

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 51/9, FA - L33	17/2562

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
24/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

GBNR 51/9 - Klage på dispensasjon frå KPA til frådelling av ny matrikkeleigedom

Vedlegg:

GBNR 51/9 - Dispensasjon frå LNF- føremål i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av parsell med påståande bustad, Landsvik

Søknad om oppretting av grunneigedom GBNR 51/9

Situasjonskart

1_1000 51-9

1_3000 51-9

Klage - Meland - GBNR 51/9 - Landsvik - Frådelling - Dispensasjon

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Meland kommune, v/Utval for drift og utvikling, godkjente gjennom vedtak av 23.01.2018 (UDU-sak 10/2018) søknad om dispensasjon frå LNFR-formålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for frådelling av eksisterande bustadhus med tilhøyrande hageareal på gbnr 51/9, Skurtveit. I same vedtak blei det gitt løyve til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12.

Vedtaket hadde slik ordlyd:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bustadhus med tomt på gbnr 51/9, jf søknad motteke 16.10.2017.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12 for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 51/9, jf søknad journalført motteke 16.10.2017.

- Det blir satt vilkår for godkjenninga at parsellen ikkje vert større enn 0,9 daa.
- Tilkomstvegen forbi huset må utvidast, slik at ein kan passere med landbruksutstyr utan at det blir til hinder for bustadføremålet eller landbruket. Eksakt løysing skal vurderast saman med løyve etter pbl. Kap. 20.
- Vegrett må tinglysast til den nye parsellen, seinast saman med oppmålingsforretninga.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor».

Grunngjeving for klagen:

Fylkesmannen i Hordaland har gjennom brev datert 08.02.2018 fremma klage på vedtaket. I klagen har Fylkesmannen vist til eigen høyringsuttale datert 01.12.2017 der det blei rådd frå dispensasjon. Vidare skriv Fylkesmannen følgjande i klagen:

«Fylkesmannen held fast på vurderinga frå høyringsrunden, og klagar på det grunnlaget på vedtaket til Utval for drift og utvikling i sak 10/2018. Fylkesmannen har nokre supplerande vurderingar i saka, som støttar opp under klagen:

Bustaden som er søkt frådelt ligg midt inne på eigedomen, like ved eit anna bustadhus, som blei frådelt i 2016. Omsøkt bustad ligg vesentleg nærare tunet, og for framtida vil det vere uheldig at eigar av landbrukseigedomen må køyre mellom to bustadhus til driftsbygningen. Det siste bustadhuset ligg sånn sett betre til for ei frådeling enn det som er tilfellet med omsøkt frådeling.

Ei frådeling vil også ha som konsekvens at avstanden mellom gjenverande bustad og fram til driftsbygningen vil auke, noko som er lite hensiktsmessig. Samtidig vil ein få ein fritt omsetteleg bustad i nærleiken av det som er eit naturleg tun på eigedomen.

Fylkesmannen er ikkje samd med kommunen si vurdering om at omsøkt frådeling ikkje vil svekke bruksstrukturen eller gi dårlegare driftsforhold på bruket. Vi kan heller ikkje sjå at ei frådeling legg til rette for vidare drift på garden, slik kommunen legg til grunn i si saksutgreiing».

For nærare opplysningar om grunngjevinga for søknaden, nabovarsling og høyring, blir det vist til saksutgreiing datert 23.01.2018.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Oppretting av ny grunneigedom er eit «tiltak» etter definisjonen i pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 bokstav m. Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «*[o]pprettelse eller ending av eksisterende eiendomsgrensar, må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan*». Deling må «*heller ikkje gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.*»

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vera i strid med kommuneplanen. Omsøkt tiltak er del av landbrukseigedomen på gbnr 51/9 og har status landbruk, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg (landbrukstiltak). Tiltaket krev difor dispensasjon som omsøkt. Sidan eigedomen er ein landbrukseigedom, er tiltaket også avhengig av godkjenning etter jordlova §§ 12 og 9.

Vurdering av klagen:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak reguleringsplanen må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart» større enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Klagen er grunnlagt med omsynet til landbruket. Det er vist til at frådelling av bustaden – som vil bli liggande mellom våningshus og driftsbygning [eldre driftsbygning, brukt som lager (adm.mrk.)] – vil vere ei konfliktfull plassering for landbruksdrifta, samt at frådelling vil innebere oppstyking av landbrukseigedomen.

