

# Sakspapir

| Saksbehandlar            | Arkiv              | ArkivsakID |
|--------------------------|--------------------|------------|
| Marianne Aadland Sandvik | Gbnr-47/12, FA-L42 | 19/445     |

| Saksnr  | Utvalg                       | Type | Dato       |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 69/2019 | Utval for drift og utvikling | PS   | 03.09.2019 |

## GBNR 47/12 - Klage på dispensasjon til fradeling av parsell med påståande bustad - Rossland

### Vedlegg:

GBNR 47/12 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for fradeling av parsell med bustad - Rossland

Søknad om dispensasjon

Søknad om oppretting av grunneigedom GBNR 47/12

Kart

Gardskart 47/12

Klage - Meland - 47/12 - Rossland - fradeling av tomt - dispensasjon

Følgeskriv

Klage på dispensasjon for fradeling av tomt - GBNR 47/12

Klage på søknad om fradeling, vår sak 19445

### Saksopplysningar:

#### Tiltak:

Jan Olav Bratshaug har søkt om løyve til fradeling av ein parsell frå gbnr. 47/12 med påståande våningshus og garasje. I tillegg er det eit til bustadhus, driftsbygning og nokre mindre bygningar på eigedommen. Ettersom eigedommen er satt av til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF-formål) i kommuneplanen, vart det samstundes med søknad om fradeling søkt om dispensasjon frå LNF-formålet.

Det omsøkte arealet er på om lag 2,5 daa, som vist på karta markert med blå skravur:



### Historikk:

Utval for drift og utvikling gav i møte den 7.5.2019, sak 36/2019, dispensasjon som omsøkt og samtykke til deling etter jordlova § 12 med inntil 1,4 daa.

Vedtaket vart klaga på av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 11.6.2019.

Jan Olav Bratshaug sendte inn tilsvar i brev journalført motteke 2.7.2019.

Det vert vist til vedlagte saksdokument i si heilskap.

### Nærare om innhaldet i klaga:

Fylkesmannen viser til si uttale i brev av 1.4.2019, der dei rådde i frå dispensasjon. I tillegg viser Fylkesmannen til følgjande:

*Fylkesmannen vil leggje til at hus nr. 2 er å rekne som ein ressurs for bruket. I tillegg er det sett av område for bustader i kommuneplanen berre nokre hundre meter frå eigedomen. Det er i desse områda ein skal leggje til rette for busetnad som ikkje er knytt til gardsdrift. Ytterlegare fragmenteringar av landbruksareal vil også kunne føre til auka byggepress i dette området.*

*Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt., jf. elles pbl § 19-2 andre ledd første setning.*

I tillegg kan ikkje Fylkesmannen sjå at det ligg føre overvekt av grunnar for å gi dispensasjon i denne saka. Vilkkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, og Fylkesmannen ber kommunen om å gjere om sitt eige vedtak. I tillegg ber dei om at vedtaket vert gitt utsatt iverksetjing til klagesaka er avgjort, j f. forvaltningslova § 42.

Det vert vist til klaga i sin heilskap.

Jan Olav Bratshaug skriv følgjande i sitt tilsvar:

## Klage på dispensasjon for fradeling av tomt - Meland – gnr. 47 bnr. 12 – Rossland

Vi vil vise til klagesaken på gårdsbruk 47/12 på Rossland og ønsker å komme med noen kommentarer på det fylkesmannen har lagt inn i sin klage.

I dag ligger det et nydelig gårdsbruk på Rossland med gårdsnummer 47/12 som dessverre ikke hatt drift på over 50 år. Kulturlandskapet på gården gror igjen, driftsbygningene trenger sårt vedlikehold og det gamle våningshuset er i dårlig forfatning. Min kone og jeg har dessverre ikke lengre kapasitet eller helse til å ivareta gården slik den burde, men vi har fremdeles ett sterkt ønske om å bli boende i huset vi har bygget på gården. Nå er vi så heldig at vår sønn og svigerdatter ønsker å overta familiegården og dette er en mulighet vi må gripe nå når de er motiverte og klar for dette. De har et sterkt ønske om å sette nytt liv til gården ved å starte opp med sauer, geiter, høns og enkel matproduksjon av poteter, frukt og grønnsaker til eget bruk. Min sønn og svigerdatter har ikke økonomisk mulighet til å eie begge boligene på gårdsbruket og vi trenger derfor å dele opp de to husene på gården med egne gårds og bruksnummer. Gården vil ikke miste noe av jordbruksarealet sitt da huset som er søkt fradelt er et allerede eksisterende bolighus med opparbeidet hage og uteareal. LNF blir derfor ikke satt til side grunnet at det allerede er et hus som er bygget der.

