



Trygve Tønnesen
Votlo
5286 HAUS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1518 - 16/16313

Saksbehandlar:
Martin Ivar Henden
Martin-Ivar.Henden@osteroy.kommune.no

Dato:
12.10.2016

58/1 - Søknad om frådelling av ein parsell på 13,8 daa . §9 og §12 i jordlova.

Administrativt vedtak: **Saknr:** 323/16

Vedtak

Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova §§ 1, 9 og 12 avslag på søknad om omdisponering av dyrka/dyrkbar jord til bustadføre mål og frådelling av ein parsell på 13,8 daa frå landbrukseigedomen gnr.58.bnr.1. i Osterøy kommune.

Vedtaket blir grunngjeve med at frådelling av parsellen vil føre til ei driftsmessig dårleg løysing for landbrukseigedomen. Omsynet til jordvern og vektlagt i vedtaket.
Det føreligg ikkje «særlege omsyn» i saka.

Saksutgreiing:

Fakta.

Osterøy kommune syner til motteken søknad frå dykk om frådelling av ein parsell på 13,8 daa frå gnr. 58. bnr.1. Parsellen ligg i kommuneplanen sin arealdel i LNF – område og søknaden krev av denne grunn dispensasjon frå jordlova §9 omdisponering og §12 deling.
Det er bustadføre mål som er oppgitt som grunn for søknaden.

Arealopplysningar for gnr.58. bnr.1. (Henta frå NIBIO gardskart.)

Fulldyrka jord, daa	Overflated. jord, daa	Innmarks-beite, daa	Sum daa jordbruksareal	Skog, Sh og H bonitet,	Myr og anna areal	Sum daa
0	1,8	0,9	2,7	77,5	167,5	247,7
Omsøkt parsell med bygningar						
0	1,8	0,9	2,7	7,2	1,2*	13,8

*Anna areal: bygningar, vegar og gnr.58. bnr. 17.

Bygningar på gnr.58.bnr.1.

Det er registrert eit våningshus og eit hus for dyr/lager i gab-registeret på eigedomen. Det er vidare ein frådelt einebustad med gnr./bnr. 58/17 som ligg plassert inne i den omsøkte parsellen som ein sirkeleigedom der eigedomsgrensene ikkje er fastsett.

På omsøkt parsell går det ein eldre kjerre veg som fleire gardsbruk hevdar å ha bruksrett til.

Jordbruksarealet på landbrukseigedomen var sist registrert ved søknad om produksjonstilskot i august 2007.

Osterøy kommune ba om meir informasjon om føremålet med frådlinga då ein var usikker på søknaden omhandla fleire bueiningar på parsellen. Med bakrunn i svar på motteken e-post 15.09.2016 legg kommunen til grunn at søknaden omhandlar ei bueining.

Rådmannen si vurdering.

Søknaden er vurdert etter §1, 9 og 12 i jordlova, rundskriv M-35/95, M-4/2003 og M-1/2013.

Jordlova har som føremål etter §1 å sikre at arealressursane vert disponert på ein måte som gjev ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessige gode løysingar. Viktige nasjonale mål er å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Omdisponering §9.

Etter jordlova §9 er det forbod mot omdisponering av all dyrka og dyrkbar jord og forbodet gjeld uansett storleik på arealet. Det blir i rundskriv M-1 2013 lagt opp til eit strengt jordvern i forbodet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord. Osterøy kommune er kjend med at søkjar meiner at eigedomen ikkje har jordbruksareal og at gardskartet er feil. Osterøy kommune vel likevel å måtte handsame søknaden etter §9 i jordlova då gardskartet syner jordbruksareal på eigedomen med i alt 2,7 daa der 1,8 daa er overflatedyrka jord og 0,9 daa innmarksbeite.

Arealet var tilskotsberettiga areal seinast ved søknad om produksjonstilskot i 2007 og har ikkje vore omsøkt etter den tid.

Forbodet mot omdisponering i jordlova §9 fyrste ledd står det: Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Føremålet med forbodet mot omdisponering er å verne produktive areal og jordsmonnet. Det grunnleggande føremålet er jordvern, det vil sei å sikre matproduserande areal.

Omdisponering kan ein berre gje samtykke når "særlege høve" føreligg. Meninga med denne formuleringa er få fram at dyrka og dyrkbar jord skal ha eit sterkt vern. Formuleringa særleg høve understrekar viktigheita av føremålet for jordvernet. Dette for å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar.

Omdisponering kan likevel gjevast etter ei samla vurdering av tilhøva. Omsyna som skal vektleggast i vurderinga går fram av rundskriv M-1/2013:

«Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gje. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan først attende til jordbruksproduksjon. Bestemmelsen er ikkje uttømmende, jf. uttrykket "mellom anna».

Godkjende planar etter plan og bygningslova.

