

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
035/16	Plan- og miljøutvalet	PS	16.03.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	15/2312

## Ny handsaming av løyve til å dele frå bustadhus, etter klage frå fylkesmannen - Gbnr 44/8 Skauge

### Vedlegg:

Svar på klage - deling ny grunneigedom - dispensasjon - gbnr 44/8 m fl SkaugeKlage - Lindås - Gnr 44 bnr 8 m fl - Skauge - Deling ny grunneigedom

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Saka vert lagd fram for utvalet til ny vurdering, utan innstilling frå rådmannen.

.....

### Plan- og miljøutvalet - 035/16

#### PM - behandling:

#### Fellesframlegg ved H.Brunborg-Ap:

Plan- og miljøutvalet tek ikkje klaga frå fylkesmannen til følgje og gjev søkjar medhald om frådelling av bustadtomt frå gbnr 44/8 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 frådelling, slik utvalet ser det, vere fremjande for bustad i bygda. Eigedommen med ny vegutløysing vil framstå som ein eigedom isolert frå gardstunet. Skauge er ei landbruksbygd og innbyggjarar må pårekna lukt og støyplager frå landbruket uansett kor ein buset seg i bygda, slik at dette omsynet, slik utvalet ser det, kan ein sjå bort frå i denne saka. Denne frådellinga vel vera positiv for kontinuiteten i drifta av landbruket i området då nye eigarar som er klare for drift, også klare til å kjøpa bruket. Tap av relativt små landbruksareal til ny veg og eventuelt framtidig bustad nummer to på bruket ser utvalet til å vera ei mindre ulempe enn føremonn ved framhald av drifta på bruket vil gje.

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 klart større enn ulempene. Frådelinga får ikkje noko å seie for HMT i samband med drift av eigedommen. Deling vil og, som kommentert over, kunna sikra vidare drift av gardsbruket. Deling vil ikkje kunna gjennomførast før det ligg føre avtale om sal.

Med heimel i forvaltningslova § 42 vert vedtaket gjeve med utsett iverksetting til klagen er endeleg avgjort.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

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

Plan- og miljøutvalet tek ikkje klaga frå fylkesmannen til følgje og gjev søkjar medhald om frådeling av bustadtomt frå gbnr 44/8 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 for bustad i bygda. Eigedommen med ny vegutløysing vil framstå som ein eigedom isolert frå gardstunet. Skauge er ei landbruksbygd og innbyggjarar må pårekna lukt og støyplager frå landbruket uansett kor ein buset seg i bygda, slik at dette omsynet, slik utvalet ser det, kan ein sjå bort frå i denne saka. Denne frådelinga vel vera positiv for kontinuiteten i drifta av landbruket i området då nye eigarar som er klare for drift, også klare til å kjøpa bruket. Tap av relativt små landbruksareal til ny veg og eventuelt framtidig bustad nummer to på bruket ser utvalet til å vera ei mindre ulempe enn føremonn ved framhald av drifta på bruket vil gje.

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 klart større enn ulempene. Frådelinga får ikkje noko å seie for HMT i samband med drift av eigedommen. Deling vil og, som kommentert over, kunna sikra vidare drift av gardsbruket. Deling vil ikkje kunna gjennomførast før det ligg føre avtale om sal.

Med heimel i forvaltningslova § 42 vert vedtaket gjeve med utsett iverksetting til klagen er endeleg avgjort.

#### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

#### **Bakgrunn**

I mai 2015 søkte tiltakshavar om løyve til å dele frå det eldste bustadhuset på eigedommen sin – gnr.44 bnr.8 Skauge. Eigedommen er landbruk, og føremålet med delinga var sal av landbrukseigedommen. I samband med eit slikt sal ville ein sikre

buretten til den gamle faren, ved å dele frå bustadhuset.

Saka vart handsama politisk som sak 132/15 i august 2015. Vedtaket var negativt, men eit mindretal på 4 stemte for å gje dispensasjon for deling.

Tiltakshavar klaga på denne avgjerda. Saka vart lagd fram for ny handsaming i møte i november 2015 med saksnummer 157/15, men vart då utsett for synfaring. På møte 02.12.2015 vart saka teke opp til ny handsaming. Rådmannen si innstilling var negativ. Utvalet la fram eit fellesframlegg, som vart samrøystes vedteke:

*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.*

Fylkesmannen hadde i samband med høyring uttalt seg negativ om spørsmålet om dispensasjon frå LNF føremålet. Han måtte difor få saka tilsendt for å vurdere om han skulle å klage på avgjerda gjort i sak 157/15.

I brev frå fylkesmannen datert 16.12.2015 kom svaret frå fylkesmannen:

**«Fylkesmannen i Hordaland klagar med dette på Lindås kommune sitt vedtak i sak 157/15.»**

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt, og ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort etter forvaltningslova §42.