I klagen fra fylkesmannen står det at fradelingen vil føre til en uheldig oppsplittelse av landbrukseieendommen. Dette med tanke på at boligen på sikt vil kunne bli solgt på det åpne markedet til kjøpere som muligens vil skape konflikter i forhold til den fremtidige gårdsdriften med tanke på støy og lukt fra landbruket. Vi ser likevel ikke at dette vil bli noe problem i området på Rossland da de fleste av husene som ligger rundt på en eller annen måte vil være i kontakt med landbrukseieendommen. Det vil derfor ikke være noe forskjell på denne eller andre boliger i området.

Vi kan såklart ikke garantere med sikkerhet hvem som vil overta huset i fremtiden og vite nå om det vil bli solgt på det åpne marked, men begge våre to døtre har uttrykt at de kunne ønsket å overta vårt hus den dagen vi ikke lengre skal bo der. Dersom vi får skilt huset vårt fra gården vil dette også gjøre det lettere for en av våre to døtre på sikt om de ønsker å overta huset vårt. Vi håper at vurderingen av saken vår vil ta hensyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som sier at «*[J]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner*». Delingen vi søker om er nettopp en del av et generasjonsskifte på bruket. I samfunnsdelen av kommuneplanen er det å stimulere til nye tiltak i landbruk og etablere nye næringer med basis i jordbruket sine ressurser tatt frem som viktige tiltak for å nå målet om å bli en av de mest attraktive næringskommunene i Hordaland. Det er og et mål om å legge til rette for et livs- og bærekraftig landbruk gjennom å ta vare på både landskap og kulturminner. Det er viktig at nye generasjoner får mulighet til å overta mens de enda har interesse for å ta vare på landskap og bygninger, og en deling vil bidra til dette. Uten denne fradelingen ser vi ikke noen mulighet for at min sønn og svigerdatter, eller noen andre i familien kan klare å overta familiegården og gården vil da bli værende som den er i dag uten drift

og forfallet vil vedvare. Ved å innvilge søknaden vår vil landbruket i Meland bli styrket ved at et gårdsbruk vil bli satt nytt liv i.

Gårdsbruket vårt er et bruk med svært små jordressurser og driften i fremtiden vil bli regnet som småskalaproduksjon. Vi ser derfor ikke noe nødvendighet i å ha et kårhus på gården, da dette er noe som vil være viktig for større husdyrbruk. Til sammenligning sier dagens regler etter odelslov §2, krav til arealstørrelser står at "Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar". Dette forteller også at dersom man skal få godkjent søknad om å bygge et hus nummer to på et gårdsbruk må gården ha 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord. På vårt lille småbruk har vi kun 2,5 dekar med overflatedyrket jord. Dette understreker grunnen til at det absolutt ikke er nødvendig med to bolighus på gården og at fradeling av eneboligen ikke vil svekke gårdens ressursgrunnlag.

Fylkesmannen skriver i sin klage at det er en utfordring at tilkomstvegen til vårt hus går igjennom deler av landbrukseieendommen. Fra gammelt av ble veien lagt nettopp her siden det allerede gikk en gammel kjerrevei der. Boligen som er søkt fradelt ligger allerede mellom jordbruksarealet og det er ingen gode løsninger som tilsier at vi kunne eller burde flyttet veien. Selv om huset ligger omringet av landbrukseieendommen vil det fremdeles være fullt mulig å bruke arealet i øst som beite. Dersom det blir gitt dispensasjon til fradeling vil hovedbruket eie veien og vårt hus få veirett. Veien vil blant annet sikre tilkomst til landbruksarealene på østsiden og gi god tilkomst til alle beiter. Veien vil også komme av positiv nytte da dette lett gir tilgang til de omliggende beitene. På Vestlandet vil det være av stor nytte å ha tilkomstvei til beiter på grunn av mye nedbør. Selv om veien går rett gjennom landbrukseieendommen i dag er det beiteområder på hver siden av tilkomstveien, plus en passasje mellom beitene bak huset vårt. Når gårdsdriften blir tatt opp igjen på gården vil begge beiteområdene bli inngjerdet slik at husdyr får beitet og holdt kulturlandskapet nede på hele landbrukseieendommen. Veien vil ikke være i konflikt med dette slik den ligger i dag. Det ligger også en driftsbygning på hver side av veien som vil gjøre det lett å drive med husdyr uavhengig av hvor dyrene beiter.

I klagen viser også fylkesmannen til at de mottar mange tilsvarende dispensasjoner både fra Meland kommune og fra Nordhordland generelt. Likevel har kommunen vært svært positiv i saken vår da dette gi mulighet for min sønn og svigerdatter til å videreføre tradisjonene på familiegården og gi nytt liv til et gårdsbruk i Meland som i dag er uten drift. Til slutt vil vi vise til dispensasjon etter pbl kap. 1 og § 19-2: Søknaden skal vurderast opp mot omsynet bak regelen det vert søkt frå. Det følgjer av pbl § 1-1 at: «*Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar*». Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak regelen der vert dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. De to rettsvilkårene i vår sak som må oppfylles for at det skal kunne bli gitt dispensasjon er:

1. LNF området må ikke bli vesentlig tilsidesatt
2. Det må være flere fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon

Vi håper at vi med denne klagen får frem enda flere poeng i saken som vil støtte positivt oppunder hvorfor bruket bør skilles fra. Vi håper det kommer tydelig frem at LNF området ikke vil bli tilsidesatt og at fylket ser at det klart er flere fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjonen. Vi håper at dere vil vurdere saken vår enda en gang og lytte til våre og kommunens sine mange gode poeng i saken.

