

SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning
Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

Arkivsaksnr.: 11/3851-6

Arkiv: LBR 274/27

GNR.274/27 - JUTERUD - FRADELING AV KÅRBOLIG KLAGE PÅ VEDTAK

Forslag til vedtak:

1. Ringerike kommune kan ikke se at de forhold som påpekes i klagen gir grunnlag for å endre tidligere vedtak. Klagen tas ikke til følge
2. Saken oversendes Fylkesmannen i Buskerud for endelig avgjørelse.

Sammendrag

Brit og Tore Brubråten søker om å fradele kårboligen på Juterud. Søknaden skal godkjennes både etter jordloven og plan- og bygningsloven før fradeling er endelig. Pågående behandling er i forhold til jordlovens bestemmelser. Behandling etter plan- og bygningsloven blir foretatt dersom søkerne får medhold i klagesaken etter jordloven.

Brit og Tore Brubråten påklager HMA's avslag etter jordloven på søknad om fradeling av kårboligen på Juterud, da de mener det er unøyaktigheter i saksfremlegget og de vurderinger som ligger til grunn for avslaget. Rådmannen har gjennomgått de nye opplysningene og synspunktene til klagerne, men kan ikke se at disse gir grunnlag for å endre hovedkomitéens tidligere vedtak, da dette er informasjon som i all hovedsak var kjent ved behandling av søknaden.

Innledning / bakgrunn

Søknad fra Brit og Tore Brubåten om fradeling av kårboligen på Juterud, gnr. 274, bnr. 27 ble behandlet av HMA i møte 6.2.2012, som sak 21/12. Søknaden ble avslått. Et mindretall på 3 stemte for at søknaden skulle godkjennes.

Avgjørelsen ble ikke påklaget av søkerne innen den lovbestemte fristen på 3 uker. I oktober 2012 tok imidlertid søkerne kontakt på ny, med spørsmål om det var mulig å klage på avgjørelsen selv om klagefristen var utgått for lengst. De hadde ment å klage, men av ulike årsaker ble det ikke noe av. Forvaltningsloven åpner for at en klage kan fremsettes inntil 1 år etter at endelig vedtak er fattet, dersom «det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd». I samråd med kommuneadvokaten har rådmannen funnet å kunne ta klagen til behandling selv om fristen er oversittet, da det ikke er andre parter som blir vesentlig skadelidende ved en mulig endring av vedtaket.

Dersom hovedkomitéen opprettholder sitt vedtak, sendes klagen til Fylkesmannen i Buskerud for endelig avgjørelse etter jordloven.

Beskrivelse av saken

Tore Brubråten oppførte i 1974 en kårbolig på foreldrenes eiendom Juterud, hvor han bosatte seg med familien. I 1992 fikk han selv hjemmel til eiendommen.

Brubråten har bodd i kårboligen siden 1974, da foreldrene ikke ønsket å flytte ut av hovedbygningen. Søkers mor døde i 2010, og datteren, som om kort tid skal overta eiendommen, har flyttet inn i hovedbygningen.

I forbindelse med det forestående generasjonsskiftet søkes kårboligen, med tomt på ca. 1,5 dekar, fradelt. Søknaden begrunnes med at Tore og Berit Brubråten ønsker «å eie jorden huset står på».

Juterud ligger noen km nord for Hallingby, og er ifølge gårdskart fra Skog og landskap på 60 dekar, hvorav 27 dekar fulldyrka jord, 27 dekar produktiv skog og 6 dekar annet areal. Jordbruksarealet har vært bortleid til nabo siden 1996, og driften er basert på kornproduksjon. Dette leieforholdet ønsker søker å videreføre.

Bebyggelsen er, med unntak av kårboligen, av eldre dato, og består av hovedbygning, låve og et uthus.

Kårboligen ligger 75 m ovenfor, og med adkomst gjennom tunet på hovedbølet. Søker opplyser at veirett for kårboligen vil bli som i dag, med fri ferdsel gjennom tunet. Fremtidig eier av Juterud skal imidlertid sikres mulighet til å legge veien utenom tunet.

Forholdet til overordnede planer

Eiendommen ligger i LNF-område i kommuneplanen, hvor det ikke er tillatt med oppføring av ny boligbebyggelse, eller fradeling til slikt formål uten dispensasjon.

Den ligger videre innenfor et B-område, dvs. et område med sterke landbruksinteresser i den jordpolitiske arealvurderinga (JAV) for Ringerike. I dette ligger at hensynet til landbruket, på eiendommen og i området, skal veie tungt.

