



Lund kommune  
Moiveien 9  
4460 Moi  
Att. Ingemar Bjerga

Kontakt saksbehandler

Helene Medhus Skedsmo, 51568821

## Klage på vedtak om dispensasjon frå kommuneplan for frådelling av bustadeigedom på gnr. / bnr. 33/3 i Lund kommune

**Med bakgrunn i nasjonale og regionale føringar for areal- og landbrukspolitikken, klagar Statsforvaltaren på Lund kommunen sitt vedtak om frådelling av gardshus på gnr. /bnr. 33/3. Oppretting av ein sjølvstendig bustadeigedom i eit aktivt landbruksområde fører til ei uheldig arealutvikling i området i strid med kommuneplanen, fragmentering av landbruksområdet og ytterlegare press på landbruksinteressene.**

### Bakgrunn for saka:

Vi viser til Lund kommune sitt vedtak i sak 066/21 den 18.11.2021. Vedtaket fatta av plan-, nærings- og miljøutvalet som har gjort følgjande vedtak i saka:

*Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt på ca. 1. dekar på gnr. 33 bnr.003 i medhold plan- og bygningslovens § 19-2 og jordlovens § 12 på følgende vilkår:*

- Boligtomten etableres iht. administrasjonens forslag til eiendomsgrenser av 30.09.2021.*
- Vei, vann og avløp skal sikres iht. plan- og bygningslovens § 27.*
- Det må etableres en buffer/avgrensing (hekk, busk, tre eller lignende) mellom boligeiendommen og landbrukseiendommen.*

Etter § 1-9 i plan- og bygningslova kan statlege organ klage på enkeltvedtak som etter lova gjeld vedkomande styresmakt sitt saksområde. I denne saka er det ikkje tvil om at kommunen sitt vedtak råkar Statsforvaltaren sine sektorinteresser knytt til landbruk og jordvern. Kommunen sitt vedtak blei mottatt av oss den 29.11.2021. Etter § 29 i forvaltningslova er fristen for klage 3 veker frå det tidspunkt melding om vedtaket er kome fram til vedkomande part. Klagen er dermed sendt innan fristen.

### Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om frådelling av gardshus med tomt frå landbrukseiendommen gnr. /bnr. 33/3. Huset er det eine av to gardshus på eigedomen.



Søkjar ynskjer å dela frå eit bustadhus på gnr. /bnr. 33/3, som vart ført saman med hovudbruket i 2003. Årsaka til samanslåinga er at det i ovannemnde sak frå 2003, vart søkt om å dela frå ein parsell frå gnr. /bnr. 33/3, med eit påståande bustadhus. Kommunen var då negativ til frådeling, men kunne akseptera frådeling på vilkår om at eit anna bustadhus (som då var gnr. /bnr. 33/018) vart samanføydd med hovudbruket på 33/3. Det er dette bustadhuset som no blir søkt frådelt.

Vi har tidlegare uttalt oss i saka i brev datert 28.10.2021. I uttalen rådde vi i frå dispensasjon med bakgrunn i konflikt med landbruksinteressene i området. Vi klaga også på same vedtak i 2020, og klageinstansen oppheva i vedtak av 01.06.21 kommunen sitt vedtak på bakgrunn av manglande grunngjeving.

Kommunen gjorde vedtak om å gi dispensasjon i tråd med søknaden i sak 066/21 den 18.11.2021.

### **Grunngjeving for klaga**

Vi viser til vår tidlegare uttale i saka, datert 28.10.2021, der vi mellom anna skriv at:

*«Søknaden inneber oppretting av ein fritt omsetteleg bustadeigedom i Surdal. Områda rundt Surdal er blant Lunds beste, og større samanhengande jordbruksareal i god klimasone. Det aktuelle området ligg i "kjerneområde landbruk", vist som LNF-L i kommuneplanen sin arealdel. Dette inneber at omsynet til landbruket skal ha prioritet og vere styrande for arealbruken her. Det er i konflikt med kommuneplanen å legge til rette for ein arealbruk der landbruksnæringa skal måtte innordne seg andre bruksinteresser i eit slikt område. Bustadhuset som er søkt delt ifrå ligg i eit aktivt jordbruksområde sjølv om det ligg i utkanten av landbrukseigedommen.*

*Etablering av ein fritt omsetteleg bustadeigedom her kan etter vår vurdering på sikt føre til konflikhtar mellom bustadomsyn og landbruket på staden. Slike konflikhtar kan til dømes vere knytt til støy, gjødsling og i kva grad beiteområde skal gjerdast inn m.m. Slike konflikhtar kan, slik vi ser det, også bli aktuelle på sikt på denne eigedommen. Sjølv om det frå starten vil vere familiær tilknytning mellom dei involverte eigarane, vil eigartilhøva endre seg over tid. Dispensasjon i denne saka kan derfor på sikt komme i konflikt med landbruksinteressene på staden.*

