



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Trond Håkon Stadheim, 5557 2189

Vår dato
08.12.2014
Dykkar dato
10.09.2014

Vår referanse
2014/11231 423.1
Dykkar referanse
14/3150

Oddvar Magne Hopsdal
Vassbygdvegen 771
5912 SEIM

Søknad om frådelling av parsell til bustadtomt på gnr. 180 bnr 1. i Lindås kommune. Klagesak

Kva saka gjeld:

Oddvar Magne Hopsdal, eigar av landbrukseigedomen gnr. 180, bnr. 1, har 25.03.2014 søkt om løyve til frådelling av bustadhus og tomt på 3,5 daa. Lindås kommune ga løyve til frådelling av bustadhus og tomt på 1,3 daa som består av overflate dyrka jord. Søkar klaga på vedtaket angående størrelsen på arealet det ble gitt løyve til den 01.07.2014.

Oddvar Magne Hopsdal grunnjev klagen med at Kommunen sin vurdering er at arealet er marginale for eigedommen, og at tilrådinga frå Fylkesmannen er berre at kommunen bør vurdere å redusere arealet. Vidare hevdar søkjar at arealet trengs for å få betre plass til snuplass til den frådelte bustaden, og garasje dersom dette skulle vere aktuelt å byggja i framtida. I klagen visar han til at arealet er lite og kan vanskeleg utnyttast til beite og slått, då det ligg mellom den nye tilkomstvegen, nabogrensar og fulldyrka areal. Det går fram av klagen at han er villig til å redusere det opphavlige arealet slik at ein får ein mellomløyving av det arealet som det ble gitt løyve til, og det som var søkt om og at tilkomstvegen kan ligge til hovudbruket.

Gnr. 180, bnr. 1 er i alt på 660,5 daa, av dette er 49,7 daa fulldyrka jord, 20,1 daa overflata dyrka jord, 33,1 daa innmarksbeite, 341,3 daa skog med sær høg bonitet, 156,4 daa skog med høg bonitet og 59,9 daa anna areal. Bakgrunnen for søknad om frådelling er at søkjar av helsemessige årsakar ikkje lenger kan drifte eigedomen.

I tilknytning til behandlinga av saka, ble den sendt til høyring hjå Fylkesmannen den 11.04.2014. Fylkesmannen oppmoda kommunen å vurdere ein reduksjon av storleiken på arealet, av omsyn til å ivareta jordressursane og at ein ikkje bør leggja opp til meir omdisponering enn naudsynt.

Lindås kommune v/plan og miljøutvalet kom frem til i behandlinga av klagen, datert 03.09.2014, at det ikkje hadde kome nokon nye momenta i saka, som gjer grunnlag for å endre administrative vedtaket fatta 02.05.2014. Klagen vert ikkje tatt til følgje, og vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Lovgrunnlag:

Etter forvaltningslova § 34 kan klageorganet prøve alle sider ved saka. Statleg klageinstans skal likevel leggje vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret ved prøving av det frie forvaltningsskjønet i saka.

Delingsregelen i jordlova § 12, 1.-5-ledd lydar slik:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål 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 § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast 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 leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.»

Omdisponering etter jordlova § 9, 1.-3. ledd lydar slik:

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. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

I landbruks- og matdepartementet sitt rundskriv M-1/2013 om deling og omdisponering etter jordlova er det gjeve nærare retningslinjer for praktiseringa av delingsregelen.

Fylkesmannen si fråsegn til klagen:

Arealet klagen gjeld består av innmarksbeite, ifølgje Kart frå «Skog og landskap» sin kartbase, og fell dermed innunder omdisponeringsforbodet i jordlovas § 9. Det skal særlege grunner for å godkjenne omdisponering av slikt areal til bustadtomt. Søkjaren visar til at areala blir innklemt og ein treng areala til snuplass, noko som må vektleggast i saka.

Grunnen til at uttrykket «særlege høve» er brukt i forbindelse med § 9 andre ledd, er for å understreke viktigheten av formålet til jordlova, som er å verne dyrkbar jord.

Det kan vidare leggast vekt på om det er godkjende planar etter plan- og bygningsloven. I denne saka ligg egedommen innan område regulert til LNF, med hovudvekt på landbruk.

Dersom ein skulle godkjenne hele arealet som er søkt frådelt, vil ein også redusere ressursane tilknytt landbrukseigedomen. Ein frådeling vil difor medføre driftsmessige ulemper.

Det kan også leggast vekt på det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gje. Det siktes her til tiltak som vil ha ein verdi for allmennheten eller ein større gruppe personer, til dømes skule eller sjukehus, men også busetting til ein viss grad. Arealet vil i denne saka fungere som hage og parkeringsplass, og vil såleis ikkje føre til fleire bustadar.

Fylkesmannen er samd i kommunens vurdering om at en frådeling ikkje vil medføre namneverdige landskapsestetiske konsekvensar, i den grad parsellen framleis vil bestå som eit grønt areal.

Når arealet som består av innmarksbeite blir frådelt landbrukseigedomen, for å fungere som hage og snuplass, vil det truleg heller ikkje bli lagt att med landbrukseigedomen i framtida. Arealet må difor bli rekna for tapt for landbruksnæringa. I denne samanheng visar Fylkesmannen til at det ikkje er et lite areal, men 2,2 daa innmarksbeite som vil grense mot anna areal som tilhøyrar landbrukseigedomen.

Etter Fylkesmannen sitt syn er det uheldig at kommunen har uttalt at arealet er marginalt for eigedomen, for landbruket i kommunen og sett i nasjonal samanheng, då jordvern er et politisk hovudsetningsområde. Fylkesmannen visar i denne samanheng til Meld.St.9 (2011-2012).

Ut i frå dei momenta som ble satt frem, kan ikkje Fylkesmannen sjå at det føreligg grunnlag for å gje løyve til omdisponering av arealet etter § 9, og kan difor ikkje gje løyve til frådelig jf. jordlova § 12 tredje ledd.

Etter ei samla vurdering er Fylkesmannen kome til at kommunen sitt vedtak byggjer på ein forsvarleg lovbruk og skjønnsutøving og at vedtaket dermed må stadfestast.

Vedtak:

Fylkesmannen syner til si fråsegn til klagen og stadfestar Lindås kommune sitt vedtak av 03.09.2014 om ikkje å endre det administrative vedtaket fatta 02.05.2014.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast.

Med helsing

Åse Vaag
Landbruksdirektør

Trond Håkon Stadheim
rådgyvar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Lindås kommune Kvernhusmyrane 20 5914 Isdalstø