

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
008/23	Formannskapet	PS	02.02.2023
019/23	Formannskapet	PS	23.02.2023

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	Gbnr-131/11	22/1089

Klage på delingsvedtak på gbnr. 131/11 - Fønnes

Vedlegg:

Uttale frå landbruksavdeling til klage på avslag - frådeling - gbnr 131/11 Fønnes (Austrheim)

Notat frå landbruksavdelinga til klagesak jordlov gbnr 131-11 Fønnes.pdf

Klage på avslag etter jordlova § 12 - søknad om frådeling av bustadhus - gbnr 131/11

Vedtak i søknad om deling etter jordlova av bustadhus frå landbrukseigedom gbnr 131/11 - Fønnes

Søknad - Gbnr 131/11 - Fønnes - frådeling

Søknad om frådeling hus GNR131 BNR11

Frådeling 156 ny tomtegrense(3).png

Print_A4S_131-11(4).pdf

5153-soknad-om-tillatelse-til-tiltak-uten-ansvarsrett-2020.pdf

Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune tek ikkje klagen til følgje. Grunngevinga er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i forvaltingslova § 33. Saka vert sendt over til Statsforvaltaren i Vestland til endeleg avgjerd.

Austrheim kommune tek klagen til følgje, og støttar søknaden om frådeling av bustad med tomt. Saka vert sendt over til Statsforvaltaren i Vestland til endeleg avgjerd.

Formannskapet - 008/23 - 02.02.2023

FS - behandling:

Handsaming i formannskapet:

Ordførar sitt framlegg om utsetting vart samrøystes vedteke

(Med 4 mot 0 røyster - Bjørn Inge Håland Dyrkolbotn (Sp) møtte ikkje)

FS vedtak:

Formannskapet ber om at sak 008/23 vert utsett til 23. februar og at det vert synfaring i saka.

Formannskapet - 019/23 - 23.02.2023

FS - behandling:

Avdelingsleiar plan, Asbjørn N. Toft, orienterte om saka jamfør saksutgreiinga.

I denne saka var det synfaring.

Ordførar Per Lerøy (AP) sa at han ville stilla seg bak klagen og vera positiv til deling.

Helge Dyrkolbotn (KrF) sa at han støttar søknaden om deling. Ser ikkje at landbruket rundt kan verta skadelidande av ei frådeling.

Per Lerøy (Ap) sa at den delen som er landbruk gjerne bør vera del av andre gardsbruk, om det skulle vera endringar på gang seinare. Ligg i utkanten.

Bjørn Inge Håland Dyrkolbotn (Sp) sa at ulempene med å ha tre eigarar er mykje større enn ulempene ved ei deling

Handsaming i formannskapet:

Fellesframlegg om å ta klagen til følgje vart samrøystes vedteke

FS vedtak:

Austrheim kommune tek klagen til følgje, og støttar søknaden om frådeling av bustad med tomt. Saka vert sendt over til Statsforvaltaren i Vestland til endeleg avgjerd.

Saksopplysninger:

Det er kome inn klage frå grunneigar Cato Fønnes på vedtak gjort i sak som gjeld søknad om frådeling av eit nyare bustadhus på landbrukseigedom gbnr. 131/11 på Fønnes. Landbruksavdelinga ved landbrukssjef Laila Bjørge har sakshandsama klagen i notat datert den 13.01.2023. Det er Statsforvaltar i Vestland som er klageinstans for jordlovsvedtak, men klaga skal først til politisk handsaming i Austrheim kommune. Søknad og alle relevante dokument i saka er vedlagt. Dette er i eit LNF-område i kommuneplanen sin arealdel som vart godkjent den 11.04.2019. Om det vert gjeve endeleg løyve etter jordlova i denne frådelingssaka så må det søkjast om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel etterpå.

Det er i dag to bustadhus som er bebudde på gnr 131 bnr 11. Det er Austrheimsvegen 156 og 168. Eigdommen er eigd av Oddny Aslaug Fønnes, Glenn Are Fønnes og Cato Andre Fønnes. Ved frådeling vil bustad Austrheimsvegen 158 med tomt vert overført til Cato Andre Fønnes. Omsøkt tomt med einebustad på er på ca. 1200 m2. Omsøkt kart over frådelinga er vist under:



Fotokart over viser omsøkt frådelt areal med blå prikker Oversiktskart over garden på Fønnes

Søkjar skreiv følgjande i sin frådelingsøknad:

Frådeling vil ikkje påvirke bruksstrukturen eller medføre økt busetning i landbruksområdet. GB 131/11 har ikkje driftsbygningar som er i bruk og drivverdig jord drives av forpakter. Arealet som omfattes av søknaden er bebygd og kan ikkje nyttast til jord- eller skogbruk, det har ingen drifts- eller miljømessige ulemper. Arealet ca 1200 m² går fram av vedlagde kart.

