



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Per Albert Lund, 55 57 21 74

Bjørn Ove Lilleskare
Litleskare
5911 ALVERSUND

LINDÅS KOMMUNE		Vår dato
AREAL OG MILJØAVDELINGA		24.02.2006
Arkivkode	148/007	Dykkar dato
07 MAR 2006		
Ark.saksnr.	05/00942	Løpenr.
Saksh.	NIK	003778/06
		Grad.

Vår referanse
2005/13766 PAL/la
Dykkar referanse

Lindås kommune - Søknad om frådelling av våningshus frå gnr 148 bnr 7 – Klagesak.

Saka vart handsama av fylkeslandbruksstyret 17.10.2006.

Fylkeslandbruksstyret gjorde fylgjande vedtak:

"Fylkeslandbruksstyret syner til landbruksdirektøren si fråsegn og gjev ikkje klagar medhald. Lindås kommune sitt vedtak om å nekte den omsøkte frådelling vert stadfesta".

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast.

Utskrift av fylkeslandbruksstyret si møtebok følgjer vedlagt.

Med helsing


Per Albert Lund
Rådgjevar

v/landbr.sjefen

Kopi: Lindås kommune, Kvernhusmyrane 41, 5914 Isdalstø

Sakshandsamar, innvalstelefon
Per Albert Lund, 55 57 21 74

møtedato
17.02.2006
Dykkar dato

Vår referanse
2005/13766
Dykkar referanse

SAK 5-2006

SØKNAD OM FRÅDELING AV VÅNINGSHUS FRÅ GNR. 148 BNR. 7 I LINDÅS. KLAGESAK.

Saksutgreiing:

Eigar av gnr. 148 bnr. 7 i Lindås, Bjørn Ove Lilleskare, har søkt om løyve etter jordlova § 12 til frådeling av ein parsell på 1.6 da med det nyaste våningshuset på bruket. Tomta grensar til nabobruk og ei tidlegare frådelt tomt med påståande fritidshus og dessutan til gardsveg og dyrka mark. Veg til tomte vil gå tett inntil driftsbygninga på bruket . Det vert synt til vedlagt kart M 1:1000.

Det er noverande eigar som skal ha tomte og huset. Det er opplyst at sonen skal overta garden dersom det vert gjeve delingsløyve.

Gnr. 148 bnr. 7 ligg på garden Litleskare og er i alt på 94 da. Av dette er 26 da fulldyrka jord, 12 da overflatedyrka og 40 da produktiv skog. Bruket er i sjølvstendig drift med kjøtproduksjon på storfe (1 ammeku og 12 storfe pr. 31.1.7.05). Eigedomen er i kommuneplanen, arealdelen, vist som LNF-område.

Lindås kommune v/avdelingssjef har 10.6.05 handsama søknaden og gjort vedtak om å nekte frådeling etter jordlova § 12. Grunngevinga for avslaget er at ei frådeling vil føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdrifta. Kommunen peiker også på at omsynet til avkastinga på bruket talar for at frådeling av dette huset ikkje er forsvarleg .Det vert synt til utskrift av møteboka.

Vedtaket er påklaga av sækjar ved brev av 1.07.05. I klagen peikar han for det første på at i høve til påstand om driftsulemper, så er det "kårfolket" som skal bu i det frådelt huset og at tilhøva difor vert dei same som dei har vore sidan huset var bygd og at sal av huset ikkje er aktuelt på lang tida enno. Han meiner elles at vegen og avkøyrsla er oversiktleg. Vidare peikar han på at i samband med generasjonsskifte vil det vere ei stor tyngd økonomisk for dei som tek over å ha to våningshus og etterlyser ei grunngeving for at det på dette bruket vil vere trong for to våningshus.

Til sist heiter det:

"Det er mogleg at det ikkje er samfunnsinteresser av stor vekt som talar for deling, men slik ein ser det, må det vere av stor interesse for samfunnet at bruka i det heile vert drivne. Dersom denne delinga ikkje vert noko av, finn ungdommen det lite interessant å overtaka bruket. Resultatet vert slutt på drifta med dei konsekvensar det har får for verdiskapinga trass alt, kulturlandskapet og trivnaden på bygdene. "

Det vert elles synt til vedlagte kopi av klagen.

Lindås kommune v/plan- og miljøutvalet har handsama klagen i møte 28.8.05 og gjorde då vedtak om å oppretthalde nektingsvedtaket etter jordlova § 12.

