



Eivind Sagstad
Sagstadvegen 135
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2641 - 17/4368

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
08.03.2017

Avslag - GBNR 19/2, Sagstad - Søknad om frådelling av teig frå landbrukseigedom

Administrativt vedtak. Saknr: 61/2017

Tiltakshavar: Eivind Sagstad
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl) § 19-2

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Eivind Sagstad (tiltakshavar) har søkt om løyve til frådelling og oppretting av ny matrikkeleining av om lag 6,1 daa frå gbnr 19/2 på Sagstad i Meland kommune.

Gjennom epost mottatt 25.1.17 har tiltakshavar stadfesta at han òg søker om dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel.

I følgjeskriv til søknaden datert 24.10.16 skriv søker:

Jordbruksteigen som ønskes kjøpt er ein del av heimegarden på Indre Sagstad der slekta mi kjem frå. Min far fekk skild ut tomt her i 1964 og sidan 2000 har eg vore eigar av 19/34. Den tida det var drift på garden var me alltid med på slått og anna arbeid. Etter at drifta vart lagt ned har det vore beita og slått av andre brukarar. Siste 5 åra har eg og familien lagt ned mykje arbeid i rydding av frittveksande lauvskog og kratt, pussing av beite, bråtebrenning på våren og bekjempelse av ugras.

Då eg vaks opp var det drift på alle gardane rundt oss. Det er utruleg kjekt å sjå kor fint det er når jordstykkjene vert stelt. I dag har me heldigvis gode eksempel igjen på dette rundt oss.

Ved å kjøpa denne teigen ønskjer me å oppnå det same. Med nærheten til området fell det allereie naturleg for oss. Det eg også eit ønskje av noverande eigar. Me vil investere i bruk og vedlikehald av jorda og ser det positive i å opprettholde eit levande kulturlandskap.

VURDERING:

Postadresse
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt
www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla, jf pbl § 21-3. Det er ikkje merknader frå naboar.

Høyring:

Søknaden har vore sendt på ekstern høyring til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev datert 27.1.2017. Det er ikkje motteke merknader frå sektorstyresmaktene.

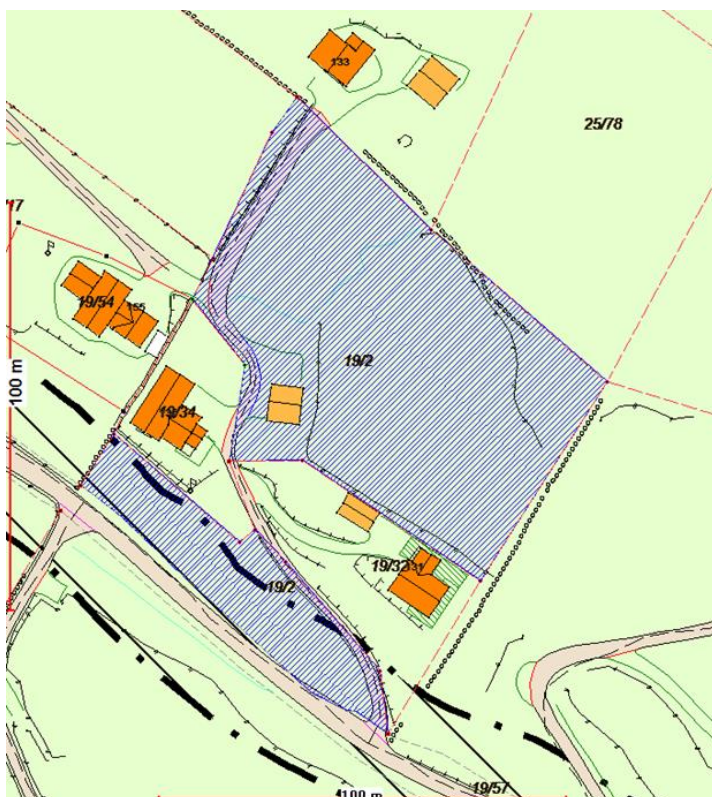
Søknaden om samtykke deling etter jordlova § 12 har vore vurdert av kommuneadministrasjonen (skog- og miljøkonsulent), som har rådd frå samtykke etter jordlova til frådelling av arealet, jf nedanfor.