Den sentrale problemstillinga i saka vil vere omsynet til landbruket og drifta av garden etter omsøkt frådelling. Vidare er òg busettingsomsyn relevante, sjå nærare nedanfor. Frådellinga inneber ikkje nye byggjetiltak eller endringar på staden, og har soleis ikkje negative verknader for natur- eller friluftssyn elles.

Rådmannen vurderer at det ikkje ligg føre vesentleg nye opplysningar som tilseier ei anna vurdering av søknaden i klageomgangen. Det blir derfor vist til grunngevinga gitt i saksutgreiing datert 23.01.2018, som framleis er dekkande for rådmannen sitt syn.

Rådmannen vil likevel peike på følgjande opplysningar om bruket: Eigedomen gbnr 51/9 blei knytt til gbnr 51/4 i 1995 og har sidan den gang blitt rekna som ei driftseining i samsvar med jordloven § 12. Det inneber at sal av eit av desse gards- og bruksnumra – enten 51/9 eller 51/4 – vil krevje samtykke til deling etter Jordlova § 12. Gardskart syner at areala fordeler seg slik: 13,2 daa fulldyrka jord, 12 daa overflatedyrka jord, 94,5 daa innmarksbeite, 249,2 daa produktiv skog og 433,7 daa anna areal. Totalt har driftseininga (gbnr 51/9 og gbnr 51/4) eit areal på 802,6 daa.

Bustaden som er omsøkt frådelt ligg på bruksnummer 9, som før samanslåinga var det einaste bustadhuset på denne landbrukseigedomen. Etter samanslåinga fekk driftseininga to bustadhus. Det er våningshuset som ligg på bruksnummer 4, som i praksis er våningshuset på driftseininga. Dette huset ligg ved driftsbygningen som har husdyrdrift og er det reelle driftssenteret av eigedomen. Bruken av dette driftssenteret på eigedomen vil ikkje bli påverka negativt av frådelling. Frådellinga vil derimot kunne påverke bruken av den eldre driftsbygningen på gbnr 51/9, men denne blir nytta som lager og er som nemnd ikkje driftssenteret på driftseininga. Dette er no retta i gardskartet.

På bakgrunn av det som er sagt ovanfor, meiner rådmannen at klagar legg til grunn feil faktum ved vektlegginga av driftsulempar og framtidig konfliktpotensiale mellom driftseininga og eit frådelt bustadhus i samsvar med søknaden. Rådmannen meiner at konfliktpotensialet er mindre enn klagar meiner, samt at vilkåret om utbetring av vegen ytterlegare reduserer eventuelle ulemper ved frådelling og soleis er eit hensiktsmessig avbøtande tiltak.

Som nemnd er det våningshus og driftsbygning på gbnr 51/4 som utgjør driftssenteret på garden, og det er betre at tunet – driftsbygning og våningshus – er samla her. Driftssenteret på landbrukseininga, der hovuddelen av produksjonen skjer, ligg her. Rådmannen er difor klart usamd med Fylkesmannen si vurdering av at det ligg betre til rette for frådelling av bustadhuset på gbnr 51/4. Denne vurderinga er ikkje tufta på dei reelle driftstilhøva på garden.

Med bakgrunn i ovannemnde meiner rådmannen det er forsvarleg – og i samsvar med jordlova § 12 – å gi løyve til frådelling av omsøkt bustad på gbnr 51/9. Dette huset har vore kårhus på garden og søkjar si dotter har budd der i 20 år med sin familie. Omsynet til å sikre busettinga på Landsvik talar for denne løysinga.

Frådeling av eit av våningshusa på driftseininga vil òg innebere færre bygg å vedlikehalde for bruket, det kan gjere det lettare for neste generasjon.

Når det gjeld avgjerda om å legge vekt på omsynet til busetting, peiker rådmannen på dette er eit av formåla bak regelverket i Jordlova, jf Jordlova § 1, 2. ledd. Ved vurderinga etter Jordlova § 12, 3. ledd (om samtykke til deling skal givast) er det relevant å leggje vekt på omsyn som fell inn under formålet med Jordlova, jf Jordlova § 12, 3. ledd, siste setning.

