

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
147/15	Plan- og miljøutvalet	PS	11.11.2015
157/15	Plan- og miljøutvalet	PS	02.12.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	15/2312

## Gbnr 44/8 Skauge - klage på vedtak i sak 132/15 avslag på søknad om deling

### Vedlegg:

Klage på vedtak - gbnr 132/15 Skauge - frådeling av bustadhus

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune har vurdert dei argumenta som er sett fram i klagen datert 18.10.2015. Kommunen kan ikkje sjå at det er komme fram nye argument av slik tyngde at det er grunn til å endre vedtaket som vart gjort i sak 132/15. Vedtaket som vart gjort i denne saka vert oppretthalde.

Klagen vert ikkje teke til følgje.

Saka vert sendt over til fylkesmannen for endeleg avgjerd.

.....

### Plan- og miljøutvalet - 147/15

#### PM - behandling:

#### Framlegg frå Sæbjørg Hageberg Kjeka-Krf:

Plan og miljøutvalet ønskjer synfaring i saka og utset ho til neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### PM - vedtak:

Plan og miljøutvalet ønskjer synfaring i saka og utset ho til neste møte.

### **Plan- og miljøutvalet - 157/15**

#### **PM - behandling:**

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

#### **Fellesframlegg:**

#### **Samme som Framlegg frå I. Hindenes-Uavh, Høgre og Frp i sak 132/15, 23.09.15:**

*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.*

Fordelane i denne saka er større enn ulempene. Frådelinga får ikkje påverknad av HMT i forbindelse med drift av eigedomen.

Deling vil og kunne sikre vidare drift av gårdsbruket. Deling kan ikkje gjennomførast før det ligg føre avtale om sal.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **PM - vedtak:**

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.

Fordelane i denne saka er større enn ulempene. Frådelinga får ikkje påverknad av HMT i forbindelse med drift av eigedomen.

Deling vil og kunne sikre vidare drift av gårdsbruket. Deling kan ikkje gjennomførast før det

ligg føre avtale om sal.

### **Saksopplysningar:**

### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

### **Bakgrunn**

I sak132715 vart det gjort følgjande vedtak i Plan- og miljøutvalet:

### **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

### **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 frådeling av bustadhus frå gnr.44 bnr.8 slik det er søkt om.

Dispensasjon vert avslått og deling ikkje godkjend.

I brev datert 18.10.2015 til kommunen klager tiltakshavar over avslaget. Argumenta som vert sett i klagen er følgjande:

- Min livssituasjon gjer at eg ikkje lenger vil drive garden, og då meiner eg det er rett å selje garden for å sikre vidare drift.
- Det huset eg vil skilje frå er kårhuset, der far min bur. Han har burett og den vil eg sikre, slik at far min på sine eldre dagar føler tryggleik og stabilitet. Kårhuset vert etter kvart eit hus der ungane mine kan vere knytt til garden sjølv om den ikkje lenger er i familien.
- Bruket har to hus
- Når det eine huset vert skilt frå, vert bruket billegare for den som skal kjøpe. Det er viktig for yngre interesserte som ikkje har mykje kapital. Det er alt fleire unge som har vore i kontakt og er interessert i å overta.
- Det er viktig at salet av garden kjem raskt i gang for å sikre framtidig drift. Det er krav om overgang til lausdriftfjøs frå 2024, men på mitt bruk er det godkjend for storfedrift fram til 2034. Men det fordrar at det ikkje vert avbrot i drifta. Dersom drifta vert avbrote, vil ny start få krev om ombygging til lausdrift frå første dag. Krav om ombygging krev store investeringar, som kan virke avskrekkande på nye eigarar.
- Garden sin verdi som landbruk vert ikkje forringa om kårhuset vert skilt frå. Det er lett å bygge ny veg, slik at tilkomst ikkje må gå gjennom tunet.

- Bruket kan få forkjøpsrett til kårhuset, dersom det vert seld til andre enn min familie.
- Eg ber om at utvalet kjem på synfaring, slik at me kan diskutere tiltaket medan me står på staden.
- Eg meiner frådeling slik det er søkt om er best for garden si framtid.

### **Vurdering:**

Alle dei argumenta som kjem fram i klagen har vorte vurdert før. I eit nøtteskal gjeld saka om det er best for landbruket at kårhuset vert delt frå, slik at bruket kan verte seld til nye eigarar, eller om det er best for landbruket at det ikkje vert oppretta ein fritt omsetjeleg bustadeigedom nær opp til tunet på bruket.

Den vanlege måten å vurdere dette på frå styresmaktene og lovverket si side er å sjå det slik at eit frådelt hus «midt i tunet», vil vere til sjenanse for landbruksdrifta på ein måte som er lite ynskjeleg. Dette er knytt til lukt, støy, trafikk, og til det faktum at den frådelte eigedommen er fritt omsetjeleg og slik sett etter ein stund kan verte seld til folk utan tilknytning til landbruket. Dette kan legge til rette for konflikt.

Når ein då legg til at i område sett av til LNF føremålet, sett føresegnene til kommuneplanen forbod i desse områda for anna enn aktivitet knytt til drift av landbruket, vil dette forsterke styresmaktene sitt syn om at deling ikkje kan forsvarast.

Søker sitt synspunkt, som og kan ha mykje føre seg, er at dersom han ikkje kan dele frå kårhuset og slik sett sikre buretten for far sin, føler han av personlege grunnar at han ikkje lenger vil drive eigedommen. Han vil busetje seg ein annan stad.

Då vert tunet og driftsbygningen unytta, og areala må leigast bort til nabo for vidare drift. Han meiner dette er ei dårleg løysing både for landbruket og for bygda både no og for framtida. Dette kan og administrasjonen sjå. Det er etter kvart få bruk i aktiv drift og for landbruksnæringa si framtid i området og i kommunen som heilskap, er det viktig at dei bruka som enno driv, får høve til å halde fram. Unge folk i tunet som har vilje og mot til å satse på landbruket er positivt, og kanskje vel så viktig for framtida til denne næringa.

Konklusjonen er at det er umogleg å si sikkert kva som er best for landbruket på kort og lang sikt – å sikre vidare drift ved at unge folk kjem til, eller å legge til rette for at det ikkje kan oppstå konflikt mellom bustadeigedom i tunet og landbruksdrifta på lang sikt.

Saka har vore på høyring hjå fylkesmannen før det vart lagd fram for PLT i møtet 23.09.15. Fylkesmannen var særst avvisande til tiltaket:

Føremålet i gjeldande plan vil verte sett vesentleg til side.

Omdisponering av 250m<sup>2</sup> fulldyrka jord til veg, plassering av frådelt hus i tilknytning til tunet, at bruket i framtida kan ha trong for to hus og at dette vil krevje at nytt areal må takast i bruk, er argument som fører til at fylkesmannen meiner det ikkje ligg til rette for dispensasjon for å gjennomføre tiltaket.

Det skal tungtvegande argument til for at administrasjonen skal frå til deling etter at fylkesmannen har uttalt seg negativt til dispensasjon.

### **Konklusjon:**

Det er vanskeleg å seie om deling slik det er søkt om, eller eit avslag for å sikre

bruket mot negative verknadar av ein frådelt bustadeigedom midt i tunet, vil vere beste bidraget til å sikre landbruket på eigedommen og i området for framtida.

Slik administrasjonen vekter dei tom ulike synsmåtane og teke omsyn til fylkesmannen si negative tilråding, vil administrasjonen konkludere med at det ikkje har komme fram nye argument i klagen som har slik vekt at det gjev grunn til å endre vedtaket som vart gjort i sak 132/15.

.....