



Cardo 8614 AS, Strandkaian 16, 5013 BERGEN

+47 909 45 028

brev.cardo@gmail.com

Lindås Kommune

postmottak@lindas.kommune.no

**ØNSKE OM FORNYET BEHANDLING ELLER BEHANDLING PÅ HØYERE NIVÅ I LINDÅS KOMMUNE –
SUBSIDIERT KLAGE FOR BEHANDLING HOS FYLKESMANNEN PÅ VEDTAK PLAN OG MILJØUTVALGET SAK
093/15 DELINGSSAK GBRN 214/3**

Det vises til Deres skriv av 15/6-2015 deres dato. Vi har fått fullmakt fra søker å utforme klage på søkers vegne på vedtaket om ikke å fradele tomt på ca et mål fra gård 214 bruk nummer 3 Fyllingsnes – Lindås Kommune. Underretning om vedtaket ble sendt ut i ferieperioden slik at det fra vår side ble levert en foreløpig klage, dagsatt den 7/7-15, som bebudet at den ble videre fulgt opp med endelig klage.

Etter gjennomgang av sakens dokumenter finner en å anmode om **fornyet politisk behandling i Lindås Kommune eller behandling for høyere organ i kommunen (kommunestyret). Subsidiert om dette krav avvises er dette klagesak for Fylkesmannen.**

Av saksbehandlingen fremgår det bare at bosetning ikke er av betydning i saken. Søkeres posisjon i forhold til beboelse og opprettholdelse av drift av landbruk 100 meter fra der huset skal settes opp er ikke belyst i saken. Dette er kanskje den viktigste opplysningen i hele saksforholdet, da hensyn til bosetning i henhold til siste setning § 12 i Jordloven er vesentlig, sitat; «omsynet til busetjing i området er sjølvstendig grunnlag for deling», sitat slutt.

Søkers bestefar drev hovedbruket på gård 214, 214 bruk en. I henhold til odelsloven er dett bruket nå i hans onkels drift. Dette er et aktivt gårdsbruk. Søker er vokst opp 500 meter fra driftsbygningene på bestefarens og siden onkelens gård. Han har som naturlig er vært knyttet til familiegården fra barnsbein av. Fra han var nærmere myndig og til i dag 20 år senere har han tatt aktivt del i sin onkels drift. Han har 20 års fartstid som avløser og ikke minst hjelper til bonden ved de tunge løftene og de mannkrevende arbeidsoperasjonene.

Bestefaren og siden onkelen har planlagt at søker skulle få skille ut tomt på hovedbruket, og onkelen har over lang tid hatt dialog med kommunen om dette. Kommunen har frarådd løsning på hovedbruket ut fra at dette i stor grad er aktiv landbruksdrift og at det ligger eksponert mot strandsonen. Søker har da, som tradisjonen er i grender og godt naboskap, søkt en løsning hos naboer nærmest mulig hovedbruket. Denne har han funnet på 214/3, og slik at han kan bosette seg bare 100 meter fra der han er familietilknyttet bruket og avløser. Denne eiendommen er ikke i særlig aktiv drift, og nevnte tomt er i område som ikke har hatt landbruks eller skogbruksutnyttelse på mange generasjoner. Søker og hans onkel har således trodd at

en hadde funnet en løsning til beste for bosetning og drift av landbruket, og med minste mulige forstyrrelse av landbruksvernet. Søker har i god tro trodd at denne situasjonen gjennom tidligere dialog var oppfattet av kommunen også i denne sak. Søker var ikke kjent med sakens dokumenter da den gikk for politisk sakshandsaming. Vi vedlegger nå bekreftelse av nevnte forhold og viktigheten for å opprettholde drift på nåværende nivå av at søker får bopel nær familiegården, fra bonden på nevnte gård.

Jordlovens intensjon er å verne landbruket. Fraflytting, nedlegging og gjengroing er landbrukets største fiende. En må i så måte kunne hevde at paragraf 12 om bosetning må kunne ses i en total sammenheng rundt det som er lovens egentlige hensikt. Til alle tider har familiebosetning rundt bruket fra andre enn bonden i odel vært en del av dugnadsånden for å få landbruket til å gå opp. Dette er selvsagt styrket over de siste generasjoner, der effektiv avløsning og avlastning må til for å sikre bonden normale rettigheter som i det øvrige samfunnet reguleres av arbeidsmiljølov, ferielov etc.