Det omsøkte arealet har egen avkjørsel frå vei og frådeling vil ikkje hindre adkomst med maskiner og utstyr til landbruksarealene på GB 131/11.

Administrativt vedtak gjort av Austrheim kommune den 21.11.2022 (saksnr. 116/22) var:

Austrheim kommune gjev avslag på søknad om deling etter jordlova av tomt med påståande bustadhus på gbnr 131/11 på Fønnes. Vedtaket har heimel i jordlova §12.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Dette vedtaket som er vedlagt vart påklaga innan klagefristen på tre veker av advokatfirma Kyrre. Dei har i sitt skriv (vedlagt) datert den 08.12.2022 m.a. skrive følgjande grunngjeving for kklagen:

3. Begrunnelse for klagen

3.1. Fradeling som omsøkt vil ikke innebære en avgjørende svekkelse av gårdens arealressurser

3.1.1. Overføring av gården til en eneeier vil øke muligheten for investeringer og fremtidig drift:

Begrunnelsen for at klager og hans familie nå ønsker å fradele det aktuelle bolighuset på eiendommen, er nettopp for å tilrettelegge for fremtidige investeringer i brukets arealressurser. Dette være seg både driftsbygninger og jordbruksarealer, for på den måten forhindre ytterligere forfall og tilrettelegge for fremtidig drift.

Dagens eiersituasjon med 3 eiere er uheldig, da i den forstand at det fort vil innebære at ingen ønsker

eller har mulighet til å påta seg å gjøre nødvendige investeringer i gården.

Den umiddelbare planen er – forutsatt at kommunen godtar fradeling – at klager overtar fradelt bolig. Videre er det tanken at bror Glenn Are Fønnes skal overta gården alene. Oddny Aslaug Fønnes bor i det eldste våningshuset i dag, og vil ha livsvarig borettsrett der. Ved å innrette seg slik, oppnår man å få overført gården til en eeneier.

Ved å fradele omsøkt bolighus og overføre eierskapet til gården til en eeneier, vil man unngå den situasjonen at ingen tar ansvar for å investere i gårdens bygningsmasse og jordbruksarealer.

Landbruksavdelinga er samd i att det er uheldig at eit gardsbruk vert eigd i sameige av 3 søsken, og meiner at det er positivt at dei ynskjer å få det over på ein eigar.

I rundskriv M 2/21 frå landbruks- og matdepartementet s. 25 står det: *vurderingen av delingssøknaden sett ut frå "omsynet til vern av arealressursane" må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren, og heller ikke kortsiktige gevinster i form av et kontantoppgjør for det fradelte arealet.*

Det er forståeleg at familien ynskjer garden over på ein eigar, og at ei gjennomføring av deling vil gje ei god privatøkonomisk løysing for dei. I jordlova kan ein ikkje leggja nevneverdig vekt på dette, og det er omsynet til bruket sett i eit langsiktig perspektiv som skal leggast til grunn.

3.1.2. Det eldre våningshuset er i god stand - Driftsbygning vil kreve betydelig renovering/oppgradering

Klager fremhever at det eldste bolighuset er i veldig god stand. Boligen ble totalrenovert over en periode på tre år rundt 2010 og holder høy teknisk standard. Dette gjelder både isolasjonsgrad, el-anlegg og VA-anlegg. Boligen er fullt beboelig og brukende som (eneste) våningshus på gården i fremtiden. Det er altså ikke slik at fradeling som omsøkt vil etterlate gården uten et fungerende våningshus.

Driftsbygningen på gården ble oppført i 1937 og fasaden oppgradert rundt 1990. Innvendig er lite utført siden tidlig 90-tallet, annet enn å installere garasjeport for å kunne lagre og vedlikeholde traktor, plenetraktorer og enkelt vedlikehold av egne biler. Dvs. at driftsbygningen står på den opprinnelige grunnmuren og delvis med bærende konstruksjoner fra byggeår. Driftsbygget vært ute av drift fra omkring 1995, og stort sett er alt av utstyr og inventar, knyttet til det beskjedne dyreholdet som den gang var, blitt fjernet. Driftsbygget er p.t. kun i begrenset bruk som følge av etterslep på vedlikehold og skader påført i ulike stormer siste 30 årene. Arealene som i all hovedsak er i bruk i dag, er de kun de som er dekket av betong. Tregulv og tak har større skader, og derav også en meget begrenset bruk. Det vil være nødvendig med en tilnærmet totalrenovering av bygget for å kunne bruke dette f. eks til dyrehold. Alternativt må det bygges ny driftsbygning.