LANDBRUKSDIREKTØREN SI FRÅSEGN TIL KLAGEN:

Som klageorgan har fylkeslandbruksstyret i medhald av forvaltningslovas § 34 høve til å vurdere alle sider ved saka. Der klagen gjeld vedtak fatta av kommunalt organ, skal likevel statleg klageorgan legge vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret ved prøvinga av det frie skjønn.

Jordlova har som føremål å leggje tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog, fjell og alt som høyrer til (arealressursane) vert brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Arealressursane bør disponerast på ein måte som gjev ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar. Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vere miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Jordlovas § 12 inneheld eit forbod mot deling av eigedomar som kan nyttast til jordbruk eller skogbruk. Det kan gjerast unntak frå forbodet dersom delinga er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastninga eigedomen kan gje, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det. Sjølv om eit eller begge vilkåra ovanfor er oppfylt gjev ikkje dette ei ubetinga rett til å få delingsløyve. Ved avgjerda skal det m.a. takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også takast omsyn til kulturlandskapet og til godkjende planar for arealbruken etter plan- og bygningslova.

Om frådeling av kårustad heiter det m.a. i landbruksdepartementet sitt rundskriv M-4/2003 om deling og omdisponering etter jordlova:

"Kårboliger som bidrar til å sikre en kontinuerlig drift av eiendommen vil heller ikke kunne fradeles etter dette alternativet. Også ved vurderinga av behovet for kårbolig må en ta hensyn til samfunnsutvikling." Det er såleis vist til at med auka mekanisering er trongen for menneskeleg arbeidskraft redusert og at godt vegleiingsapparat og gode avløysarordningar kan redusere trongen for overføring av kunnskap og avløyning frå den førre eigaren.

Landbruksdirektøren vil for det første peike på at grunngevinga for å få byggje våningshus på gardsbruk (i LNF-område), er nettopp garden sin trong for eit slikt hus, anten som bustad for den som driv garden, eller som kårustad. At to våningshus i utgangspunktet aukar verdien av eigedomen er klart, men det må også, slik kommunen har peikt på, takast omsyn til verdien av eit kår, som her må kome til frådrag i kjøpesummen ved overdraging til neste generasjon. Det er elles ressursane på denne landbrukseigedomen i form av areal og bygningar som skal vurderast med føremål å sikre desse også for framtidig landbruksproduksjon. Dersom ein skulle kome til at denne eigedomen i eit langsiktig perspektiv ikkje har trong for to våningshus, burde det i så fall vurderast å dele frå det eldste som også ligg laglegare til i høve driftsulemper.

Landbruksdirektøren sluttar seg elles til kommunen si vurdering av dei drifts- og miljømessige ulempene ved ei frådelling som omsøkt. Huset ligg inne i tunet og nær driftsbygninga og dyrka jord. Konflikt mellom bustadeigedom og landbruksdrifta i form av trafikk med landbruksmaskinar og støy og luktproblem her er så vidt pårekelege og omfattande at frådelinga bør nektast. Er huset første frådelt, må ein leggje til grunn at det kan kome på andre hender enn dei som no er knytt til bruket.

Landbruksdirektøren kan heller ikkje sjå at den økonomiske situasjonen for overtakar ved eit generasjonsskifte kan tilleggast særleg vekt ved vurderinga av denne frådelingssøknaden.

Landbruksdirektøren meiner at kommunen har gjort ei forsvarleg vurdering av denne saka i høve til gjeldande lovverk og kan ikkje sjå at det er andre moment i klagen som skulle føre til at vedtaket vert endra.

LANDBRUKSDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Fylkeslandbruksstyret syner til landbruksdirektøren si fråsegn og gjev ikkje klagar medhald.

Lindås kommune sitt vedtak om å nekte den omsøkte frådelinga vert stadfesta.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast.

Styremedlem Tyssebotn gjorde slikt framlegg:

Fylkeslandbruksstyret gjev klagar medhald i frådelling av ein parsell på 1,6 da med det nyaste våningshuset på bruket gnr 148 bnr 7 i Lindås kommune.

Ved røystinga fekk landbruksdirektøren sitt framlegg 5 røyster (Nilsen, Vik, Lunde, Ljone og Christensen) medan Tyssebotn sitt framlegg fekk 2 røyster (Tyssebotn og Bahus).

Etter dette ligg det føre slikt vedtak:

Fylkeslandbruksstyret syner til landbruksdirektøren si fråsegn og gjev ikkje klagar medhald.

