



Oddvar Magne Hopsdal  
Vassbygdvegen 771

5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/3150 - 14/20533

Saksbehandlar:  
Arnold Matre  
Arnold.Matre@lindas.kommune.no

Dato:  
10.09.2014

## Avslag på klage over administrativt vedtak - gbnr 180/1 Leivestad

Vedlagt følgjer vedtak i høve frådeling av bustadhus med tilleggsareal.

Med helsing

Arnold Matre  
fagleiar

Andre mottakere:  
Oddvar Magne Hopsdal



# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
100/14	Plan- og miljøutvalet	PS	03.09.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	14/3150

## **Gbnr 180/1 Leivestad. Klage over administrativt vedtak, Løyve til deling.**

### **Vedlegg:**

Klage på vedtak - GBNR 180/1 Leivestad søndre - ny grunneigedom

Kart (nytt forslag)

Uttale gbnr 180/1 Leivestad - Deling av grunneigedom

Uttale - Lindås - Gnr 180 Bnr 1 - Leivestad - Deling av grunneigedom - Disp

Søknad om tiltak - gbnr 180/1 Leivestad - ny grunneigedom

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Lindås kommune har vurdert dei momenta som er sett fram i klagen datert 27.06.2014, og finn at klagen ikkje inneheld vesentleg nye moment. Det er såleis ikkje grunnlag for å endre det administrative vedtaket fatta 02.05.2014. Klagen vert ikkje teke til følgje.

Saka vert oversendt fylkesmannen for endeleg avgjerd.

## **Plan- og miljøutvalet - 100/14**

### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 7 røyster (Henriette Mjøs-Frp, Kjetil Gjerstad-Sp, Halvard Rydland-H, Kåre Romarheim-Krf, Sæbjørg H. Kjeka-Krf, Astrid N. Sylta-Ap og Leidulf Brunborg-Ap).

### **PM - vedtak:**

Lindås kommune har vurdert dei momenta som er sett fram i klagen datert 27.06.2014, og finn at klagen ikkje inneheld vesentleg nye moment. Det er såleis ikkje grunnlag for å endre det administrative vedtaket fatta 02.05.2014. Klagen vert ikkje teke til følgje.

Saka vert oversendt fylkesmannen for endeleg avgjerd.

**Saksopplysningar:****Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

**Bakgrunn**

Eigedom: gnr.180 bnr.1 Leivestad  
Adresse for eiged.: Vassbygdvegen 771, 5912 Seim  
Type tiltak: Søknad om deling av grunneigedom  
Heimelshavar: Oddvar Magne Hopsdal  
Søker: Oddvar Magne Hopsdal

**Saka gjeld:**

Søker eig landbrukseigedommen 180/1. Denne eigedommen har to bustadhus, eit nytt og eit gammalt. Det vert no søkt om løyve til å dele frå det gamle bustadhuset med om lag 3,5da tomt rundt. Føremålet er å kunne ruste opp huset utan å måtte sette landbrukseigedommen i pant for eit eventuelt lån. Det er førebels søker som skal eige det frådelt bustadhuset.

**Planstatus/dispensasjonar:**

Gjeldande plan på staden er LNF med hovudvekt på landbruk, oL16. I dette området er det såleis helst aktivitet knytt til landbruk som er tillate. Det er naudsynt med dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel, og søknaden må handsamast i høve jordlova §12.

**Nabovarsling:**

Naboane har fått varsel, og det er ikkje komme merknad.

**Tilkomst:**

Den nye parsellen får tilkomst frå nord via eksisterande veg som går i grensa mellom arealet som vert søkt frådelt og fulldyrka areal, deretter vert vegen liggande på eventuelt eigen grunn etter frådelling. Det er søkt om utvida bruk av avkøyring til FV 390 Vassbygdvegen. Slikt løyve er gjeve av Statens vegvesen i løyve datert 24.02.2014.

**Vassforsyning og avløp:**

Det er alt i dag vatten og avløp til det eksisterande huset på staden. Det vert såleis ikkje endringar i desse tilhøva. Same eigar eig begge husa. Dersom det er naudsynt må tinglyst rett til veg, vatten og avløp over hovudbruket, ligge føre før deling kan finne stad.

**Uttale frå overordna mynde:**

Det er naudsynt å sende saka til overordna mynde for å høyre deira syn i saka.

Administrasjonen har vore på synfaring, og søker var tilstades.

I administrativt vedtak gjort 02.05. 2014 vart det gjort slikt vedtak:

«Med heimel i pbl §19-2 gjev Lindås kommune dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen til kommuneplanen, slik det er søkt om, på vilkår av at arealet som vert delt frå vert redusert til 1,3da rundt huset.

Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå det gamle bustadhuset

med 1,3da tomtareal rundt. Før deling kan finne stad må det ligge føre avtale om vegrett fram til det gamle bustadhuset over hovudbruket sin eigedom, samt eventuelle rettar til kloakk og vatn dersom det er naudsynt.

Med heimel i jordlova §§12 og 9 gjev kommunen løyve til å dele frå det gamle bustadhuset med 1,3da overflatedyrka areal rundt.»

Grunnlaget for dette vedtaket går fram av saksutgreiinga nedan for.

### **Vurdering i høve jordlova §12:**

#### Om gnr.180 bnr.1:

Eigedommen har eit samla slåtteland på 69,8da, innmarksbeite er 33,1da og samla jordbruksareal etter dette er 102,9da. Det er 534,4da god skog og totalt areal er 660,5da. Bygningsmassen er i god stand med driftsbygning til storfe og nytt bustadhus, nytt reiskapshus.

For nokre år sidan vart eigaren skada i ei ulukke i skogen. Etter det har drifta vorte trappa ned, og det er i dag naboar som haustar areala på eigedommen, medan det ikkje er dyr i fjøset. Eigedommen har større potensial og er stor nok til å gje grunnlag for driftsomfang som kan gje tilskot til levemåten for ein familie.

Parsellen ein vil dele frå er det gamle bustadhuset på eigedommen med ein litt stor tomt rundt. Grunnen til at tomta vert så stor er huset sin plassering og kvaliteten på arealet som eventuelt vert liggande att mellom ein mindre tomt og grense mot nabo.

Det er overflatedyrka jord og innmarksbeite som eventuelt vert delt frå, 2,2da innmarksbeite og 1,3da overflatedyrka jord.

Det går ein eldre veg fram til huset frå nord. Etter deling vil vegen for ein stor del gå over eigande grunn, men dei siste 30-40 meter vil vegen gå i grense mellom frådelt areal og fulldyrka areal som vil høyre til bruket. Det er eit spørsmål om denne delen av vegen skal høyre til hovudbruket eller til den frådelt eigedommen. Det er tilkomst til fulldyrka areal sjølv om vegen vert liggande på frådelt grunn. Alternativt kan det tinglysast ein vegrett for bruket på denne vegen eller for den frådelt tomte.

#### Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Skal dyrka eller dyrkbar jord takast i bruk til anna føremål enn jordbruksproduksjon, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter §9. Ved avgjerd om samtykke til deling, skal det leggast vekt på om deling fører til tenleg og variert bruksstruktur i landbruket, om deling tek omsyn til arealressursane, om deling fører til driftsmessig god løysing, og om deling kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Samtykke til deling kan givast dersom deling vil take i vare busetjing, sjølv om det ikkje ligg til rette for deling etter dei momenta som er ført opp ovanfor.»

Arealet som er søkt delt frå er 2,2da innmarksbeite og 1,3da overflatedyrka jord.

Det er difor naudsynt å vurdere søknaden i høve til §9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord: «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 finn at jordbruksinteressene bør vike. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar i høve pbl, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, kulturlandskapet og

samfunnsgagnet omdisponering vil gi.»

Det gjeld å ta i bruk jordbruksareal til tomt for eit frådelt bustadhus. Arealet vil ikkje lenger nyttast av ein landbrukseigedom, men vil truleg heller ikkje verte bygget ned med det same. Arealet høyrer til ein landbrukseigedom med etter tilhøva på staden, relativt rikeleg innmarksareal. Areala ein vil dele frå, er marginale. Overflatedyrka areal er brattlendt. Innmarksbeitet ligg skilt frå resten av beitearealet og er såleis ikkje like lett å nytte.

Godkjend plan på staden er LNF føremål, areala som eventuelt vert delt frå er del av eit samanhengande og fint kulturlandskap, men det er ikkje snakk om nybygg på staden. Areala skal vere hage til eit hus som alt eksisterer. Det vert såleis ikkje endringar i kulturlandskapet av tiltaket.

Lindås kommune vurderer at sjølv om det gjeld deling av 3,5da jordbruksareal, er dette arealet marginalt både for eigedommen, for landbruket i kommunen og sett i nasjonal samanheng. Det vert gjeve løyve til omdisponering til anna føremål enn landbruk.

Deling slik det er søkt om endrar ikkje bruksstrukturen på staden. Omsynet til arealressursane er vurdert ovanfor, og sjølv om det vert delt frå noko jordbruksareal, kan ein ikkje sjå at det vil redusere jordressursane på staden nemnande. Driftsmessig vil delinga ikkje endre på tilhøva.

