

Frå:
Sigvard Hopland og Oddlaug Aune Hopland
Nesbrekka 2
5912 Seim

Til:
Lindås kommune

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
11 OKT 2018	
Ark. saksnr. 18/1125	Løpenr.
Saksh.	Tilgangskode

Klage på vedtak i administrativ sak 516/18 - gbnr 172/4 på Hopland

Det vert vist til vedtak dagsett 25.09.2018 i administrativ sak nr. 516/18, jf. saknr 18/1125 som gjeld avslag på oppretting av ny grunneigedom på gbnr 172/4 på Hopland.

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål ved deling av om lag 1 mål frå gbnr. 172/4. Gbnr 172/4 er ein større landbrukseigedom i drift. Eigedomen er etablert med to våningshus. Det nye våningshuset vart bygd i 1972 med nytt tun og ny intern tilkomstveg. Det eldste våningshuset samt deler av ein eldre driftsbygning skal utgjere den nye bustadtomta på ca. 1 mål. Det eldste våningshuset har vore brukt som heilårsbustad fram til 2015. Dei siste to åra har bustaden stått tomt. Den eldre driftsbygningen er ikkje i drift då det er ført opp nye driftsbygningar i 1989.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanens arealdel (KPA) 2011-2023 er definert som LNF-føremål med særleg omsynssone landbruk.

Det vert elles vist til søknad motteken 27.03.2018 og sist supplert 11.06.2018, samt byggesak med saksnummer 17/2879 der det er opplysningar av betyding for denne saken.

Framlegg til grunngjeving for klagen følgjer nedunder:

- Omsøkt areal med påståande eldre våningshus ligg heilt i utkanten av landbruksarealet ved ein lang sving langs fylkesvegen.
- Det er gjeve omdisponeringsløyve for omsøkt areal etter jordlova sin § 9, jf. delegert vedtak frå landbruksjefen i Lindås kommune dagsett 08.08.2018.
- Eksisterande tilkomst til tunet vil verta lagt om, og dette vil gje ein tryggare trafikksituasjon for både ålmenta og for brukar av bustadhuset.
- Frådelinga av bustadtomta vil ikkje vere til hinder for drifta av garden.
- Det er ingen reell konflikt med LNF-interesser i saka.
- I denne konkrete saka er fordelane ved å tillate deling av grunneigedomen klart større enn ulempene ved å ha eit eldre våningshus på bruket.
- Frådeling av det eldre våningshuset som omsøkt vil gjev positive verknader for området, ved at ny eigar lettare vil kunna oppgradere bustaden og tomteområdet rundt denne.
- Sidan arealet ligg heilt i utkanten av eigedomen vil ikkje delinga medføra noko oppsplitting av landbrukseigedomen, og det er ikkje pårekneleg at ei deling vil medføra driftsulemper for landbrukseigedomen i framtida.
- Tiltaket vil ikkje kome i konflikt med naturmangfaldslova.
- Kulturlandskapet vert ikkje skadelidande, men vil få ein forbetring med delvis opprydding av gamal bygningsmasse.

- Eigedomen er tilknytt offentleg vatn- og avløp.
- Det ligg ikkje føre merknader frå naboar.
- Tomta har ein storleik som sikrar gode kvalitetar utanomhus og god plass til parkering

Underteikna er innforstått med at kommunen berre kan dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Me meiner at det er ein fordel for alle inkludert landbrukseigedomen at dette eldre våningshuset nr to på bruket vert delt i frå. Den omsøkte tomta vil heller ikkje føre til omdisponering av innmarksbeite. Den faglege utgreiinga gjeve av landbrukssjefen i brevet av 08.08.2018 er etter klagar si vurdering ikkje vektlagt skikkeleg i saka. Det verkar for oss undererteikna at den landbruksfaglege vurderinga gjort av kunnskapsrike personar på landbrukskontoret (med høg fagleg integritet og god lokalkunnskap i Lindås kommune !) ikkje vert forstått eller respektert av byggjesaksavdelinga som har handsama søknaden vår. På denne måten vert god lokalkunnskap og faglege råd tufta på god kjennskap til saka mi og om drifta på vår landbrukseigedom ikkje vektlagt tungt nok i saka. Nedunder er utklipp av landbrukssjefen si utgreiing vist:

Landbrukssjefen si vurdering etter § 9 i jordlova :

Det omsøkte arealet ligg isolert frå tunet og jordbruksarealet på garden sjølv om det ligg nært i luftlinje. Det er eit høgdedrag mellom det gamle våningshuset og dagens tun på garden. Området er nært det aktuelle arealet er prega av fortetting og bustadfelt. Såleis vil ikkje den omsøkte omdisponeringa medføre noko drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Kulturlandskapet vil heller ikkje verta ramma av ei omdisponering. Huset er der allereie. Truleg vil ei «opprydding» i bygningsmassen dvs riving av gamal silo og delar av eldre driftsbygning forbeta landskapsbilete.

Arealet på tomten er kupert og oppdelt innimellom bygningar og har såleis liten verdi som beite. Å utnytte det vesle arealet som kan vere nyttbart til beite vil krevje mykje gjerding.

Landbrukssjefen si vurdering etter § 12 i jordlova :

Den største ressursen som det vert søkt frådelt er bustadhuset. Eit hus kan vere ei inntektskjelde gjennom leigeinntekter, men det krev oppfølging med tilsyn og vedlikehald. Når neste generasjon skal kjøpe garden vil eit ekstra hus på garden sjølv sagt fordyre kjøpet og binde kapital som kunne vore nytta til ny / utbetring/utviding av driftsbygning. Dagens rasjonelle drift, sjølv på eit middels stort mjølkebruk, krev ikkje to hus/to generasjonar i drifta slik som før. Dette gjer huset overflødig i landbruksdrifta.

Ei deling vil ikkje medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruksdrifta i området. Men ein vil minne om eventuelle konflikhtar knytta til gjerdehaldet. Så ein vil oppmode om at ein i skøyte er tydeleg på at den nye tomten har gjerdeplikta mot gbnr 172/4.

Konklusjon :

Då det aktuelle arealet har liten verdi for landbruket , det ikkje er behov for hus nr 2 på garden lengre og tiltaket ikkje medfører drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket gjev ein løyve til den omsøkte omdisponeringa og delinga.

Vedtak

Lindås kommune gjeve løyve til den omsøkte omdisponeringa og delinga på gbnr 172/4 Hopland. Grunngjevinga framgår av saksvurderinga ovanfor. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

Det at det ligg bustadfelt både nord og sør for omsøkt område er etter vår vurdering heller ikkje noko argument for at frådellinga på denne staden vil føre til yttelegare press på resten av landbruksarealet.

Me meiner difor avslutningsvis at fordelen ved å gje løyve/dispensasjon til tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. krava gjeve i plan- og bygningslova sin § 19.2, samt at alle kulepunkta ovanfor i grunngjevinga dokumenterer at omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesett.

Ein ber difor om at vedtaket vert endra til:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 172/4.

Med heimel i plan- og bygningslova §26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 172/4.

Fordelen ved å gje løyve/dispensasjon til tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. krava gjeve i plan- og bygningslova sin § 19.2.

Samstundes med denne klagen vil me invitera plan- og miljøutvalet på synfaring saman med landbruksjefen, slik at det politiske utvalet får høve til å setta seg god inn i saka også frå landbruksfagleg hald før klagen vert handsama. Vel møtt !

Venleg helsing

Hopland, 11.10.2018

Sigvard Hopland og *Oddlaug Aune Hopland*
Sigvard Hopland og Oddlaug Aune Hopland

Kopi til saksbehandlar:

Tone Margrethe Berland Furuseth