Lindås kommune sitt vedtak om å nekte den omsøkte frådelinga vert stadfesta.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast.



Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
132/05	Plan- og miljøutvalet	24.08.05
147/05	Plan- og miljøutvalet	28.09.05

Klage på vedtak Søknad om frådelling av hus nr 2 på gnr 148 bnr 7 Bjørn Ove Lilleskare

Saksdokument vedlagt:

Klage frå Bjørn Ove Lilleskare innkome 08. juli 2005
Kart i M 1: 1000 og 1 : 2000

Saksdokument ikkje vedlagt:

Som i sak 145/05

Saksutgreiing:

Om plan- og miljøutvalet opprettheld vedtaket i delegert sak 132/05, vert saka oversendt fylkesmannen v/ justis og forvaltningsavdelinga for endeleg avgjer. Meiner utvalet at det føreligg særlege grunnar for å dispensera frå kommuneplan og § 12 i jordlova, må saka sendast regionale mynde (fylkesmannen si landbruksavdeling, fylkeskommunen ved kommunesamarbeid og Statens Vegvesen) for uttale før eit eventuelt dispensasjonsvedtak.

Saksutgreiing :

Søknaden:

Det vert søkt om å dela frå det nyaste våningshuset på bruket med eit areal på ca 1,6 dekar og det er son til eigar som skal stå som eigar av huset. Det vert opplyst at han og kona ønskjer å overta garden under føresetnad av at det vert gjeve løyve til deling.

Naboar:

Naboar er varsla utan at det er kome merknader til søknaden.

Eigedomen: Gnr 148 Bnr 7

Arealet på eigedomen er oppgjeve til 94 dekar, som er fordelt på 26 dekar fulldyrka jord, 12 dekar overflatedyrka og 40 dekar produktiv skog. Bruket er i sjølvstendig drift med kjøttproduksjon på storfe.

Postadresse Kvernhusmyrane 41, 5914 Isdalstø	Besøksadresse Lindås rådhus, Knarvik	Telefon 56 37 50 00	Telefaks 56 37 50 01	Konto 7413 05 01005 Organisasjonsnr. 935 084 733
--	---	------------------------	-------------------------	---

Vi gjer merksam på at kommunen har fått nye telefonnummer frå 18.april 2005

Kommuneplanen og lovgrunnlaget

Parsellen og bruket er i kommuneplanen for Lindås lagt ut til LNF område (landbruk-, natur- og friluftsområde). I LNF områda er det berre "...tillate å føra opp bygningar og anlegg som er nødvendig for drift av primærnæring og for natur- og friluftaktivitetar."

Jordlova § 12 gjeld i LNF områda.

Vurdering:

Tomten med påståande hus grensar til nabobruk, ein tidlegare frådelt tomt med påståande fritidshus (1955), gardsveg og dyrka mark. Vegen fram til tomten er gardsveg og vil gå tett inntil driftsbygningen til bruket.

Jordlova § 12 gjeld i LNF områda.

Paragraf 12 i jordlova inneheldt eit generelt forbod mot deling av eigedomar som er nytta, eller kan nyttast til landbruk. Det kan gjevast samtykke til deling i enkelte høve. Ved vurderinga skal det leggjast vekt på følgjande:

- Om det er samfunnsinteresser av større vekt som talar for delinga
- Om delinga er forsvarleg ut frå avkastninga eigedomen kan gje.
- Om delinga fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.
- Omsyn til godkjende planar for arealbruken etter plan- og bygningslova.
- Omsyn til kulturlandskapet.

Reglane i § 12 må tolkast i lys av føremålet i jordlova. Føremålet er å leggje høva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verta brukte på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Ein frådelt tomt er fritt omsetteleg og kan over tid verta overført til andre.

Kommune og stat har ført ein streng politikk når det gjeld å dela frå hus nr. 2, då dette er rekna som ein stor ressurs for bruket. Det er at det under overdraging ved generasjonsskifte kan gå lettare og det å kunna ha ekstra arbeidskraft på bruket som har vore dei vesentlegaste punkta. Såleis har det vore rimeleg enkelt å få til ei bygging av hus nr 2 på eit bruk.