Huset står alt på staden i dag, og jorda som ligg rundt husa er marginal og ikkje i bruk i dag. Deling slik det er søkt om fører ikkje til driftsmessige ulemper.

I området der eigedommen ligg er det ikkje sett av område for bustadbygging. Leivestad er ei grend der det vil vere fint om nye folk busett seg, eller unge folk kjem heim for å overtake bruka. Ved deling slik det er søkt om, aukar høvet for unge folk til å busetje seg i bygda. Det vert rådd til å gje løyve til deling slik det er søkt om.

#### **Vurdering av dispensasjon, plan og bygningslova §19-2:**

Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner 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 med å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tilgjenge og tryggleik. Dersom overordna mynde har uttalt seg negativt om sak, bør kommunen ikkje dispensere.

Omsynet i gjeldande plan på staden er særleg landbruket. Spørsmålet om tilhøva for landbruket er grundig drøfta i punktet over, og sluttverderinga er at tiltaket ikkje vil vere til ulempe for landbruket.

Det gjeld frådelling av areal med påståande eldre bustadhus. Det er den gamle tunstaden som vert søkt delt frå. Grunngeving i søknaden er at søker har redusert helse, drifta på bruket er redusert og ønsket om å sette det gamle huset i stand er vanskeleg å realisere ved å take opp lån med pant i sjølve bruket.

Tilgjenge vert ikkje endra ved tiltaket. Veg til det frådelt huset vil ikkje gå gjennom tunet.

Ein gamal veg skal rustast opp. Det er gjeve løyve til utkøyring.

Tryggleik vert ikkje endra. Helse vert kanskje betra då noverande eigar kan overdrage bruket til neste generasjon når han sjølv kan busetje seg i det restaurerte bustadhuset på frådelt tomt.

Miljø vert ikkje endra. Kulturlandskapet vert ikkje endra, då det ikkje skal byggast nytt hus.

Kommunen sin samla vurdering er at tiltaket ikkje fører til at gjeldande plan vert sett vesentleg til side. Omsyna til tryggleik, tilgjenge, miljø vert ikkje endra, medan omsynet til helse kan verte betra. Samla sett vert det såleis overvekt av fordelar ved å gje dispensasjon slik det er søkt om.

**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 skikka til bygging på grunn av storleik eller form.

Det ligg til rette for å gje dispensasjon frå forbodet mot deling i LNF området. Tomta er stor nok og har høveleg form. Det er veg fram. Det bør vurderast i samband med oppmålingsforretninga om delar av vegen – dei siste 30-40 meter av vegen mot nord – skal høyre til bruket eller den frådelt tomte.

Saka vert sendt på høyring til overordna mynde.

**Uttale frå Fylkesmannen i Hordaland:**

Saka vart sendt på høyring og i brev frå fylkesmannen datert 23/4-2014, skriv fylkesmannen mellom anna:

«Fylkesmannen minner om at det er ei nasjonal arealpolitisk målsetting å redusere omdisponering av jordbruksareal. Vi kan ikkje sjå at det er grunngeve at det er naudsynt med ein bustadparsell på 3,5da. Vi oppmodar difor kommunen om å vurdere reduksjon av storleiken på arealet.»

**Kommunen sin nye vurdering:**

Kommunen finn å ta tilrådinga til fylkesmannen til følgje. Dette tyder at kommunen ikkje kan gje samtykke til å dele frå 2,2da innamrksbeite slik det er søkt om. Berre arealet som er direkte knytt opp til huset som skal delast frå, kan godtakast som tomteareal. Dette vert tomtestorleik på 1,3da der delar av arealet er brattlendt overflatedyrka jord.

På grunn av endringa i tomtestorleik vil og mykje av vegen fram til huset gå over areal høyrande til hovudbruket. Det vert difor naudsynt at hovudbruket gjev vegrett. Veg går alt på staden i dag, så det er ikkje naudsynt å handtere spørsmålet om omdisponering av areal til veg. Det vert likevel naudsynt å ruste opp vegen, men dette kan vere til fordel for drifta av innmarksareala som vegen går over, då vegen kan nyttast i samband med spreiiing av gylle, rundballepressing og anna arbeid på jorda.

**VEDTAK:**

Med heimel i pbl §19-2 gjev Lindås kommune dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen til kommuneplanen, slik det er søkt om, på vilkår av at arealet som vert delt frå vert redusert til 1,3da rundt huset.

Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå det gamle bustadhuset med 1,3da tomteareal rundt. Før deling kan finne stad må det ligge føre avtale om vegrett fram til det gamle bustadhuset over hovudbruket sin eigedom, samt eventuelle rettar til kloakk og vatn dersom det er naudsynt.

Med heimel i jordlova §§12 og 9 gjev kommunen løyve til å dele frå det gamle bustadhuset med 1,3da overflatedyrka areal rundt.

Delinga er i samsvar med tilråding frå fylkesmannen. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

**Nye opplysningar i saka – klage:**

I brev til kommunen stempla inn 01.07.2014, klagar tiltakshavar over kommunen sitt vedtak. Han ynskjer at delinga skal omfatte heile det opprinnelege arealet. Han grunngev dette med følgjande

moment:

- Kommunen sin vurdering er at areala er marginale for eigedommen, og tilrådinga frå fylkesmannen er berre at kommunen bør «vurdere» å redusere arealet
- Delar av arealet trengst for å få betre plass til garasje og snuplass til den frådelt bustaden
- Veg fram til frådelt tomt kan ligge på hovudbruket
- Arealet rundt det gamle huset kan reduserast noko, slik at samla frådelt areal vert noko mindre enn det er søkt om
- Han ber om at kommunen kjem på synfaring.

### **Vurdering av momenta i klagen og eventuelt grunnlag for å endre vedtaket:**

Det er rett at tilrådinga frå fylkesmannen er «oppmodar difor kommunen om å vurdere reduksjon av storleiken på parsellen», men dette er i realiteten ei sterk utsegn. Grunnen til at det må oppfattast slik er at uttalen kjem i samband med høyring og før kommunen har fatta vedtak. Hadde det ligget føre eit vedtak som vart sendt på høyring, kunne truleg fylkesmannen klaga på kommunen sitt vedtak og bede om at saka vart teke opp på nytt.

Tomta rundt det gamle huset – 1,3da overflatedyrka areal – er rett nok noko bratt, men truleg let det seg gjere å etablere garasje og snuplass.

Vegen fram til frådelt tomt ligg der i dag, og går i grense mellom fulldyrka areal og 2,2da innmarksbeite, som søkar framleis ynskjer skal vere med i arealet som vert delt frå. Gårdskartet sin klassifiseringa av areala syner at veggen delvis ligg på fulldyrka areal og delvis på beitet. Spørsmålet om veg er drøfta i saksframlegget. Ved frådelling slik det er gjeve løyve til vil veggen i si heilheit ligge på bruket, medan det er rådd til at ein ved oppmåling vurderer kva som er beste løysing for veggen, dersom heile arealet vert delt frå.

Såleis meiner administrasjonen at tilbodet frå søkar om at veggen kan ligge på hovudbruket uansett, ikkje tilfører saka nokon ny dimensjon.

I klagen legg søkar fram eit nytt framlegg til deling som vil redusere tomten noko. Det springande punktet frå fylkesmannen er truleg likevel ikkje storleiken i seg sjølv, men det faktum at 2,2da innmarksbeite vert delt frå utan at det ser ut til å vere naudsynt for å realisere planen om frådelling og opprusting av det gamle bustadhuset.

Ein reduksjon slik søkar tilbyr vil ikkje betre denne situasjonen nemnande. Noko bratt overflatedyrka jord vert liggande att på hovudbruket – truleg om lag 700m<sup>2</sup>, medan det aller meste av innmarksbeitet framleis vert delt frå. Frådelt areal vert då likevel 2,8da og «forbruket» av areal tilnærma det same.

Grunngjevinga frå fylkesmannen for å be om vurdering av storleiken er knytt til «nasjonal politisk målsetting om å redusere omdisponering av jordbruksareal», «kommunen har eit viktig ansvar for å ivareta jordressursane, og bør ikkje legge opp til meir omdisponering enn naudsynt.»

Administrasjonen har vore i kontakt med søkar. Det er klarlagt at dersom politisk handsaming ikkje fører til løyve om å få dele frå minst 2,8da eller 3,5da slik det ble søkt om først, ynskjer søkar å realisere frådelling av 1,3da slik det administrative vedtaket har gjeve løyve til.

Konklusjon: Administrasjonen kan ikkje sjå at det er komme fram nye moment av stor vekt i klagen. Grunngjevinga for å dele frå 2,2da beite er ikkje blitt meir tydeleg. Reduksjonen i areal som søker gjer framlegg om, vil ikkje endre forholda nemnande i høve til spørsmålet om å omdisponere meir areal enn naudsynt.

Det vert såleis rådd til å avvise klagen og la vedtaket i den administrative saka om å dele frå 1,3da overflatedyrka jord med det gamle bustadhuset på, verte ståande.