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning behandlet i møte 21.03.2011, sak 41/11, «Prinsipper og retningslinjer for kårboliger i landbruket og økt harmonisering mellom bruksstruktur og eiendomsstruktur i landbruket» med følgende vedtak:

1. *Ringerike kommune legger følgende retningslinjer til grunn for behandling av søknader om bygging og fradeling av kårboliger på landbrukseiendommer.*
 - a. *Eiendommer mindre enn 25 dekar fulldyrka jord vil normalt ikke ha konkret og driftsmessig behov for kårbolig.*
 - b. *Eiendommer med 25 – 50 dekar fulldyrka jord skal det dokumenteres et særlig behov for kårbolig.*
 - c. *Eiendommer større enn 50 dekar fulldyrka jord vil i de aller fleste tilfeller kunne ha et konkret og driftsmessig behov for kårbolig.*
 - d. *Det gis anledning til kun å oppføre en kårbolig.*
2. *Ringerike kommune skal være restriktive til å gi tillatelse til fradeling av kårbolig der kårbolig ligger i tilknytning til gårdstun, det er vesentlig risiko for drifts- eller miljømessige ulemper eller hensynet til driften tilsier at det foreligger et konkret og driftsmessig behov for kårbolig.*

3. *I de tilfeller hvor det søkes om fradeling av kårbolig skal søknaden vurderes ut ifra eiendommens totale ressursgrunnlag, boligens plassering, arrondering, og eiendommens beliggenhet. Kommunen bør vurdere hvorvidt det skal stilles krav til utvikling av landbrukseiendommen, dvs. at bygninger og tun deles fra landbruksarealer, og at det stilles krav om at landbruksarealene selges som tilleggsareal til nærliggende landbrukseiendommer.*

Juridiske forhold

Jordlovens § 12 har bestemmelser om deling av landbrukseiendom:

«Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet».

«Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eiendomen kan gi. Ved avgjerda skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.

Landbruks- og matdepartementets Rundskriv M-4/2003 «Omdisponering og deling» samt brev til kommunene «Praktisering av delingsbestemmelsen i jordlovens § 12», datert 25.06.2010, gir nærmere retningslinjer om hvordan delingsbestemmelsen i jordloven skal praktiseres når det gjelder fradeling av kårboliger.

«Utgangspunktet er at kårbolig ikke kan fradeles dersom denne er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Det er i denne sammenheng viktig å minne om den utvikling som har skjedd i landbruket, og der behovet for kårbolig kan synes betraktelig mindre enn tidligere. Drifts- og miljømessige ulemper for resteiendommen og landbruket i området vil også stå sentralt ved vurderingen. Kårbolig som ligger i tunområdet bør normalt ikke fradeles. Dersom kårboligen grenser til dyrka jord må det vurderes konkret om en slik fradeling vil medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, og om disse er av en slik karakter at deling må nektes.

Tidligere behandlinger og vedtak

Buskerud fylkeslandbruksstyre behandlet 24.09.1975 søknad om oppføring av kårbolig på eiendommen Juterud med følgende enstemmige vedtak:

«Buskerud fylkeslandbruksstyre har ikke merknader til at det blir oppført kårbolig på eiendommen.

Kårboligen med tomt kan imidlertid ikke fradeles eiendommen.»

Alternative løsninger

Dersom hovedkomiteen finner å kunne godkjenne fradeling av kårboligen etter jordloven, må saken også behandles etter plan- og bygningsloven før hovedkomiteen kan gjøre en endelig godkjenning.

Rådmannen har utformet 2 alternative forslag til (A og B) vedtak dersom hovedkomiteen ønsker å få vurdert fradeling av kårboligen. Rådmannen anbefaler alternativt forslag A dersom hovedkomiteen ønsker å få vurdert fradeling av kårboligen. Bakgrunnen er at det på forhånd ikke er mulig å si noe om resultatet av behandlingen etter plan- og bygningsloven.

Alternativt forslag A undersøker muligheten samlet etter begge lovverkene mens alternativ B gir en godkjenning etter jordloven med forbehold om godkjenning etter plan- og bygningsloven.

Alternativt forslag A:

HMA vurderer at det er lagt frem nye opplysninger som kan medføre at HMA kan komme til en annen konklusjon enn i sak 21/12. Saken bes lagt frem til ny behandling for samtidig behandling etter jordloven og plan- og bygningsloven.