GUNST OG UGUNST

Alle søknader som er av dispenserende art i forhold til kommuneplan etc må vise en overvekt i klar favør av gunst i forhold til ugunst for å eventuelt fravike denne. Vi vil under gå gjennom gunst og ugunst.

TIL SØKERS GUNST

I denne saken er gunst helt og holdent utelatt, særlig den del som går på søkers faktiske tilknytning til og rolle i lanbruksmiljøet på gård 214. Når en har en politikk for levende grender og bruk, så er det et helt sentralt virkemiddel at de som faktisk er knyttet til gard og bruk får en anledning til fortsatt bosetning der når situasjonen krever at de reiser egen bolig. I dette tilfellet vil altså søker viss far vokste opp på bruk 1, som hele livet har vært bosatt nær og knyttet opp til dette, og som i 20 år har vært avløser og hjelper for sin onkel som driver bruk 1 bygge seg egen bolig bare 100 meter fra familiebruket og avløseroppgaven. I følge onkelen som driver bruk 1 må det forstås slik at under hans tidligere og fremtidige driftsperiode av bruket, så er den tette bistanden fra søker avgjørende for å kunne opprettholde dagens driftsvolum på bruk nummer 1.

Søker er 38 år og samboer, og i en situasjon der det er naturlig å sikre seg videre familiebolig. Denne har i alle år vært antatt å skulle komme på familiebruket, men etter Lindås Kommunes aktive fraråding av dette, har en altså funnet en løsning ved hjelp av nærmeste nabo, med mindre landbruks og strandlinjekonflikt.

Det vises i saken til at det forefinnes område for boligbebyggelse i kommuneplanen på Fyllingsnes, dog med krav om regulering. Søker er på sin side i en alder og en alder og livssituasjon der det er tomt på familiegården, eller denne løsningen på naboeiendommen som er muligheten på Fyllingsnes. Søker er familietilknyttet bruket, avløser og ut over dette ikke eiendomsutvikler. Han ønsker ikke å ta kostnaden eller risikoen med å utvikle et helt felt med egen reguleringsplan. Han oppfatter også at de forespørsler som har vært om dette har avdekket at det kan være tunge problemstillinger knyttet til avkjørsel i den eventuelle reguleringsplanen. Å ta risiko på feltregulering i område uten eierrettigheter er således ikke noe alternativ for søker, og saklig fremstår dette heller ikke som et realistisk alternativ.

TIL SØKNADENS UGUNST

Det landbruksfaglige er det vesentlige i kommunens utredning. En har forelagt saken for en del erfarne takstmenn og bønder. De påpeker at saken har mye prosa og romantiserende prosa om landbruket, men svært lite om landbruks og skogbruksøkonomi i seg. Det er det sistnevnte som er det vesentlige.

En sak skal vurderes både ut fra dagens driftssituasjon, men også ut fra en teoretisk situasjon (enn om noen fra bruket eller naboer kan utnytte det i landbruk og skogbruk i fremtiden).

Om det første. Bruket har ikke vært i bruk på lang tid, inntil ny eier har etablert en minimal drift med noe utegående sau. Han fremstiller dette som landskapspleie å på et «hobbybonde» nivå. Han har ikke ambisjon om skogsdrift, og det ene målet som skal skilles ut er i dag krattskog og blandet ikke edel lauvskog. Det har ikke vært drevet skogbruk på bruket i manns minne. Det er heller ingen andre skogdrifts eller skogsindustri i området som etterspør bruk av arealet til skogbruk. Det finnes mye tilsvarende ikke drevne skogsområder i området. Således er det ikke noe ved den nyere historien eller aktuell drift av landbruk eller skogbruk i området som tyder på noen utnyttelse av dette ene målet skog til dette formålet.