Det blir vist til rundskriv M-1/2013 (Omdisponering og deling) s 22, punkt 8.3.4:

«8.3.4 Helhetsvurderingen etter tredje ledd

De momentene som går fram av tredje ledd faller inn under formålet i jordloven, og de gjelder landbruket. Avveiningen av momentene kan by på mange vanskelige valg. I noen tilfeller peker de i samme retning, i andre kan de ulike momentene tilsi ulikt resultat ved avgjørelsen av søknaden. Det kan for eksempel hende at det er så viktig for nabobruket å få tilleggsjord, at det må aksepteres at eieren blir sittende igjen med noe innmark eller utmark sammen med tunet selv om den gjenværende eiendommen blir en lite rasjonell landbruksenhet. Et annet eksempel gjelder hvor avstanden mellom leiejorda og gården til den som skal overta tilleggsjord er stor. I slike tilfeller kan det tenkes at overdragelse av tilleggsjorda ikke gir noen driftsmessig god løsning selv om løsningen fører til at det blir bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksforholdene. Hva som ligger i en tjenlig bruksstruktur vil også kunne variere. Mens det i sentrale strøk er særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil det i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte [adm.understr.]».

Jordlova § 12, 4. ledd opnar for å leggje avgjerande vekt på busettingsomsyn sjølv om andre omstende tilseier at frådeling ikkje bør skje. På bakgrunn av faktum i saka klargjort ovanfor, meiner rådmannen at forholda for drifta av eigedommen ikkje vil bli så sterkt negativt råka at det «etter tredje ledd ikkje ligg til rette for samtykke til deling».

Subsidiært, dersom klageinstansen skulle meine at vurderingane etter tredje ledd tilseier at det ikkje ligg til rette for samtykke til frådeling, meiner rådmannen at Jordlova § 12, 4. ledd likevel opnar for samtykke på dei vilkår som er stilt i løyvet. Det blir vist til rundskriv M-1/2013 (Omdisponering og deling) s 22, punkt 8.4:

«Fjerde ledd åpner for at en likevel kan gi samtykke til deling, selv om en vurdering av hensynene nevnte i tredje ledd taler for avslag på søknaden. Fjerde ledd sier at «*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 busettinga i området.*» Det er et vilkår for å vurdere bruk av fjerde ledd at samtykke til deling ikke kan gis etter tredje ledd. Fjerde ledd åpner for at en kan gå lenger i å tillate fradeling til boligformål enn tidligere. Regelen er ment å gjelde hensynet til bosetting generelt, ikke bare hensynet til bosetting på landbrukseiendommer. Det kan være aktuelt å fradele en tomt med eksisterende våningshus eller kårbolig som ikke trengs på gården fordi den vil kunne nyttes til bolig av andre [adm.understr.]. Det kan også være aktuelt å dele fra tomt uten bygning til slike formål. Fradelingen kan gjelde både større og mindre tomter. Hensynet til bosettingen kan ikke trekkes inn i alle sammenhenger. Selv om en kommune for eksempel trenger nye boligtomter i et pressområde, vil det ikke være grunnlag for å bruke regelen i fjerde ledd.

Formuleringen «dersom deling vil vareta omsynet til busettinga i området» innebærer at kommunen ved bruk av fjerde ledd plikter å ta stilling til hvordan hensynet til bosettingen i området gjør seg gjeldende. Samtykke kan gis der det for eksempel er en nedgang i folketallet som kan svekke aktivitet og utvikling i området eller lokalsamfunnet med sikte på en økning av folketallet, eller med sikte på å holde oppe den bosettingen en allerede har i kommunen eller i området. Befolkningsstatistikk fra Statistisk sentralbyrå kan være et utgangspunkt for vurderingen, men statistikken er ikke avgjørende. Kommunen bør definere i hvilke områder bosettingshensynet gjør seg gjeldende, og hvorfor det er aktuelt. Dette kan for eksempel gjøres i plansammenheng.

Formuleringen gjør også at kommunen må kunne vise til at en fradeling, enten delingen gjelder bygninger eller tomter, vil kunne føre til en positiv endring i forhold til hensynet til bosettingen.»