I rundskriv M- 4/2003 peikar departementet på at omlegginga som har vore i jordbruket med auka mekanisering og større driftseiningar, så er ikkje trongen for hus nr 2 på kvart bruk så stort som det ein gong var. Konsekvensen av dette, er at ved søknad om bygging av hus nr 2 på eit bruk, så må det vurderast om det er trong for huset ut frå omsynet til landbruksdrifta på eigedomen. Denne vurderinga må ein då også ta ved søknader som gjeld å dela frå hus nr 2 på eit bruk. For denne kommunen sin del, så vil slike saker stort sett verta vurdert ut frå om ei deling vil kunna føra til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket på eigedomen eller i området.

Avkjørsla og vegen til tomten som og er gardsveg, vil vera felles med driftsbygningen og går tett opptil denne, med dei konflikter og miljømessige ulemper det kan medføre. I dette høve vurderer ein det slik, at to hus på eit bruk er ein stor ressurs og ei deling vil ikkje vera forsvarleg ut frå den avkastning eigedomen vil kunna gje. Ein kan heller ikkje sjå at det er samfunnsinteresser av stor vekt som talar for deling.

Vedtak :

Postadresse Kvernhusmyrane 41, 5914 Isdalstø	Besøksadresse Lindås rådhus, Knarvik	Telefon 56 37 50 00	Telefaks 56 37 50 01	Konto 7413 05 01005
				Organisasjonsnr. 935 084 733

Vi gjer merksam på at kommunen har fått nye telefonnummer frå 18.april 2005

Det vert synt til vurderinga og med heimel i § 12 i jordlova, godkjenner ikkje avdelingssjefen søknaden om deling av ein tomt på 1,6 dekar med påståande hus på gnr 148 bnr 7

Eigar av gnr 148 bnr 7 klagar på vedtaket og som grunnar for at deling kan godkjennast peikar han på følgjande:

- Tilhøva vert dei same, då det er kårfolket som vil bu i huset på den frådeltte parsellen. Det vil då ikkje vera konflikt mellom arbeidstrafikk og kjøring til bustaden.
- I samband med generasjonskifte, vil det vera ei stor tyngd for dei som tek over og måtta ha to hus og avkastning frå garden er for tida ikkje slik at 2 hus kan forsvarast. Det gamle huset må vølast og pantegrundlaget vert for lite når ein først skal løysa ut eit bruk med 2 hus.
- Dersom delinga ikkje vert noko av, vil det vera lita interesse å overta bruket, og resultatet vert at drifta opphøyrer, med konsekvensar for kulturlandskap og verdiskapning.

Vurdering:

Den vesentlegaste grunnen til at søknaden vart nekta, var at huset som er søkt frådelt, ligg nært driftsbygningen, tilkomsten er felles og kjem tett opp til denne, med dei drift og miljømessige ulemper dette kan føra med seg.

Arealdisponering må sjåast over tid, for ei deling i dag bind opp for framtida. Når eit areal er delt i frå, så er det fritt omsetteleg og kva som er tilhøva i dag treng ikkje vera dei same om ein del år. Situasjonar og driftsmåtar endrar seg og det er dette vi må ta høgde for i arealpolitikken og vår saksbehandling.

Det vert påpeikt at prisen å overta eit bruk med to våningshus vert for høg ved generasjonskifte .

Når ein overtek ein eigedom det kviler ein burett på, så er det vanleg at denne retten kjem som frådrag på taksten (takst – verdi på burett).

Er det då unge folk som overdreg eigedomen som og skal ha burett, så treng ikkje kontantutlegget verta stort.

Ein vil og gjera merksam på at arv og personleg tilknytning som dispensasjonsgrunn er personlege forhold, som det etter lova som regel ikkje skal leggest vekt på. Ein konsekvens av at personlege forhold vert trekt inn, vil kunna føra til problem med å oppfylle kravet om likebehandling.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Det vil vera uheldig med frittliggjande einbustader tett opp til driftsbygning.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Med heimel i jordlova § 12 og med grunngjeving i saksvurderinga, godkjenner ikkje Plan- og miljøutvalet søknaden om å dela frå det nyaste våningshuset med ein tomt på 1, 6 dekar på gnr 148 bnr 7 Litleskare.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Konto
Kvernhusmyrane 41, 5914 Isdalstø	Lindås rådhus, Knarvik	56 37 50 00	56 37 50 01	7413 05 01005
				Organisasjonsnr. 935 084 733

Vi gjer merksam på at kommunen har fått nye telefonnummer frå 18.april 2005

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 24.08.05:

Framlegg frå J.Eidsheim, Frp:

Saka vert utsett og utvalet ynskjer synfaring før neste møte.