Alternativt forslag B:

- 1. Under henvisning til Jordlovens §§ 1 og 12, godkjenner Ringerike kommune søknad om fradeling av kårbolig med tomt fra Juterud, gnr. 274, bnr. 27 i Ringerike, som omsøkt.*
- 2. I denne konkrete saken vurderer HMA at det bør gjøres unntak fra «Prinsipper og retningslinjer for kårboliger i landbruket», da det ikke vurderes å være et driftsmessig behov for kårbolig.*
- 3. Fradelingen vil kunne føre til drifts- og miljømessige ulemper for hovedbølet, men HMA mener bosettingshensynet bør gå foran eventuelle ulemper for landbruksvirksomheten i området.*
- 4. Det er et vilkår at hovedbølet gis tinglyst rett til å kreve adkomsten til kårboligen lagt utenom tunet på anvist plass.*
- 5. Avtalen skal også ha bestemmelser om kostnadsfordeling, veistandard og vedlikehold.*
- 6. Ved beslag av dyrket mark i forbindelse med omlegging av veien, skal dette godkjennes omdisponert etter jordloven før tiltak iverksettes.*
- 7. Søknaden oversendes rådmannen for saksbehandling etter plan- og bygningsloven før ny behandling i HMA.*

Prinsipielle avklaringer

HMA behandlet i 2011 en prinsipp sak om hvordan spørsmål omkring fradeling av kårboliger skal vurderes. Å tillate fradeling av kårboligen i denne saken vurderes ikke å være i samsvar med de vedtatte retningslinjene, og vil kunne skape en uheldig presedens.

Rådmannens vurdering

Det vises til rådmannens vurdering av søknaden i sin helhet i sak 11/3851-3.

Vurderingen som følger under omfatter kun de forhold søkerne har vist til i klagen.

1. Adkomst til skogen.

I rådmannens opprinnelige saksfremlegg står det:

«Kårboligen med inntegnet tomt ligger også svært ugunstig til i forhold til adkomst til eiendommens skog. Dagens adkomst går mellom kårboligen og garasjen på parsellen som søkes fradelt. Dersom kårboligen fradeles, vil gjenstående praktiske mulighet for adkomst til skogen være fra jorden nord for parsellen. Her blir det igjen en smal stripe (4 - 5 m ?) mellom parsellen og naboeiendommen. Den smale adkomsten til skogen på sørsiden av parsellen er bratt og vanskelig tilgjengelig, og ligger i tillegg i et fuktig bekkedrag.

Det synes på denne bakgrunn neppe påregnelig at fremtidig skjøtsel og drift av skogen kan

skje uten ulempe både for boligeiendommen og for hovedbølet. En ulempe partene på sikt kanskje ikke vil være komfortable med».

Klagerne peker på unøyaktigheter i saksfremlegget når det gjelder adkomst til eiendommens skog.

I saksfremlegget er det angitt en passasje på 4-5 m mellom parsellen som søkes fradelt og naboeiendom i nord, og ikke 7 m som klagerne mener er riktig.

På den nye tegningen som følger klagen er tomtegrensa i parsellens nordøstre hjørne i tillegg justert, slik at det ifølge søkerne nå blir en passasje på 9,9 m.

Det påpekes også at adkomst til skogen aldri har vært gjennom tunet på kårboligen, men fra jordet nord for parsellen som søkes fradelt..

Kommentar: Det er ikke primært om det er 5 eller 10 m passasje som er hovedpoenget, men det faktum at kårboligen har en uheldig plassering i forhold til tilgjengelighet til skogen. Så lenge kårboligen tilhører eiendommen har fremtidig eier av Juterud kontroll med situasjonen, men dersom den fradeles og blir en fritt omsettelig boligeiendom blir situasjonen en annen. Da er det ikke sikkert det er nær slekt som bebor huset, siden «kårboligen» i utgangspunktet kan selges til hvem som helst.

2. Fare for drifts- og/eller miljømessige ulemper.

I rådmannens saksfremlegg står det:

«En kårbolig er å anse som et driftsmiddel og en ressurs som skal følge landbrukseiendommen. Dette er også bakgrunnen for at det ble gitt tillatelse til oppføring av kårboligen i 1977, og at Fylkeslandbruksstyret i sitt vedtak sier at kårboligen med tomt ikke kan fradeles eiendommen. En søknad om fradeling av tomt for en fritt omsettelig boligeiendom, i stedet for kårbolig, ville med stor sikkerhet ha ført til et avslag bl.a. på grunn av beliggenhet.

Dersom kårboligen fradeles nå, mister landbrukseiendommen kontroll over bruken, og en frittliggende boligeiendom i nærheten av driftssenteret kan fort bli en drifts- og miljømessig ulempe.