I det påklaga vedtaket blei det uttalt følgjande om busettinga i området:

«Busetjing er eit omsyn som det kan leggjast vekt på. Veksten i Meland er knytt til dei sørlege delane i kommunen, medan områda nord for Eldsfjellet har ikkje hatt auke i folketal dei siste åra. Kommunen har derfor vektlagt busetjingsomsyn i desse områda. Rådmannen meiner at det er viktig å sikra busetjing på Landsvik og vil i denne saka leggja vekt på det.»

Å styrke busettinga i bygdene er vektlagt i samfunnsdelen til kommuneplanen. Rådmannen opplyser at det i arealdelen i kommuneplanen berre er lagt ut eitt byggeområde for bustader nord for Eldsfjellet (område B_22), samt to nye spreidde bustadområde (SB_12 og SB_13). I åra som er gått etter at kommuneplanen blei vedteke (2015) har det ikkje vore nokon søknader om bustadoppføring i desse områda. Byggeområde B_22 er ikkje under regulering, og rådmannen er ikkje kjend med noko privat initiativ for å få regulert området.

Sistnemnde er samanfallande med trenden over lengre tid nord for Eldsfjellet i Meland (Landsvik og Husebø), og dokumenterer etter rådmannen sitt syn at det er rett å leggje vekt på omsynet til busetting i denne delen av kommunen. Det blir vist til statistikk frå Hordaland Fylkeskommune (statistikk.ivest.no) som stadfestar kommunen sine egne observasjonar [befolkingstal, 1999-2017]:

Nordhordland	27 324	27 599	28 003	28 441	29 039	30 163	31 284	32 268	33 275	34 061
Meland	5 251	5 502	5 704	5 861	6 016	6 478	6 824	7 347	7 736	8 021
12560101 Husebø	160	166	166	176	157	157	161	153	153	139
12560102 Landsvik	101	98	98	95	86	83	89	84	95	90
12560103 Rossland	205	208	212	223	229	219	234	234	223	222
12560104 Io	135	139	134	136	150	154	151	148	150	151
12560105 Ryland	351	364	377	392	409	425	433	449	426	448
12560106 Brakstad	277	290	292	324	342	371	401	380	429	422
12560107 Bjørndal	26	26	25	24	26	29	31	30	33	27
12560108 Holme	808	848	893	901	937	999	1 116	1 161	1 193	1 191
12560201 Gaustad	198	200	205	188	180	192	197	214	209	202
12560202 Grasdal	148	146	133	145	133	171	172	184	188	195
12560203 Moldekleiv	226	247	262	285	339	423	531	634	733	730

Avslutningsvis viser rådmannen til at Fylkesmannen synast å ha oppfatta grunngevinga for det påklaga vedtaket på ein måte kommunen ikkje har meint. Det er ikkje slik at rådmannen meiner at frådeling betrar tilhøva for vidare drift på garden, men derimot at frådeling ikkje vil ha store negative konsekvensar. Dette er to ulike ting, og har betydning ved vurdering av busettingsomsyn.

Oppsummering:

Rådmannen held fast ved vurderinga av at tilhøva ligg til rette for å gi samtykke etter jordlova til frådelling og omdisponering i samsvar med det påklaga vedtaket. Vidare held rådmannen fast ved at vilkåra for dispensasjon er oppfylt etter plan- og bygningslova § 19-2. Frådelling kjem ikkje i vesentleg konflikt med LNFR-omsyn og fordelane ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Vidare handsaming:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følge, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for oppnemning av settefylkesmann som treff endeleg avgjerd i klagesaka.

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følge, skal private partar og høyringsinstansane varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 23.01.2018, sak 10/2018, blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følge. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 24/2018

UDU - behandling:

Tormod Skurtveit, Ap, ba utvalet ta stilling til om han er ugild i saka då han er sønn til søker. Tormod skurtveit fråtrådte møtet.

Røystinga viste at utvalet var einstemming i at Tormod Skurtveit var ugild i saka. Ingen vara for Tormod skurtveit tiltrådte i saka.

UDU - vedtak:

UDU -samrøystes vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 23.01.2018, sak 10/2018, blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følge. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»