Argument som fylkesmannen sett fram i klagen er følgjande:

- frådelinga har negativ effekt på landbruket
- arealføremålet i LNF omsynssone landbruk vil bli vesentleg sett til side
- den nye vegen til eigedommen vil bruke om lag 250m<sup>2</sup> fulldyrka jord. Dette er særst negativt
- det er driftsmessige ulemper knytt til delinga. Dette er knytt til at huset er plassert midt i dyrka mark tett inntil tunet. På sikt kan dette føre til restriksjonar på jordbruket. Det er ikkje uvanleg at det oppstår konflikhtar om til dømes støy og lukt mellom landbruket og bebuarar i ordinære bustadhus.
- Det kan også vere trong for to hus på ein landbrukseigedom av denne storleiken, i så fall vil frådelinga kunne føre til at endå meir jordbruksland går tapt, om det skal byggjast eit nytt hus på garden.

På denne bakgrunnen vurderer fylkesmannen at omsyna bak arealdelen av

kommuneplanen vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon til frådelling av bustadhuset.

Fylkesmannen kan heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar som talar for ein dispensasjon i denne saka. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte, og fylkesmannen finn difor å måtte klage på Lindås kommune sitt vedtak.

### **Vurdering**

Argumenta som er sett fram i fylkesmannen sin klage er dei same som vart sett fram då fylkesmannen svarde på høyringssaka i juli 2015. Klagen kjem såleis ikkje med nye moment.

Argumenta er vesentleg knytt til dei spørsmåla som §12 i jordlova legg vekt på i samband med spørsmålet om deling. Men spørsmålet om omsynet til busetting som og er et punkt i jordlova §12, har fylkesmannen ikkje vurdert sjølv om nettopp dette spørsmålet har vore det viktigaste argumentet i plan- og miljøutvalet sin grunngjeving for å gje løyve til dispensasjon og deling.

Plan- og miljøutvalet har vore på synfaring. Etter dette har dei vurdert søknad om deling og dei fakta som er lagd fram slik at utvalet sin konklusjon legg mest vekt på argumentet om at ved deling slik det er søkt om, vil eigedommen verte seld til nye unge eigarar. Dette sikrar etter utvalet sitt syn både busetting i bygda og vidare drift av landbruket på staden. Dette er etter utvalet sitt syn viktigare enn spørsmålet om moglege konflikter mellom landbruket og bustadeigedommen ein gong i framtida. Utvalet kan heller ikkje sjå at omdisponering av 250m<sup>2</sup> fulldyrka jord er vesentleg og særns negativt slik fylkesmannen vurderer.

I Jordlova §12 er spørsmålet om busetting eit eksplisitt og sjølvstendig argument for å gje løyve til deling: «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 busetting i området.»

Omsynet til busetting og veging av desse omsyna mot andre omsyn, må seiast å vere eit særleg ansvar for politikarane. Det må og vere eit særleg ansvar for politikarane å legge til rette for aktiv næringsutvikling og verdiskaping i kommunen både no og i framtida.

Slik det går fram av vedtaket i sak 157/15, er det nett desse omsyna som har vege tyngst når politikarane har teke avgjerd om å gje løyve til deling, trass i at fylkesmannen i sitt høyringssvar har rådd frå dispensasjon, og rådmannen lojalt har rådd frå at dispensasjon vert gjeve.

Utvalet har i sitt vedtak sett vilkår om at deling ikkje kan skje før det ligg føre avtale om at eigedommen skal seljast. Dette skal sikre at det ikkje vert oppretta ein frådelt bustadeining utan at nettopp omsynet til vidare drift er sikra.

Fylkesmannen si klage er bassert på to konklusjonar – den første er at deling vil sette til side omsyna bak LNF omsynssone i arealplanen og den andre er at det etter fylkesmannen si mening ikkje ligg føre overvekt av grunnar for dispensasjon, slik §19-2 i plan- og bygningslova krev.

Argumentasjonen til fylkesmannen er knytt til dei omsyna som jordlova skal ta når ein vurderer å dele frå eit areal, medan grunngjevinga for å nekte dispensasjon er knytt til

dei krava som plan- og bygningslova sett for å vurdere dispensasjon. Dette er gjort utan at fylkesmannen i sin argumentasjon syner på kva måte deling vil sette til side omsyna bak LNF føremålet i planen, eller korleis deling vil gje så mange negative utslag i høve til HMT og andre omsyn som plan- og bygningslova skal take at det ikkje er rådeleg å gje dispensasjon.

Dersom plan- og miljøutvalet held fast på sitt vedtak, vil saka gå attende til fylkesmannen og handsaminga av saka vidare vil skje ved at det vert oppnemnt settefylkesmann. Saka er såleis ikkje endelig avgjort før settefylkesmannen har gjort seg ferdig og har gjort vedtak.

Rådmannen legg saka fram for Plan- og miljøutvalet til ny vurdering, utan innstilling.

.....