Det er ikke vanlig at foreldregenerasjonen på en landbrukseiendom blir selveiere når eiendommen overdras til neste generasjon, og de selv velger å bli boende på gården.

Boretten sikres gjennom avtaler i forbindelse med generasjonsskiftet, og ikke ved fradeling av kårboligen.

Kårboligen ligger 75 m ovenfor/forbi tunet, høyere enn og med godt innsyn. Dette kan være greit i dagens situasjon med nære familiemedlemmer, men kanskje ikke like greit den dagen kårboligen eller landbrukseiendommen får ny eier uten familietilhørighet.

Med kort avstand til tunet vil boligens plassering være uheldig ved eventuell fremtidig endring av driftsform, som for eksempel omlegging til husdyrhold eller Inn på tunet virksomhet».

Klagerne er ikke enige i at det vil være fare for drifts- og/eller miljømessige ulemper ved fremtidig drift av eiendommen dersom kårboligen fradeles. Den ligger 75 m ovenfor tunet, og ikke på dyrket mark. Dette er ifølge søkerne mer enn nok for å unngå slike ulemper. Videre hevdes det at rådmannen ikke på noen måte er sikker på at fradelingen vil medføre «vesentlig risiko» for drifts- og/eller miljømessige ulemper. Synspunktene i saksfremstillingen vedrørende dette forholdet hevdes å være subjektive, og det anmodes om en ny vurdering.

Kommentar: Her fremkommer det ingen nye opplysninger, kun uenighet/synspunkter i forhold til rådmannens vurdering. Det vises til rådmannens vurdering i det opprinnelige saksfremlegget.

3. Forholdet til vei gjennom tunet.

I rådmannens saksfremlegg står det:

«Adkomst til kårboligen i dag er via gårdsveien og gjennom tunet på hovedbølet. Dette er ifølge søker ikke noe problem, men kan bli problematisk på sikt. Hovedbølet vil derfor få en tinglyst rett til, på egen kostnad, å legge veien i jordekanten nord for låven når det måtte bli aktuelt. Dette vil skjerme tunet, men er etter rådmannens vurdering ingen god driftsmessig løsning. Det synes også underlig at hovedbølet skal dekke alle kostnader dersom adkomsten til kårboligen skal legges utenom tunet. Her bør det være en kostnadsdeling».

Det vises i klagen til, at adkomstveien til kårboligen, før den krysser tunet på hovedbølet, også går gjennom tunet på et annet gårdsbruk. Dette er således ikke noen spesiell veiløsning for Juterud.

Ellers opplyser klagerne at de vil lage en tinglyst avtale om lik kostnadsfordeling til vedlikehold, snøbrøyting, etc., og at hovedbølet skal ha en tinglyst rett til å kreve adkomsten til dagens kårbolig lagt utenom tunet, også dette med lik kostnadsfordeling.

Kommentar: At gårdsveien til Juterud (og kårboligen) også krysser tunet på et annet gårdsbruk betyr ikke at det er en god løsning. Slik utviklingen har vært, og med stadig økende bilbruk, er det ingen tvil om at det vil være en betydelig miljømessig ulempe for hovedbølet med en fritt omsettelig boligeiendom på oversiden med veirett gjennom tunet. Når det gjelder mulig flytting av veien utenom tunet vil dette være positivt i forhold til tunmiljøet, men vil etter rådmannens vurdering innebære en driftsmessig ulempe ved fremtidig drift av eiendommen.

Ingen har krav på å få fradelt kårboligen, selv om det ikke lenger er et driftsmessig behov for kårbolig på eiendommen. Kun der forholdene ligger til rette for at dette kan gjøres uten ulemper for fremtidig drift av eiendommen kan det vurderes. Forhold som normalt fremmer mulighetene for fradeling er at boligen ligger i god avstand fra tunet, at den ligger i utkanten av eiendommen med grei adkomst fra offentlig vei og at den ikke grenser direkte mot dyrket mark. I dette tilfellet har kårboligen på de fleste måter en lite heldig beliggenhet med tanke på fradeling. Rådmannen vurderer det således slik at forholdene ikke ligger til rette for at kårboligen på Juterud kan fradeles. Vedtaket i HMA's sak 21/12 anbefales opprettholdt.

Saksdokumenter

Trykte vedlegg:

- klage på avslag , datert 28.november 2012
- gårdskart i M 1:3000
- plantegning M 1:200

Ringerike kommune, 22.01.2013

Wenche Grinderud
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Saksbehandler: Åge Geir Hanssen