

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
132/15	Plan- og miljøutvalet	PS	23.09.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	15/2312

**Gbnr 44/8 Skauge. Avslag på søknad om å få dele frå eksisterande bustadhus.**

## **Vedlegg:**

Søknad om deling - gbnr 44/8 Skauge - ny grunneigedomKartUttale - Dispensasjonssøknad om deling - gbnr 44/8 SkaugeUttale - Lindås - Gnr 44 bnr 8 m fl - Skauge - Deling ny grunneigedo

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

Med heimel i jordlova §12 og plan- og bygningslova §19-2 finn Lindås kommune at det ikkje ligg føre nok overvekt av positive argument for frådeling av bustadhus frå gnr.44 bnr.8 slik det er søkt om.

Dispensasjon vert avslått og deling ikkje godkjend.

.....

## **Plan- og miljøutvalet - 132/15**

### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 5 røyster (A. Angelskår-Krf, K. Romarheim-Krf, A. Sylta-Ap, L. Brunborg-Ap, K. Gjerstad-Sp)

### **Framlegg frå I. Hindenes-Uavh, Høgre og Frp:**

Plan- og miljøutvalet gir søkjar medhald om frådeling av bustadhus frå gnr. 44 bnr. 8 med heimel i jordlova §12 og plan- og bygningslova §19-2.

Grunngjeving: Huset ligg mot grense, veg kan løysast ut utanom gardstunet. Omsynet til busetnad i Skaugebygda veg tungt, og frådeling slik utvalet ser det, vere fremjande. Før deling kan gjennomførast, må det ordnast med tinglyste rettar for ny eigedom over bruket sin grunn, slik at anlegga kan haldast ved like og evt. fornyast.

Framlegget fekk 4 røyster og fall (I. Hindenes-Uavh, I.Fjeldsbø-H, H. Lindås-H, N. Stabell

Øvreås-Frp).

**PM - vedtak:**

Med heimel i jordlova §12 og plan- og bygningslova §19-2 finn Lindås kommune at det ikkje ligg føre nok overvekt av positive argument for frådelling av bustadhus frå gnr.44 bnr.8 slik det er søkt om.

Dispensasjon vert avslått og deling ikkje godkjend.

.....

**Saksopplysningar:**

**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

**Bakgrunn**

Eigedom:	Gnr.44 bnr.8 m.fl. Skauge
Adresse for eiged.:	Skauvegen 493, 5957 Myking
Type tiltak:	deling av grunneigedom
Heimelshavar:	Kjell-Bjarne Wergeland
Søker:	Kjell-Bjarne Wergeland

**Saka gjeld:**

Det vert søkt om løyve til å dele frå det eine bustadhuset på eigdommen med tomt rundt på om lag 1200m<sup>2</sup>. Eigaren skal sjølv overtake dette huset på frådelt tomt, medan det ligg føre planar om å selje landbrukseigdommen. Desse planane er ikkje konkretisert i søknaden, men er nemnd som grunngeving for ønsket om deling.

**Planstatus/dispensasjonar:**

Eigdommen er landbruk. Området er LNF omsynssone landbruk oL6. Det er såleis naudsynt med dispensasjon frå arealføremålet og saka må vurderast i høve Jordlova §12.

**Nabovarsling:**

Det ligg ikkje føre nabovarsel, men det er heller ikkje naudsynt då det ikkje finst naboar som vert råka av tiltaket.

**Tilkomst:**

I dag har huset tilkomst gjennom tunet på eigdommen. Dersom det vert gjeve løyve til deling vil ein bygge ny veg frå huset mot nord og ut i Uglåsvegen. Det er søkt om løyve til ny utkøyring på vegen, og vegstyresmaktene har gjeve løyve under føresetnad av at det vert

*gjeve løyve til deling, og at utforminga av vegen vert i samsvar med gjeldande reglar. Vegretten gjennom tunet må avlysast. Ny eigedom må få tinglyst rett til å føre fram veg over bruket sin grunn.*

***Vassforsyning og avløp:***

*Huset står alt på staden og har vassforsyning og avløp. Dersom det vert gjeve løyve til deling og vassforsyning og avløp vert liggande på annan mann sin grunn, må det ordnast med tinglyste rettar for ny eigedom over bruket sin grunn, slik at anlegga kan haldast ved like og eventuelt fornyast.*