Klage og tilsvar vil bli nærmere vurdert nedanfor.

## Vurdering:

### Low- og plangrunnlag – rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Kommunen kan i klageomgangen «(...) oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet», jf. fvl § 33 andre ledd.

I vedtak datert 7.5.2019, sak 36/2019, er det gjeve følgjande grunngjeving:

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre området for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-formål er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Rådmannen si vurdering er at ingen landbruksinteresser vert berørt om det gis løyve til frådelling av den omsøkte parsellen i dette tilfellet. Vi viser i den samanheng til at drift på garden ikkje krev to bustadhus, og at frådelling av eine bustaden ikkje vil svekke gardens ressursgrunnlag. På bakgrunn av dette finn rådmannen at formålet bak LNF-formålet ikkje vil bli vesentleg sett til side ved frådelling som omsøkt.

Fordelane ved å gi dispensasjon er at parsellen rundt bustaden får eit eige gards- og bruksnummer med eit hensiktsmessig og naturleg avgrensa areal rundt. Sjølv om private fordelar ikkje skal takast særleg omsyn til i ei dispensasjonsvurdering, vil det vere positivt for landbruket på gbnr. 47/12 om omsøkt parsell kan frådelast ettersom son og svigerdotter ynskjer å starte opp drift på garden. Det er ei ulempe i dispensasjonsvurderinga at det omsøkte arealet er på om lag 2,5 daa. Rådmannen meiner at denne ulempe kan avhjelpast ved at arealet vert redusert til maksimalt 1,4 daa. Under føresetnad av at arealet vert redusert til maksimalt 1,4 daa finn rådmannen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av parsellen er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vi har i denne samanheng og vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at frådelling kjem i konflikt med desse.

Rådmannen er einig med Fylkesmannen i at hus nr. 2 kan vere ein ressurs for eit bruk. Vår vurdering er at hus nr. 2 i denne saka ikkje er til nytte for drifta på garden på grunn av ressursgrunnlaget, og at frådellinga dermed ikkje vil få betydning for bruksstrukturen på garden. Det er også knytt kostnader til vedlikehald og forsikring for bygningane. I tillegg består området allereie av spreidd busetnad, og dette tiltaket skil seg ikkje frå omkringliggjande tiltak. Rådmannen finn difor ikkje grunnlag for å endre vedtak datert 7.5.2019, sak 36/2019, og kan ikkje sjå at det er grunnlag for ytterlegare grunngeving.

Utval for drift og utvikling må på eige grunnlag vurdere om vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

#### Krav om utsatt iverksetting:

Fylkesmannen i Vestland ber Meland kommune om at dispensasjonsvedtaket vert gitt utsett iverksetting til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova (fvl) § 42.

Kommunen kan beslutte at eit vedtak ikkje skal iverksettast før klagefristen er ute eller klaga er avgjort, jf. fvl § 42.

Vedtaket om frådelling etter pbl kapittel 20, som gir grunnlag for oppmålingsforretning, vil kunne vere irreversibel. Rådmannen finn difor grunnlag for å gje vedtak om dispensasjon, datert 7.5.2019, sak 36/2019, utsatt iverksetting, slik at søknad om frådelling etter pbl kapittel 20 ikkje kan handsamast før klagesaka er endeleg avgjort, jf. fvl § 42.

#### Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

På bakgrunn av grunngevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klaga ikkje vert teken til følgje. Viss UDU ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen vidaresender saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet som oppnemner ein setjefylkesmann.

Viss UDU tek klaga til følgje, er dette eit nytt enkeltvedtak, som tiltakshavar kan klage på. Klaga skal sendast til Meland kommune, som etter handsaming av UDU sender den vidare til Fylkesmannen i

Vestland for endeleg avgjerd.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at Fylkesmannen i Vestland si klage inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtak av 7.5.2019, sak 36/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

Vidare gir Utval for drift og utvikling dispensasjonsvedtak av 7.5.2019, sak 36/2019, utsatt iverksetting etter forvaltningslova § 42.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland, for endeleg avgjerd av setjefylkesmann oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.»

**Utval for drift og utvikling - 69/2019**

**UDU - behandling:**

**UDU - vedtak:**

Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at Fylkesmannen i Vestland si klage inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtak av 7.5.2019, sak 36/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

Vidare gir Utval for drift og utvikling dispensasjonsvedtak av 7.5.2019, sak 36/2019, utsatt iverksetting etter forvaltningslova § 42.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland, for endeleg avgjerd av setjefylkesmann oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.