Omsøkt areal er i gjeldane kommuneplan LNF-område utan spreidd bustadbygging. Då søknaden gjeld renovere eller riving av eksisterande våningshus for å byggje nytt hus på same tomte kan dette gjerast utan samtykke frå jordlova. Frådeling av så store areal som omsøkt til bustadføre mål bør skje gjennom arealdelen i kommuneplanen.

Drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Landbrukseigedomen vil ikkje ha bygningar att dersom søknaden om frådeling av parsellen blir imøtekomen. Det er ei klår driftsmessig ulempe for landbrukseigedomen. Sjølv om bruket har små ressursar med tanke på jordbruksareal og eksisterande bygningsmasse er dårleg, vil ei frådeling av parsellen klart svekke driftsgrunnlaget for landbrukseigedomen. Dette vil såleis ikkje vere i samsvar med føremålsparagrafen i jordlova om driftsmessige gode løysingar.

Dersom frådeling av omsøkt areal blir imøtekomen vil det stå att ein skogteig på ca. 2 daa. noko som fører til dårleg arrondering for landbrukseigedomen med mindre og oppstykkte teigar.

Parsellen vil vere fritt omsetteleg på den frie marknaden om delingssamtykke vert gitt. Eigedomen grensar til gardsbruk som i dag er i aktiv drift.

Kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gje.

I saker som påverkar natur skal prinsippa i naturmangfaldslova §§8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. Desse prinsippa medfører at offentlege avgjerd som påverkar naturmangfaldet så langt det er rimeleg skal byggje på vitenskapleg kunnskap om artane sine bestandssituasjon, naturtypar si utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverkingar. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i eit rimeleg samsvar til karakteren i saka og skade på naturmangfaldet. Det ligg ikkje føre registreringar av viktige miljøverdiar i det aktuelle området i tilgjengelege register.

Jordlova §12 deling.

Føremålet med delingsbestemmelsen i §12 i jordlova er mellom anna å sikre og samle arealressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og komande generasjonar. Delingsbestemmelsen etter jordlova §12 omfattar alle landbrukseigedomar som kan nyttast til jordbruk eller skogbruk. Eigedomen må ha ein slik storleik at den kan gje grunnlag for økonomisk drift. I desse vurderingane må ein ta utgangspunkt i kva som ein kan få ut av eigedomen.

Osterøy kommune meiner landbrukseigedomen gnr. 58 bnr.1. har så store arealressursar at den bør kunne gje grunnlag for økonomisk drift.

Omsøkt frådelig vil svekke driftsgrunnlaget for eigedomen og såleis føre til ei driftsmessig dårlig løysing.

Omsynet som skal takast til vern av arealressursane talar mot frådeling av parsellen. Begrepet «arealressursar» omfattar ulike ressursar enten det er jord, skog bygningar, rettar eller ressursar som landbrukseigedomen kan nytte seg av med tanke på ulike driftsformer som grensar til landbruk. Det kan vere turisme eller anna tilleggsnæring.

I delingssaker etter jordlova §12 skal det ikkje leggst nemneverdig vekt på kva som er mest privatøkonomisk lønsamt for eigaren.

Våningshuset på eigedomen kan restaurerast eller byggjast nytt på eksisterande tomt utan delingsamtykke frå jordlova. At frådeling av parsellen skal vere nødvendig for å gjere dette arbeidet kan ein ikkje vektlegge i saka.

Omsynet til busetnad i området, kommuneplan.

Det kan etter jordlova §12 fjerde ledd gjevast løyve til frådeling dersom delinga tek vare på omsynet til busetjing i området.

Omsøkt areal ligg i kommuneplanen sin arealdel som LNF-område – utan spreid bustadbyggjing. For at det skal leggst vekt på bustadomsynet må omsøkt areal ligg i eit LNF område der spreid bustadbygging er tillate. Det er det ikkje i dette området.

Då søknaden omhandlar ei bueining på landbrukseigedomen er det som tidlegare omtala i saksutgreinga at dette kan gjerast utan jordlovshandsaming dersom arbeidet er restaureing eller bygging av nytt våningshus på eksisterande tomt.

Konklusjon.

Rådmannen legg i denne saka vekt på at frådelinga av parsellen fører til tap av viktige arealressursar for landbrukseigedomen. Omsynet ein skal ta til jordvern talar og mot frådeling av parsellen.

Med helsing

Jostein Førre
Rådmann

Martin Ivar Henden
fagkonsulent landbruk

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:

20161004105612

Klage.

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan påklagast jmf. forvaltningslova §29. Eventuell klage skal stilast til fylkesmannen i Hordaland, men sendast til Osterøy kommune. Klagefristen er 3 veker frå du er gjort kjend med vedtaket.

Kopi til:

Arkoconsult AS
Marit Nedreli

postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN

Mottakar:

Trygve Tønnesen

Votlo

5286

HAUS