*Saka har vore på høyring hjå overordna mynde.*

***Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:***

*Om qnr.44 bnr.8 .:*

*Gardskartet for eigdommen er ajourført pr.04.08.2015 slik at samla areal for eigdommen er 488,3da. Av dette er 59,2da fulldyrka jord, 12,4da overflatedyrka jord og 77,5da innmarksbeite. 181da er god skog. Det er bra bygningsmasse og to bustadhus.*

*Eigdommen er i drift og det er eigaren som står for drifta, som er produksjon av storfekjøtt.*

*Jordlova §12:*

*«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til landbruk må godkjennast av departementet. Skal dyrka eller dyrkbar jord takast i bruk til anna føremål enn jordbruksproduksjon på en slik måte at areala ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gjeve løyve til omdisponering etter §9.*

*Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast vekt på om delinga vil føre til tenleg bruksstruktur i landbruket. Mellom anna skal ein vurdere omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til driftsmessig god løysing og om deling kan føre til miljømessige eller driftsmessige ulemper for landbruket i området.*

*Omsynet til busetjing er sjølvstendig argument for deling.»*

*Arealet som er søkt delt frå er i gardskartet klassifisert som ope jorddekt fastmark. Deling fører såleis ikkje til at dyrka eller dyrkbar jord vert teke til anna føremål. Dispensasjon er ikkje naudsynt.*

*Veg til frådelt tomt vert ført fram over fulldyrka areal rett nord for huset. Grunnen skal vere eigd av landbrukseigdommen og etter at vegen er bygd. Vegen ligg i grense mot nabo 44/9 og vil forbruke om lag 250m<sup>2</sup> areal. Vegen trengst ikkje for drifta av denne teigen på om lag 2,0da, som lett kan driftast frå anna veg.*

*Eigdommen har nær 60da fulldyrka areal, og det er lite truleg at å nytte 250m<sup>2</sup> til veg får noko å seie for vidare drift av eigdommen. Generelt er det eit overordna nasjonalt mål at all fulldyrka jord skal takast vare på.*

*Administrasjonen rår til at under føresetnad av at det vert gjeve løyve til deling, vil og omdisponering av 250m<sup>2</sup> fulldyrka jord til veg, verte tiltrådd.*

*Deling slik det er søkt om endrar ikkje bruksstrukturen på staden.*

*Tilhøva for drift av areala på 44/8 vert tilnærma uendra. Men den nye frådelte eigdommen vil ligge som ei øy mellom fulldyrka og overflatedyrka jord, og dette kan føre til konflikt med*

drifta. Så lenge det er noverande eigar som eig frådelt eigedom, er det truleg ikkje problem. Frådelt eigedom er fritt omsetjeleg, og kven som vert eigar i eit lenger perspektiv har ein ikkje kontroll med.

Det vert rekna som lite ynskjeleg med bustad på frådelt tomt midt i dyrka mark.

Busetjing er ikkje noko argument i denne saka. Eigedommen ligg i indre del av kommunen, men ein kan ikkje sjå at fråflytting frå bygda er eit reelt trugsmål.

Konklusjonen er at deling slik det er søkt om ikkje er nokon god løysing for framtida sett i høve til vidare drift av areala. Det er sikkert bra for drifta av eigedommen at nye folk som har lyst til å drive, får overta landbrukseigedommen. Deling slik det er søkt om førebur overdraging. Dette er knytt til at det kviler burett for noverande eigar sin far på huset. Det vert truleg lettare å selje eigedommen til ny eigar, om ein slepp hefte i form av burett. Frådeling skal løyse dette.

Eigaren av gnr.44 bnr.8 eig og gnr.44 bnr.41. Dette er ein frådelt tomt der det i 1989 vart gjeve rammeløyve for bygging av bustadhus. Huset vart aldri bygget, og løyvet må no eventuelt tildelast på nytt.

Sett frå landbruket sin synsstad vil det vere ein mykje betre løysing å bygge hus her, enn delinga det no er søkt om.

#### **Vurdering av dispensasjon – pbl § 19-2:**

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dispensasjon kan ikkje givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå, eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gje 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 om tiltaket.»