Bruk 3 sin totalverdi som bruk trekkes også frem. Av bruksopplysningene trekkes det frem at bruket disponerer 5,3 daa fulldyrka kvalitet, 8,2 daa overflatedyrka og 11,6 daa innmark, samlet 25,1 daa dyrkbar mark/god beitemark. Den har 290 daa som er kategorisert som god skogsmark.

For å lage en ekvivalent modell for hvor mye et mål skogsmark betyr for bruket har en tatt utgangspunkt Landbruksdepartementets rundskriv M-3/2002 med nyere tillegg, Landbruksdirektoratets statistikk over leiepriser i landbruket og en rekke enkelttakster. En takst mange refererer til er Hordaland Fylkeskommunes innhenting av takst for Valen, der det også ligger en egen skogbrukstakst. Alle disse viser et utfallsrom på at den jordbruks/beitemarka i innmark og «innover» har en takst på fra 2,5 til 15 ganger skogbruksmarka. I den gjeldende situasjon kan en benytte 10 gangen, som langt på vei tilsvarer den litt over elvegangen som er mellom dyrkbar mark gras Vestlandet og utmark Vestlandet i direktoratets årlige statistikk over leiepriser i landbruket. Dette er en meget god indikator over hvordan driverne selv verdsetter areal i faktisk drift.

Legger en dette til grunn og gir skogsareal en vektor på 1 får en 290 verdienheter skogsareal og 25,1x10 verdienheter av dyrkbar mark/innmark. Hele bruket blir da 541 verdienheter. Å tillate utskillelse av 1 mål skogsmark representerer da 1/541 del av en teoretisk verdi av bruket, eller 0,19 % av brukets teoretiske driftsverdi. Som kjent har Lindås Kommune i sin endelig godkjente kommuneplan tillatt at de 5,3 daa med fulldyrka mark blir parkering. Dette er den aller høyest verdsatt marken på gården, og den vil minimum utgjøre 53/541 enheter (10 % av driftsverdien). Avløseren på nabobrukets behov for tomt utgjør som en ser en helt ubetydelig landbruksøkonomisk andel av bruket. Hele den landbruksfaglige vurderingen bærer til en viss grad preg av at landbruksinteressen tapte for andre formål på dette bruket i kommuneplanen, og det med en vesentlig svekkelse av brukets driftsverdi. Svekkelsen ved denne utskillingen av en tomt til avløseren på nabobruket er marginal for denne gården, og ikke teoretisk merkbar for skogbrukspotensialet i Lindås kommune.

Tomten ivaretar bedre Strandsonevernet enn tomtealternativer på bruk en der søkeren har sin direkte familietilhørighet og avløser funksjon.

Vi har vurdert foreslått veg og finner den å være beste alternativ, og ikke vesentlig i konflikt med landbruk.

Sist kan det nevnes at tomten vil få fjernet vegetasjon ved bebyggelse. Et mål omgitt av 289 daa skogsmark er ikke et vesentlig inngrep hverken i områder for allemannsrett eller i vegetasjon. Det tørr gjøres oppmerksom på at faktisk bruk som skogsdrift ville medført større inngrep i form av felthogst.

A: Som argument for ny behandling føres at saken ikke var opplyst om søkers tilknytting av avløserfunksjon på bruk en som er i drift og som er 100 meter fra tomten – se vedlegg 1. Det kan da anses slik at saken ikke var tilstrekkelig opplyst ved behandling.

B: Som argument for subsidiert å sende saken til behandling i høyere organ i kommunen er at det å tillate utskillelser til personer med klar familie- og oppveksttilknytning, og i dette tilfellet forsterket av langvarig praksis som avløser på familiebruket synes å bryte med Lindås og andre kommuners tradisjonelle politikk for å bevare levende bygder, grender og gardar.

Søker som har vanskelig for å forstå avslaget har også en innstendig bønn om at administratorer og politikere som behandler saken befarer området, da han har vansker med å kjenne igjen sammenhengen mellom «kartet» i saken og områdets faktiske situasjon og

terreng.

På vegne av søker Stig Arve Fyllingsnes

Bergen 28/7-2015

Cardo 8614 AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Trond Tystad". The signature is written in a cursive, somewhat stylized script.

Trond Tystad
Daglig leder