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 19/2 er ein uregulert eigedom som i kommuneplanen sin arealdel er vist som LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift). Eigedommen er totalt på om lag 10 daa, som har 5 teigar. Søknaden inneber frådelling av 2 av desse teigane til eigen matrikkeleining.

Den nye matrikkeleininga vil etter deling som omsøkt ikkje ha eige våningshus. Det er eit bygg på arealet i dag, matrikelregistrert som 'annen landbruksbygning'.

Utsnitt frå KPA viser tiltaket (blå skravering):



I LNFR-områda gjeld eit generelt forbod mot søknadspliktige tiltak som ikkje har direkte tilknytning til stadbunden næring. Frådelling krev dispensasjon som omsøkt, samt løyve til deling etter jordlova § 12.

Førebels vurdering av samtykke til deling etter jordlova § 12:

I jordlovsvurdering frå administrasjonen gjennom notat dagsett 17.1.2017, er det gitt følgjande opplysningar:

«Fakta:

Det er søkt om løyve til å dela i frå to teigar til ein ny matrikkeleining av landbruks eigedom Gbnr. 19/2 på Nedre Sagstad. Teigane som er søkt frådelt består av 3,6 daa fulldyrka jord, 2,2 daa overflate dyrka jord, 0,8 daa skog og 0,8 daa anna areal. Søkjar er son til brukets eigar, og bur ved sidan av dei to omsøkte teigane. Det er ikkje sjølvstendig drift på bruket og, og jorda vert leigd vekk. Eigedommen består av 22,5 daa fulldyrka jord, 2,2 daa overflatedyrka jord, 11,6 daa innmarksbeite, 31,4 daa skog og 49,1 daa anna areal. Bruket har 4 mindre teigar som ligger for seg sjølv eit lite stykke frå hovudbruket. Dei aktuelle teigane ligg i LNF-område i eksisterande kommuneplan. Ein søknad om frådelling frå ein landbrukseigedom krev løyve etter jordlovas § 12.

Vurdering:

Søknaden er vurdert etter jordlovas § 12 om deling og rundskriv M-1/2013 omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet.

Jordlovas § 12 seier; Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Vidare seier lovas §12 at ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet med lova.

Omsyna som skal ivaretakast etter § 12 ved vurderinga av løyve til deling må sjåast i samanheng med jordlovas formål. Jordlovas § 1 har som mål å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området. Det med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysingar jf. Rundskriv M-1/2013 omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet. Delingsregelen har som formål å sikra og samla ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Tenleg og variert bruksstruktur:

Det er søkt om frådelling av to teigar til ein ny matrikkeleining, som til saman er på 7,4 daa frå eigedommen. Omsøkt tiltak krev ikkje omdisponeringssamtykke etter § 9 i jordlova, då det kunn er søkt om frådelling og ikkje endra bruk. Jordlova har som mål at driftseiningane bør styrkast. Å dela i frå jordbruksareal på eit bruk som allereie har lite areal frå før vil derfor medverka til å svekke

bruksstrukturen. Vert frådelinga godkjent vil ein få ein jordbruksteig som 7,4 daa som ikkje høyrer til noko bruk, og ikkje kan gje grunnlag for noko jordbruksdrift.

Omsynet til vern av arealressursane:

Det omsøkte arealet er lite, men det utgjør til saman utgjør jordbruksarealet på teigane 5,8 daa av brukets jordbruksareal, omlag 16 % av brukets totale jordbruksareal. Omsøkt areal ligg som to sjølvstendige teigar, men ligg i et eit samanhengande jordbruksareal. Administrasjonen meiner at ein frådeling av teigane vil svekke omsynet til arealressursane reduserer jordbruksarealet på landbrukseigedom. Området er lite, men har potensiale for å kunne nyttast i jordbruksproduksjon. Vidare meiner administrasjonen at ein frådeling vil svekke ressursgrunnlaget til garden, dersom det vert aktiv drift på bruket i framtida.