Disse faktiske forhold medfører etter klagers syn at sannsynligheten for fremtidig drift – særlig hensyntatt nødvendige investeringskostnader til istandsetting av vei og driftsbygning – vil styrkes dersom det kun er ett bolighus på gården. Det å ha to bolighus på samme gård vil være veldig kapitalkrevende for en eventuell kjøper. Sett i sammenheng med behovet for oppgraderinger for drift, vil dette fort ikke være realistisk. Planen til klager og hans bror er som nevnt ikke å selge gården, men å innrette seg slik at det på sikt vil bli mulig å starte egen drift.

Bygningar utgjer ein stor del av verdien på eit gardsbruk, og det kjem fram av klagen at huset er i god stand og har høg teknisk standard. Dersom det skulle verta gitt løyve til frådelling er det positivt at bruket har eit tilfredstillande våningshus. Det vil likevel vera slik at det nyaste huset vil ha høgare verdi pga mindre fråtrekk for slitasje, elde og tidsmessighet og ei frådelling vil difor svekka arealressursane.

Når det gjeldt driftsbygningen er tilstanden på denne ikkje vesentleg for vurdering av frådelling, men det er sjølv sagt ynskjeleg at bygget vert tatt i vare med tanke på ei eventuell framtidig drift. Reglane om driveplikt gjer at den kan oppfyllast ved bortleige av jordbruksarealet, og det er difor ikkje ein føresetnad at ein startar opp sjølvstendig drift. I rundskrivet til jordlova vert uttrykket påreknelig drift ofte brukt når ein skal vurdere trong for bygningar og areal. I Austrheim som har mildt kystklima er utegangardrift både med storfe og sau vanleg. Ei slik driftsform har trong for overbygde foringsplass, fórlager, reiskapshus m.m, men ikkje nødvendigvis husdyrrom og gjødselkjellar. At driftsbygning i dag er i dårleg stand kan difor ikkje leggast særleg vekt på i saka.

3.2. Fradeling vil ikke innebære økt risiko for fremtidige konflikter mellom gården og boligbebyggelsen

I dagens situasjon er driften av gården forpaktet bort. Det er sannsynlig av dette vil være situasjonen også i de nærmeste årene, blant annet som følge av at bruket har relativt små arealer med fulldyrket jord.

Dagens forpakter drifter både det fulldyrkede arealet, men også resterende areal sørover som fungerer som beiteområde. Forpakteren benytter seg av dagens veisystem ukentlig og i perioder daglig. Dette ifbm. vedlikehold og klargjøring av området til det årlige beitet sør for gården ved hjelp av 6-hjuling. Klager mener at støy, lukt og lyd fra dagens gårdsbruk på nordsiden av veien, utgjør et større problem for boligen som søkes fradelt, sammenlignet med hva et aktivt gårdsbruk sør for boligen vil medføre. Spesielt dersom man tar hensyn til høydeforskjell og skjerming fra driftsbygningen mot boligen som søkes fradelt.

Brukets størrelse vil uansett legge begrensninger på hvor store konflikter som det her er påregnelig at vil kunne oppstå. Enhver kjøper i dette området vil være veldig klar over at man bosetter seg i et landbruksområde med dyrket mark og beiteområder på alle kanter.

Det er nettopp disse kvalitetene kjøpere av boliger i slike områder ønsker.

Klager mener derfor at kommunens vektlegging av konflikt-argumentet fremstår noe overdrevet, men oppfatter vel kommunens vedtak dithen at den mest sentrale delen av avslagsbegrunnelsen er det kommunen oppfatter som en svekkelse av gårdens ressurser og muligheter for fremtidig drift dersom fradeling tillates. Denne frykten er det etter klagers syn ikke et reelt grunnlag for, jf. begrunnelsen inntatt under punkt 3.1 ovenfor.

Dagens vei til boligene er ikke dimensjonert for større kjøretøy. Det vil kreve oppgradering av veien for eventuelt å kunne tåle vekte av større kjøretøy eller traktorer. For å kunne gjødsle og slå markene, vil det derfor være mest hensiktsmessig at dette blir kjørt ut og fordelt på den siden av det eldre huset. Dette vil ytterligere redusere eventuelle ulemper.

Det skal også bemerkes at tilkomstveien også brukes av Austrheimsvegen 62, som passerer det eldre bolighuset på gården og driftsbygningen. Det er i tillegg fradelt tre ubebygde tomter, som alle har

veirett på samme side av tilkomstveien, som boligen som er søkt tillatt fradelte.