Framlegget fekk 6 røyster og vart vedteke (mot Warberg Sv, Tøsdal Ap og Aarvik Ap)

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 24.08.05:

Saka vert utsett og utvalet ynskjer synfaring før neste møte.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 28.09.05:

Utvalet var på synfaring før møtet starta.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 7 røyster, mot Ø.Moldeklev Frp.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 28.09.05:

Med heimel i kommuneplanen jfr.plan- og bygningslova §20-6 finn ikkje plan- og miljøutvalet etter §7 i lova å kunna gje løyve til frådellinga av det nyaste våningshuset.

Søknaden vert etter dette avslegen.

Saka vert sendt til fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Konto
Kvernhusmyrane 41, 5914 Isdalstø	Lindås rådhus, Knarvik	56 37 50 00	56 37 50 01	7413 05 01005
				Organisasjonsnr. 935 084 733

Vi gjer merksam på at kommunen har fått nye telefonnummer frå 18.april 2005



Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
132/05	Plan- og miljøutvalet	24.08.05

Klage på vedtak Søknad om frådelling av hus nr 2 på gnr 148 bnr 7 Bjørn Ove Lilleskare

Saksdokument vedlagt:

Klage frå Bjørn Ove Lilleskare innkome 08. juli 2005
Kart i M 1: 1000 og 1 : 2000

Saksdokument ikkje vedlagt:

Som i sak 145/05

Saksutgreiing:

Om plan- og miljøutvalet opprettheld vedtaket i delegert sak 132/05, vert saka oversendt fylkesmannen v/ justis og forvaltningsavdelinga for endeleg avgjer. Meiner utvalet at det føreligg særlege grunnar for å dispensera frå kommuneplan og § 12 i jordlova, må saka sendast regionale mynde (fylkesmannen si landbruksavdeling, fylkeskommunen ved kommunesamarbeid og Statens Vegvesen) for uttale før eit eventuelt dispensasjonsvedtak.

Saksutgreiing :

Søknaden:

Det vert søkt om å dela frå det nyaste våningshuset på bruket med eit areal på ca 1,6 dekar og det er son til eigar som skal stå som eigar av huset. Det vert opplyst at han og kona ønskjer å overta garden under føresetnad av at det vert gjeve løyve til deling.

Naboar:

Naboar er varsla utan at det er kome merknader til søknaden.

Eigedomen: Gnr 148 Bnr 7

Arealet på eigedomen er oppgjeve til 94 dekar, som er fordelt på 26 dekar fulldyrka jord, 12 dekar overflatedyrka og 40 dekar produktiv skog. Bruket er i sjølvstendig drift med kjøttproduksjon på storfe.

Kommuneplanen og lovgrunnlaget

Parsellen og bruket er i kommuneplanen for Lindås lagt ut til LNF område (landbruk-, natur- og friluftsområde). I LNF områda er det berre "...tillate å føra opp bygningar og anlegg som er nødvendig for drift av primærnæring og for natur- og friluftaktivitetar."

Jordlova § 12 gjeld i LNF områda.

Vurdering:

Tomten med påståande hus grensar til nabobruk, ein tidlegare frådelt tomt med påståande fritidshus (1955), gardsveg og dyrka mark. Vegen fram til tomten er gardsveg og vil gå tett inntil driftsbygningen til bruket.

Jordlova § 12 gjeld i LNF områda.

Paragraf 12 i jordlova inneheldt eit generelt forbod mot deling av eigedomar som er nytta, eller kan nyttast til landbruk. Det kan gjevast samtykke til deling i enkelte høve. Ved vurderinga skal det leggjast vekt på følgjande:

- Om det er samfunnsinteresser av større vekt som talar for delinga
- Om delinga er forsvarleg ut frå avkastinga eigedomen kan gje.
- Om delinga fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.
- Omsyn til godkjende planar for arealbruken etter plan- og bygningslova.
- Omsyn til kulturlandskapet.

Reglane i § 12 må tolkast i lys av føremålet i jordlova. Føremålet er å leggje høva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verta brukte på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Ein frådelt tomt er fritt omsetteleg og kan over tid verta overført til andre.

Kommune og stat har ført ein streng politikk når det gjeld å dela frå hus nr. 2, då dette er rekna som ein stor ressurs for bruket. Det er at det under overdraging ved generasjonsskifte kan gå lettare og det å kunna ha ekstra arbeidskraft på bruket som har vore dei vesentlegaste punkta. Såleis har det vore rimeleg enkelt å få til ei bygging av hus nr 2 på eit bruk.

