedom for bustad eller fritidsbustad kan det gjevast løyve til arealoverføring eller tilleggsareal opp til 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m), dersom LNF-omsyn ikkje blir sett til sides, jf. pbl § 11-11 nr. 2.»

Gbnr. 54/22 er sett av til LNF-formål, men har status som spreidd bustad, jf. tabell 9.1 til føresegn 3.2.3 til KPA. For desse eigedomane legg føresegn 3.2.1 til KPA til grunn at arealoverføring eller tilleggsareal på inntil 200 m² kan tillast i samsvar med eksisterande bruk.

Det omsøkte arealet er i Nibio sitt gardskart registrert som fulldyrka jord. Det er difor nødvendig med samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 tredje ledd, jf. første ledd.

Tiltaket er etter dette ikkje avhengig av dispensasjon frå LNF-formålet i KPA, men det må vurderast om det kan gis samtykke til omdisponering og løyve til deling etter jordlova §§ 9 og 12.

Vurdering etter jordlova § 12, og rundskriv M-1/2013:

Det vert søkt om omdisponering av 200 m² fulldyrka jord og arealoverføring av 0,180 daa frå 54/5 til 54/22. Arealet skal nyttast som tilleggsareal til hyttetomt GBNR 54/22 på Husebør. Arealet er i gardskartet registrert som fulldyrka jord og litt som anna areal.

Søklar grunnlegg søknaden med at hyttetomta som var utskilt i 1956 berre er 270 m² og at det er vanskeleg å få gjort oppgradering til dagens standard utan litt større areal. Dei ynskjer ein tilkomstveg som kan vera felles for bruket sitt behov for å koma ned på denne teigen og for fritidsbustaden. Vegen er planlagt å vera 6 meter lang og 3 meter brei.

Jordbruksarealet på bruket er i drift som leigejord til bonde i nærleiken.

Dei omsøkte areala er dyrka jord så det er naudsynt med omdisponering etter § 9 i jordlova, og for delingssamtykke etter §12 for det som skal vera tilleggsareal.

1) nåværende eiendomsareal og bygningsmasse



2) utvidet eiendomsareal, økt med 180 m² (grønn), tilkomstvei ca 20 m² til jordbruksareal og bnr 22 (grått), samt indikasjon for typisk plassering / areal for fremtidig fritidsbolig (stiplet oransje linje).

Bruket har 13,1 daa fulldyrka areal, 11 daa overflatedyrka, 17,5 daa innmarksbeite, 10,9 daa produktiv skog og 54,4 daa anna areal, 2,4 daa er bebygd.



«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering

vil gi. Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er naudsynte av omsyn til dei føremåla lova skal fremja,» jf jordlova §9.

Søkjær har vore i dialog med kommunen og den framlagt søknaden er tilpassa slik at minst mogleg jordbruksareal går tapt.

Drifts- og miljømessige ulemper:

Arealet som er søkt omdisponert ligg i eit hjørne av teigen som allereie er vanskeleg å driva på grunn av arronderinga. Det vil difor ikkje medføra noko ulempe for drifta om noko av dette arealet vert omdisponert (180 m²) Det vil gå med om lag 18-20 m² til planlagt tilkomst. Dette ser kommunen kan vera ein fordel for bruket, då ein får ein betre tilkomst til teigen. Dersom det vert sett vilkår om at vegen tilhøyrrer hovedbruket og at den kan nyttast til landbruksføremål når det er trong for det, ser ikkje landbruksforvaltninga at det vil gje større drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det vanlege er at hytteeigedomane får bruksrett til vegen.

Med kulturlandskapet meinast både landskapsbilete, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. Husebø har eit rikt kulturlandskap, men sidan arealbruken allereie er etablert ser ikkje kommunen at omdisponering av tilleggsarealet vil ha nokre negative effektar på kulturlandskapet. Vegen bør tilpassast terrenget.