Landbruksavdelinga er samd med at så lenge det er eigar som bur i huset vil det vera lite pårekneleg at det oppstår konflikter som følgje av jordbruksdrifta. Likeeins at storleik på jordbruksarealet gje det lite sannsynleg med ei stor husdyrdrift. Hovedargumentet er at ei frådeling vil skapa ei fritt omsettbar eining, og at ein ikkje i framtida har nokre garantiar for kven som eventuelt bur i det frådelt huset. Det er eit føre- var prinsipp som her vert lagt til grunn.

Det er lagt vekt på at garden ligg i eit område med utbyggingspress og at det difor bør visast varsemd med frådeling til anna bruk enn landbruk. At det allereie er frådelt fleire tomtar frå bruket gjer at ein bør leggja ein streng praksis til grunn for å unngå ytterlegare oppdeling.

Landbruksavdelinga er samd med søkjar om at det vesentlege punktet i denne saka er omsynet til vern om arealressursane. Me kan ikkje sjå at det er framført så vektige argument at det er grunnlag for å ta klagen til følgje.

Vurdering:

Kommunedirektøren viser til grundig handsaming saka gjort av landbruksavdelinga før vedtak vart sendt ut av Austrheim kommune den 21.11.2022. Saka vart då handsama og avgjort først administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Konklusjon i det administrative vedtaket utarbeidd av landbrukskontoret var:

Delinga vil ikkje påverka bruksstrukturen eller medføra omdisponering av dyrka mark.

Bustadhus er ein viktig arealressurs på ein landbrukseigedom, og ei frådeling vil dermed svekka garden med tanke på framtidig drift.

Det er pårekneleg at ei frådeling kan medføra drifts- og miljømessige ulemper.

Garden ligg i eit sentralt område med bustadfelt, skule og arbeidsplassar i nærleiken og det gjer seg ikkje gjeldande busetjingsomsyn.

Med bakgrunn i vurderingane over har kommunen kome fram til at omsyna bak deling vert sett til side og søknaden vert difor avslått.

Kommunedirektøren vil og visa til føresegn § 3 og § 3.1.1. og under §3.1.2 i kommuneplanen sin arealdel som gjeld i alle LNF-område i Austrheim kommune:

§ 3 FØRESEGNER KNYTT TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL §11-7 NR. 5-6, JF § 11-11

§ 3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde, pbl § 11-7 nr. 5

Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pbl § 11-7 nr. 5, a).

§ 3.1.1 Ny bygg

I LNF-områda er tiltak i samband med stadbunden næring tillate. Nye landbruksbygg inklusiv våningshus og bustad nr 2 skal så langt det er driftsmessig forsvarleg plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun. Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar jord. Vidare skal heller ikkje tilkomstveg leggst over dyrka/dyrkbar jord. Det skal takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden, samt vegetasjon, turvegar/stiar og landskapsbilete, jf. pbl. § 11-11 nr. 1.

§ 3.1.2 Eksisterande bygg

- a. Eksisterande våningshus/hus nr 2 i LNF område kan ikkje delast ifrå hovudbruket om det er til ulempe for noverande eller framtidig landbruksdrift i området, jf- pbl- § 11-11 nr. 2.
- b. For eksisterande bebyggd eigedom for bustad eller fritidsbustad kan det gjevast løyve til arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m), om LNF- omsyn ikkje blir sett til sides, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.

Her står det tydeleg under § 3.1.2 at: *Eksisterande våningshus/hus nr 2 i LNF område kan ikkje delast ifrå hovudbruket om det er til ulempe for noverande eller framtidig landbruksdrift i området, jf- pbl- § 11-11 nr. 2.*

Kommunedirektøren viser til føresegna over, men og til den grundig administrativ handsaming først i saka, og til klagehandsaming gjort av landbruksavdelinga i notat datert den 13.01.2023 som viser at omsøkt tiltak vil vera til ulempe for noverande og framtidig landbruksdrift i området. Det er viktig å høyra på fagfolk i slike saker.

Kommunedirektøren deler med dette landbruksavdelinga sine vuderigar i saka og rår til at formannskapet ikkje tek klagen til følge. Saka skal sendast over til Statsforvaltaren i Vestland til endeleg avgjerd.

Konklusjon:

Austrheim kommune tek ikkje klagen til følge. Grunngevinga er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i forvaltingslova § 33. Saka vert sendt over til Statsforvaltaren i Vestland til endeleg avgjerd.