I rundskriv M- 4/2003 peikar departementet på at omlegginga som har vore i jordbruket med auka mekanisering og større driftseiningar, så er ikkje trongen for hus nr 2 på kvart bruk så stort som det ein gong var. Konsekvensen av dette, er at ved søknad om bygging av hus nr 2 på eit bruk, så må det vurderast om det er trong for huset ut frå omsynet til landbruksdrifta på eigedomen.

Denne vurderinga må ein då også ta ved søknader som gjeld å dela frå hus nr 2 på eit bruk. For denne kommunen sin del, så vil slike saker stort sett verta vurdert ut frå om ei deling vil kunna føra til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket på eigedomen eller i området.

Avkjørsla og vegen til tomten som og er gardsveg, vil vera felles med driftsbygningen og går tett opptil denne, med dei konflikter og miljømessige ulemper det kan medføra. I dette høve vurderer ein det slik, at to hus på eit bruk er ein stor ressurs og ei deling vil ikkje vera forsvarleg ut frå den avkastning eigedomen vil kunna gje. Ein kan heller ikkje sjå at det er samfunnsinteresser av stor vekt som talar for deling.

Vedtak :

Det vert synt til vurderinga og med heimel i § 12 i jordlova, godkjenner ikkje avdelingssjefen søknaden om deling av ein tomt på 1,6 dekar med påståande hus på gnr 148 bnr 7

Eigar av gnr 148 bnr 7 klagar på vedtaket og som grunnar for at deling kan godkjennast peikar han på følgjande:

- Tilhøva vert dei same, då det er kårfolket som vil bu i huset på den frådeltte parsellen. Det vil då ikkje vera konflikt mellom arbeidstrafikk og kjøring til bustaden.
- I samband med generasjonsskifte, vil det vera ei stor tyngd for dei som tek over og måtta ha to hus og avkastning frå garden er for tida ikkje slik at 2 hus kan forsvarast.

Det gamle huset må vølast og pantegrunnlaget vert for lite når ein først skal løysa ut eit bruk med 2 hus.

- Dersom delinga ikkje vert noko av, vil det vera lita interesse å overta bruket, og resultatet vert at drifta opphøyrer, med konsekvensar for kulturlandskap og verdiskapning.

Vurdering:

Den vesentlegaste grunnen til at søknaden vart nekta, var at huset som er søkt frådelt, ligg nært driftsbygningen, tilkomsten er felles og kjem tett opp til denne, med dei drift og miljømessige ulemper dette kan føra med seg.

Arealdisponering må sjåast over tid, for ei deling i dag bind opp for framtida. Når eit areal er delt i frå, så er det fritt omsetteleg og kva som er tilhøva i dag treng ikkje vera dei same om ein del år. Situasjonar og driftsmåtar endrar seg og det er dette vi må ta høgde for i arealpolitikken og vår saksbehandling.

Det vert påpeikt at prisen å overta eit bruk med to våningshus vert for høg ved generasjonsskifte .

Når ein overtek ein eigedom det kviler ein burett på, så er det vanleg at denne retten kjem som frådrag på taksten (takst – verdi på burett).

Er det då unge folk som overdreg eigedomen som og skal ha burett, så treng ikkje kontantutlegget verta stort.

Ein vil og gjera merksam på at arv og personleg tilknytning som dispensasjonsgrunn er personlege forhold, som det etter lova som regel ikkje skal leggst vekt på. Ein konsekvens av at personlege forhold vert trekt inn, vil kunna føra til problem med å oppfylle kravet om likebehandling.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Det vil vera uheldig med frittliggjande einebustader tett opp til driftsbygning.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Med heimel i jordlova § 12 og med grunngjeving i saksvurderinga, godkjenner ikkje Plan- og miljøutvalet søknaden om å dela frå det nyaste våningshuset med ein tomt på 1, 6 dekar på gnr 148 bnr 7 Litleskare.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 24.08.05:

Framlegg frå J.Eidsheim, Frp:

Saka vert utsett og utvalet ynskjer synfaring før neste møte.

Framlegget fekk 6 røyster og vart vedteke (mot Warberg Sv, Tøsdal Ap og Aarvik Ap)

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 24.08.05:

Saka vert utsett og utvalet ynskjer synfaring før neste møte.