*Løyve til frådeling i denne saka kan også gi uheldig presedensverknad. I Rogaland generelt og i Lund har vi eit betydeleg press på å dele frå hus frå gardsbruk med bruksendring til ordinære bustadeigedomar. Det er derfor viktig at kommunen vurderer sumverknadane ved vurdering av delingssaker som den aktuelle. Over tid vil ein liberal delingspraksis i slike saker føre til fragmentering av gode landbruksområde, i strid med nasjonale og regionale føringar. Vi støttar elles i det vesentlege opp under Administrasjonens vurdering og innstilling i saka.*

*Statsforvalteren vil derfor rå i frå frådeling av gardshus som omsøkt.»*

Landbruksinteresser skal ha førsteprioritet i område som i kommuneplanens arealdel er avsette til omsynssone landbruk. Bustadhuset står i tilknytning til eige og naboens gardstun og grenser til fulldyrka jord, noko som på sikt kan føra til konflikhtar mellom bustad- og landbruksinteresser. Kommunen trekker fram at dei har lagt inn vilkår om ein buffer/avgrensing (hekk, busk, tre) og at dette er å sjå på som avbøtande tiltak som vil redusere faren for interessekonflikhtar mellom bustad og landbruk. Statsforvaltaren er derimot usamd i at ein buffer vil kunne eliminera moglege konflikhtar.

Føremålet bak delinga skal vera at søkjaren si dotter, syster til odelsguten, ynskjer å ta over huset. Vi har forståing for intensjonane til søkjar og at ei frådeling vil kunne bidra til at fleire i familien kan bu



på garden. Slike omsyn kan likevel ikkje ha avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga når saka elles er i vesentleg konflikt med landbruksføremålet. Resultatet av omsøkte deling blir ein ny fritt omsetteleg bustadeigedom. Vi meiner derfor at saka ikkje er unik og at deling her kan gi uheldig presedensverknad. Det spelar og inn at bustadhuset blei tatt inn i hovudbruket som kompensasjon for frådeling av ein anna bustadeigedom.

Ei frådeling, slik søkt om, med oppretting av ein sjølvstendig bustadeigedom vil ikkje styrke landbruket i området, men gi bustadinteressene ytterlegare prioritet i eit område kor landbruksomsynet skal vera styrande for arealbruken. Det er relativt mange bustader i området i dag og busettingsomsynet gjer seg ikkje gjeldande med styrke i det aktuelle området. Eit sterkt landbruksmiljø er og avhengig av samanhengande jordbruksareal kor ein kan driva tradisjonelt jordbruk utan restriksjonar på drifta av omsyn til bustader i området.

I den seinare tida har det blitt behandla fleire søknader om frådeling av bustadhus i omsynssone landbruk i Lund kommune, men dei fleste har enda med avslag. På bakgrunn av føringar som har blitt danna i andre tilsvarende saker, samt framtidig presedensverknadar, bør ikkje søknaden bli innvilga. Statsforvaltaren finn at det ikkje er klar overvekt av fordeler framfor ulemper, og at omsyna bak LNF-føremålet og føresegnene det blir dispensert frå, blir vesentleg tilsidesett. Tiltaket vil slik vi ser det, ha negativ verknad for landbruksinteressene i området, jf. vår tidlegare uttale.

Vi står derfor ved våre tidlegare vurderingar i saka, og vil med det som grunnlag, klage på kommunen sitt vedtak i sak 035/20.

Det er opplyst at det ikkje er drift på garden i dag, og at jorda er leigd bort og driven av nabo Sven Andreas Jendal. Vi informerer derfor generelt om at det ved ei eventuell bruksrasjonalisering (sal av alt areal som tilleggsjord) er ein lågare terskel for kva som kan akseptrast av frådeling av bustadeigedomar, også i LNF-områder.

### **Konklusjon**

Vi ber om at Plan-, nærings- og miljøutvalet sitt vedtak i sak 066/21 blir gjort om.

Om vedtaket ikkje blir endra, ber vi om at saka blir send Statsforvaltaren for eventuell oversending til klageinstans.

Med helsing

Lone Solheim  
assisterande statsforvaltar

Geir Skadberg  
landbruksdirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Vigdis J Tungesvik Surdal	Hovsheradveien 589	4462	Hovsherad
Helge Surdal	Hovsheradveien 589	4462	Hovsherad