Konklusjon:

Arealet som er søkt omdisponert ligg i eit hjørne av teigen som allereie er vanskeleg å driva på grunn av arronderinga, og vegen kan gje betre tilkomst til teigen for jordbruksdrifta. Dersom det vert sett vilkår om at vegen tilhøyrrer hovudbruket, at dei kan bruka den til landbruksføremål og at traseen vert godt tilpassa terrenget har kommunen ingen merknader til at det vert gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova. Etter ei samla vurdering vil ein rå til at det vert gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 for 180 m² som tilleggsareal til 54/22 og bygging av veg fram til hytte om lag 20 m².

Jordlovas § 12; Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Det omsøkte arealet er tilleggsareal til eksisterande fritidstomt som har lagt der sidan 1956, arealbruk fritidshus er etablert og godkjent. Det medfører at ikkje alle momenta som skal vurderast etter jordlova vil ha like stor betydning. Søkjær har grunngeve søknaden, men i denne saka er berre argument som har betydning for jordlovshandsaminga drøfta.

Vern om arealressursane:

Vern om arealressursane betyr at ein skal ta omsyn til at ei deling ikkje medfører oppstyking av areal til mindre einingar som er vanskeleg å driva rasjonelt. Sentrale føringar er at ein skal husholdera med LNF - områda (landbruk- natur og friluftsområde. Kommunen meiner at ei arealoverføring av 180 m² ikkje vil svekka bruket sine arealressursar . Tomten er berre på 270 m² og det er ei lita utviding som vert gjort.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Driftsmessige ulemper er driftsulemper dei som driv jorda kan få dersom tilgrensade areal vert tatt i bruk til andre føremål. Sidan tomten med fritidshus allereie er etablert ser ikkje ein at ei arealoverføring vil ha konsekvensar for drifts- og miljøulemper med slikt omfang og styrke at ein kan leggja avgjerande vekt på dette punktet.

Ei frådeling av eit mindre tilleggsareal vil ikkje svekka målet om ein teneleg og variert bruksstruktur, eller gje ei driftsmessig dårlegare løysing enn i dag.

Samla vurdering:

Kommunen meiner at ei arealoverføring av 180 m² ikkje vil svekka bruket sine arealressursar . Delinga vil ikkje svekka bruksstrukturen eller gje dårlegare driftsforhold for bruket. Det ligg ikkje føre drifts- og miljømessige ulemper som har eit slikt omfang at det kan tala mot å gje samtykke til deling.

Etter ei samla vurdering vert det rådd til å gje samtykke til deling av 0,18 daa av GBNR 54/5 som tilleggsareal til 54/22. Vedtaket har heimel i § 12 i jordlova og grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Tilknytning til infrastruktur:

Administrasjonen viser til at det ikkje er søkt om løyve til å opparbeide avkøyring som vist på det omsøkte situasjonskartet. Vi viser til at opparbeiding av avkøyring til eigedommen vil krevje løyve etter veglova § 40. Vi legg til grunn at det ikkje vert opparbeida avkøyring før dette er omsøkt og eventuelt gjeve løyve til.

VEDTAK:

«Meland kommune gir, i medhald av plan- og bygningslova §§ 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m), løyve til overføring av eit areal på om lag 180 m² frå gbnr. 54/5 til gbnr. 54/22, jf. søknad og vedlagte situasjonskart, journalført motteke 28.10.2019.

Vidare samtykker Meland kommune til overføring av eit areal på om lag 180 m² etter jordlova § 12, og til omdisponering av eit areal på om lag 200 m² etter jordlova § 9, på følgjande vilkår:

- *Vegen skal høyre til hovudbruket, brukast til landbruksføremål og tilpassast terrenget.*

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på arealet vert vastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyve er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedomsregistrering, jf. pbl § 21-9.»

Saka er handsama og avgjort administrativt og i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Vestland, jf. fvl §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
Sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart

Mottakarar:

Magne Kjetil Husebø

Nesmyren 3

5114

TERTNES