Fylkeslandbruksstyret i Hordaland
Postboks 7310
5020 Bergen

LINDÅS KOMMUNE AREAL OG MILJØAVDELINGA	
Arkivkode	148/007
08 JUL 2005	
05/942	12746/05
Saksf. NIK	Grad.

010705

Klage – delegert sak/delingssak – bustadtomt m/hus Bjørn Ove Lilleskare gnr.148 bnr.7.
Søknaden om å få dele frå eine bustadhuset på bruket med ein høveleg tomt er sendt inn i samband med generasjonsskifte på bruket. Det er avdelingssjefen for areal og miljø i kommunen som har handsama søknaden etter fullmakt. Han har gjort slikt vedtak:

”Det vert synt til vurderinga og med heimel i §12 i jordlova, godkjenner ikkje avdelingssjefen søknaden om deling av ein tomt på 1,6,da med påståande hus på gnr. 148 bnr.7.”

Kommune har slike grunner for avslaget:

- 1) Avkjørsla og vegen til tomta som og er gardsveg, vil vere felles med driftsbygningen og går tett opp til denne, med dei konflikter og miljømessige ulemper det kan medføre.
- 2) I dette høve (understreka av meg) vurderer ein det slik, at to hus på eit bruk er ein stor ressurs og ei deling vil ikkje vera forsvarleg ut frå den avkastning eigedomen vil kunna gje.
- 3) Ein kan heller ikkje sjå at det er samfunnsinteresser av stor vekt som talar for deling.

Til desse momenta vil ein gje følgjande merknad:

- 1) Konflikter og ulemper ved at det frådelt huset må nytta gardsvegen: Sjølv om huset vert delt frå er det ”kårsfolket” som skal bu der. Tilhøva for bruket vert difor dei same som dei har vore sidan huset vart bygd.
Huset kan selgast når det er frådelt, men det er ikkje aktuelt på lang sikt, sidan ”kårsfolket” enno er unge og treng ein stad å bu. Vegen og avkjørsla er oversiktleg, og tilhøva mellom arbeidstrafikk og kjøring til bustaden er slik at det ikkje vert konflikt.
- 2) I skrivet frå kommunen vert det peika på at synet på bustad nr.2 på bruket er endra den seinaste tida. Likevel konkluderar kommunen med at denne endringa ikkje gjeld i dette konkrete tilfellet. Dette synet har kommunen ikkje gjeve nokon grunn for. Ein vil peike på fylgjane: I samband med generasjonsskifte vil det vere ei stor tyngd for dei som tek over at bruket har to hus. Avkastninga av drifta er i augneblinken slik at den ikkje kan forsvare to hus. På eit slikt bruk som det her er snakk om, er det inntekt utanom bruket som gjer at det går an å halde drifta gåande.
Når neste generasjon tek over trengs det vøling på bustadhus og kanskje på driftsbygning. Pantegrundet vert då for lite om ein først skal løyse ut eit bruk med to hus, og deretter låne for å vøle husa.
- 3) Det er mogleg at det ikkje er samfunnsinteresser av stor vekt som talar for deling, men slik ein ser det må det vere av stor interesse for samfunnet at bruka i det heile vert drivne. Då må det vere om lag samsvar mellom avkastninga på bruket og verdiane som skal rentast. Dersom denne delinga ikkje vert noko av, finn ungdommen det lite interessant å overtaka bruket. Resultatet vert slutt på drifta med dei konsekvensar det får for verdiskapinga trass alt, kulturlandskapet og trivnaden på bygdene.

Til sist vil ein gje ein kommentar til saksutgreiinga frå kommunen: Det er nettopp ikkje sonen som skal stå som eigar av huset, men "kårsfolket". Sonen skal overta bruket, og heile poenget med søknaden om deling er å minske den økonomiske belastninga han vil få, dersom han og må overta dette huset.

Med dette vonar ein at saka kan få eit heldigare utfall, og at styresmaktene vil sjå at tilhøva er så endra for landbruket på Vestlandet at hus nr.2 på bruket som ein gong var ein ressurs, no faktisk er ei belastning.