Det gjeld løyve til å dele frå eit bustadhus frå gnr.44 bnr.8. Bruket har to bustadhus. Tiltaket ligg i LNF område, der ein helst berre vil gje løyve til tiltak knytt til stadbunden næring og landbruk. Det er mogeleg å sjå deling som eit tiltak knytt til stadbunden næring på det viset at det vil gjere det lettare å selje eigedommen til nye brukarar, dersom huset med burett ikkje finst.

Men slik omsøkte bustadhus er plassert – midt i dyrka mark og tett inn til tunet, vil ein normalt oppfatte ei deling slik det er søkt om som eit tiltak som er i strid med landbruksinteressene. Etablering av ny bustadeigedom på denne staden er ikkje ynskjeleg.

Omsyna til landbruket vert truleg sett til side ved tiltaket. Eigedommen er stor og med full drift, kan ein argumentere med bruket truleg kan ha trong for to hus. Det er ikkje ynskjeleg at eit eksisterande hus vert delt frå sett i eit slikt perspektiv.

Tilgjenge, tryggleik, miljø og helse kan både verte negativt påverka – hus på frådelt tomt vil ligge midt i landbruksareal i aktiv drift, born skal leike nær store køyrety, gylle skal spreia nær klesvask og vindauge, utplass og grilling, støy frå dyr og maskinar kan skape irritasjon.

Men ein kan og sjå desse momenta i eit anna og positivt lys – frådeling vil lette vidare sal til unge folk, eigedommen vert halde i drift, den eldre generasjonen som framleis bur i tunet kan gje sitt bidrag til drifta og til historia, tryggleik og tilgjenge vert løyst ved at ny eigedom vert

*gjerda inne og ny utkøyring etablert.*

*Administrasjonen meiner likevel at omsynet til landbruket på lang sikt, er best tent med at huset ikkje vert delt frå. Dei privatrettslege tilhøva knytt til buretten i huset, bør kunne løysast på anna vis.*

**Vurdering av deling – pbl §20-1, jf. §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 er søkt om å få dele frå om lag 1200m<sup>2</sup> tomt med eksisterande hus.*

*Som drøftinga knytt til §12 i jordlova og til dispensasjonsvurderinga syner, er det argument som talar både for og mot tiltaket. Det er på det reine at tiltaket er i strid med gjeldande plan og i strid med føresegnene til arealplanen.*

*Staden der huset er plassert, er ein liten haug midt i jordbruksareala – fulldyrka jord på den eine sida og overflatedyrka jord på den andre. Tomta er lang og smal. Huset som står på staden er 31 år gammalt, og det er truleg at på litt sikt vil det vere ynskjeleg å utvide og modernisere huset. Dette kan by på problem grunna forma på tomta. Ei utviding kan mogleg og komme i konflikt med landbruksareala.*

**Uttale frå fylkesmannen:**

Saka vart sendt til overordna mynde for uttale. Fylkesmannen sitt svar er negativt:

«Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje innfridd, og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon til frådelling av det eine bustadhuset på eigdommen 44/8.»

Fylkesmannen sine argument for å tilrå avslag er:

- \* frådelling vil ha negativ effekt på landbruket
- \* arealføremålet LNF omsynssone landbruk vil bli vesentleg sett til side
- \* ny veg vil forbruke fulldyrka areal
- \* delinga inneber driftsmessige ulemper
- \* bruket kan ha trong for to hus også i framtida.

**Vurdering:**

I denne saka ligg det føre moment som talar mot å gje løyve til deling. Dette er først og fremst omsynet til landbrukseigdommen på lang sikt. Slik det frådelt huset vert plassert nær tunet og midt i slåttemarka kan det vere duka for konflikt mellom omsynet til bustad og omsynet til landbruksdrifta. Tiltaket er i strid med gjeldande plan på staden. Fylkesmannen har uttalt seg negativt til dispensasjonen.

Men det finst og moment som talar for å gje løyve til deling. Dette er knytt til at deling legg til rette for at eigdommen kan bli seld til nye eigarar. Då kjem det truleg inn yngre interesserte folk på eigdommen. Dette kan sikre vidare drift og styrke eigdommen. Dette er positivt for landbruket i området.

Administrasjonen vurderer at det er overvekt av ulemper på lang sikt, og finn at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon til frådelling slik det er søkt om.