Driftsmessig god løysing:

Påreknelig drift på arealet er beitebruk. Frådelinga vil ikkje gje driftsmessig dårlegare løysing for sjølve bruket da arealet i dag ligg separat frå driftssenter. Men frådelinga vil difor ikkje gje driftsmessige betre løysingar. Vanlegvis vil oppbygging av større einingar gje reduksjon i driftskostnadane og ei frådeling der teigane skal opprettast som eigen matrikkeleining vil normalt gje ei dårlegare driftsmessig løysing for landbruket.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Administrasjonen meiner at frådeling vil kunne føre til driftsmessige ulemper i landbruket ved at man opprettar nye mindre jordbrukseiningar. Sjølv om teigane er små, og ligg separat er dei en del av eit samanhengande jordbruksområde. Vidare meiner administrasjonen at frådelinga truleg ikkje vil auke miljømessige ulemper for landbruket. Det er i dag jordbruksareal og det er ikkje søkt om endra bruk for arealet. Det vil difor ikkje verta endring av arealdisponering frå dagen situasjon.

Samla vurdering:

Det omsøkte arealet er lite, og ein frådeling vil verken svekke eller styrke ein tenleg og variert bruksstruktur. Men arealet utgjer ein del av gardens samla dyrka mark. Frådeling vil såleis svekke gardens ressursgrunnlag og føre til oppretting av mindre einingar med jordbruksareal. Vidare legg administrasjonen vekt på at arealet ikkje skal leggst til som tilleggsjord men at det skal opprettast ein ny matrikkeleining. Administrasjonen meiner at dette ikkje talar for frådeling da ein vil svekke brukets ressursgrunnlag utan at det vert styrking av andre bruk ved tilleggsjord. Frådeling vil gje ei dårlegare driftsmessige løysingar for landbruket. Frådeling vil ikkje føra til miljømessige ulemper for landbruket i området da det ikkje er endring av bruk. Etter ein samla vurdering vil administrasjonen ikkje rå til at det vert gitt gjeve samtykke til deling etter jordlovas § 12».

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf pbl § 19-2 andre ledd. I tillegg skal det under saksbehandlinga takast omsyn til formåla med plan- og bygningsloven, jf pbl § 1-1.

Ein dispensasjon vil kunne undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor generelt viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

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

I Meland kommune er det mange landbrukseigedomar som har mindre teigar liggjande for seg sjølv. Frådelig av desse teigane og oppretting av desse som eigne matrikkeleiningar vil administrasjonen sitt syn kunne svekke landbruksomsyn over tid. Det er påreknaleg at slike mindre ubygde matrikkeleiningar, som ikkje høyrer til nokon landbrukseigedom, over tid vil kome under press mot fortetting og utbygging. Parsellen vil vere fritt omsetteleg etter frådelling.

Administrasjonen har plikt til å vurdere søknaden konkret, men må samstundes vurdere moglege presedensverknader og praksis i eit større perspektiv. Ei slik vurdering tilseier at frådelling kjem vesentlig i konflikt med omsyna bak LNFR-formålet, sjølv om administrasjonen sjølv sagt ikkje trekk i tvil søkjaren sin intensjon om å bruke og halde ved like jorda. Det siste er eit personleg argument som administrasjonen ikkje kan leggja avgjerande vekt på i eit langsiktig perspektiv ved vurderingar knytt til landbruks- og arealdisponeringsomsyn.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at det første grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon ikkje er oppfylt, fordi frådelling vil sette vesentleg til side omsyna bak LNFR-formålet i kommuneplanen sin arealdel. Det er gjennom søknaden heller ikkje påvist relevante fordelar ved å gi dispensasjon som er "klart større" enn ulempene.

På bakgrunn av grunngjevinga ovanfor avslår administrasjonen søknaden om dispensasjon etter pbl § 19-2 og samtykke til deling etter jordlova § 12.

VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 11-6 (rettsverknad av kommuneplan), avslår Meland kommune søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av areal som omsøkt frå gbnr 19/2 i Meland kommune. Vidare gir Meland kommune ikkje samtykke til deling av landbrukseigedomen 19/2, jf Jordlova § 12.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor».

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga blir ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det blir kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.