Venleg helsing

Bjørn Ove Lilleskare

Bjørn Ove Lilleskare



LINDÅS KOMMUNE
Areal- og miljøavdelinga

5914 Isdalstø

Arkiv: 148/007
Saksmappe: 05/00942-2
Sakshandsamar: Nils Kaalaas

Bjørn Ove Lilleskare

5911 ALVERSUND

Saksnr	Sakstype	Vedtaksdato
145/05	<i>Delegert sak handsama av avdelingssjefen</i>	10.06.2005

Delingssak - bustadtomt m/hus Bjørn Ove Lilleskare gnr 148 bnr 7

Dokument :

- Søknad om deling, motteke 22. april 2005
- Situasjonsplan i målestokk 1:1000
- Nabovarsel motteke 22.april
-

Saksutgreiing :

Søknaden:

Det vert søkt om å dela frå det nyaste våningshuset på bruket med eit areal på ca 1,6 dekar og det er son til eigar som skal stå som eigar av huset. Det vert opplyst at han og kona ønskjer å overta garden under føresetnad av at det vert gjeve løyve til deling.

Naboar:

Naboar er varsla utan at det er kome merknader til søknaden.

Eigedomen: Gnr 148 Bnr 7

Arealet på eigedomen er oppgjeve til 94 dekar, som er fordelt på 26 dekar fulldyrka jord, 12 dekar overflatedyrka og 40 dekar produktiv skog. Bruket er i sjølvstendig drift med kjøttproduksjon på storfe.

Kommuneplanen og lovgrunnlaget

Parsellen og bruket er i kommuneplanen for Lindås lagt ut til LNF område (landbruk-, natur- og friluftsområde). I LNF områda er det berre "...tillate å føra opp bygningar og anlegg som er nødvendig for drift av primærnæring og for natur- og friluftaktivitetar."

Jordlova § 12 gjeld i LNF områda.

Vurdering:

Tomten med påståande hus grensar til nabobruk, ein tidlegare frådelt tomt med påståande fritidshus (1955), gardsveg og dyrka mark. Vegen fram til tomten er gardsveg og vil gå tett inntil driftsbygningen til bruket.

Jordlova § 12 gjeld i LNF områda.

Paragraf 12 i jordlova inneheldt eit generelt forbod mot deling av eigedomar som er nytta, eller kan nyttast til landbruk. Det kan gjevast samtykke til deling i enkelte høve. Ved vurderinga skal det leggjast vekt på følgjande:

- Om det er samfunnsinteresser av større vekt som talar for delinga
- Om delinga er forsvarleg ut frå avkastinga eigedomen kan gje.
- Om delinga fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.
- Omsyn til godkjende planar for arealbruken etter plan- og bygningslova.
- Omsyn til kulturlandskapet.

Reglane i § 12 må tolkast i lys av føremålet i jordlova. Føremålet er å leggje høva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verta brukte på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Ein frådelt tomt er fritt omsetteleg og kan over tid verta overført til andre.

Kommune og stat har ført ein streng politikk når det gjeld å dela frå hus nr. 2, då dette er rekna som ein stor ressurs for bruket. Det er at det under overdraging ved generasjonsskifte kan gå lettare og det å kunna ha ekstra arbeidskraft på bruket som har vore dei vesentlegaste punkta. Såleis har det vore rimeleg enkelt å få til ei bygging av hus nr 2 på eit bruk.

I rundskriv M- 4/2003 peikar departementet på at omlegginga som har vore i jordbruket med auka mekanisering og større driftseiningar, så er ikkje trongen for hus nr 2 på kvart bruk så stort som det ein gong var. Konsekvensen av dette, er at ved søknad om bygging av hus nr 2 på eit bruk, så må det vurderast om det er trong for huset ut frå omsynet til landbruksdrifta på eigedomen. Denne vurderinga må ein då også ta ved søknader som gjeld å dela frå hus nr 2 på eit bruk. For denne kommunen sin del, så vil slike saker stort sett verta vurdert ut frå om ei deling vil kunna føra til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket på eigedomen eller i området.

Avkjørsla og vegen til tomten som og er gardsveg, vil vera felles med driftsbygningen og går tett opptil denne, med dei konflikter og miljømessige ulemper det kan medføra. I dette høve vurderer ein det slik, at to hus på eit bruk er ein stor ressurs og ei deling vil ikkje vera forsvarleg ut frå den avkastning eigedomen vil kunna gje. Ein kan heller ikkje sjå at det er samfunnsinteresser av stor vekt som talar for deling.

Vedtak :

Det vert synt til vurderinga og med heimel i § 12 i jordlova, godkjenner ikkje avdelingssjefen søknaden om deling av ein tomt på 1,6 dekar med påståande hus på gnr 148 bnr 7

Om rett til å klaga på vedtaket, sjå vedlagde orientering (forvaltningslova § 27, tredje ledd)

for avdelingssjefen



Nils Kaalaas
sakshandsamar