



Kjell Reigstad
Reigstad N
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2630 - 17/25328

Saksbehandlar:
Lars Johan Fjelde
lars-johan.fjelde@osteroy.kommune.no

Dato:
09.05.2018

145/7 Søknad om frådelling av våningshuset på landbrukseigedom

Administrativt vedtak: **Saknr:** 115/18

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 på frådelling av våningshuset frå landbruks-eigedomen «Reigstad», gnr 145 bnr. 7 i Osterøy kommune.

Avslaget blir grunngjeven med at bustadhuset ligg i tunet på landbrukseigedomen og grensar til dyrka marka og er naudsynt for landbrukseigedomen. Ei slik frådelling vil medføre oppretting av sjølvstendig bustadeigedom i tunområdet på landbrukseigedomen, som lett kan omsetjast på det frie marknaden og dermed medføre driftsmessige ulemper for landbruksdrift i området i form av klagar på vanleg landbruksdrift.

Det vil og kunne føre til eit auka press på jordbruksareala i området. Det vil vere særleg uheldig i eit så viktig landbruks- og kulturlandbruksområde som Reigstad.

Saksutgreiing:

Det er søkt om frådelling og omdisponering av om lag 0, 8 daa fulldyrka/overflatedyrka jord i frå landbrukseigedomen gnr. 145 bnr. 7. Omsøkte parsell ligg i tunområdet. Tilkomst til omsøkt parsell vil skje igjennom tunet på landbrukseigedomen.

Føremål med frådellinga

Søkjarane har opplyst at ingen av borna ynskjer å overta bruket. I tillegg til søknaden blir det opplyst at dei ikkje greier å vedlikehalde bygningane og alt arbeidet som nmedfører å eiga ein gard. Det blir vidare opplyst at huset som dei no ynskjer å dele i frå er bygd i 1983 og bygd på eit plan og slik at ein kan bu der sjølv om ein blir eldre. Det blir vist til brev av 8.3.2017.

Søkjarane opplyser at tanken er å selje garden til nokon som er interessert å drive den, etter at dei har fått frådelt huset. Føremålet med frådellinga er å dele i frå våningshuset som sjølvstendig bustadeigedom i samband med at eigarane ynskjer å selje landbrukseigedomen som sjølvstendig driftseining.

Dei meiner at det gamle våningshuset er gradvist blitt restaurert dei siste åra og er eit teneleg hus. Driftsbygningen er vedlikehalde utvendig.

Arealopplysningar for gnr. 145 bnr. 7, Jf. AR5:

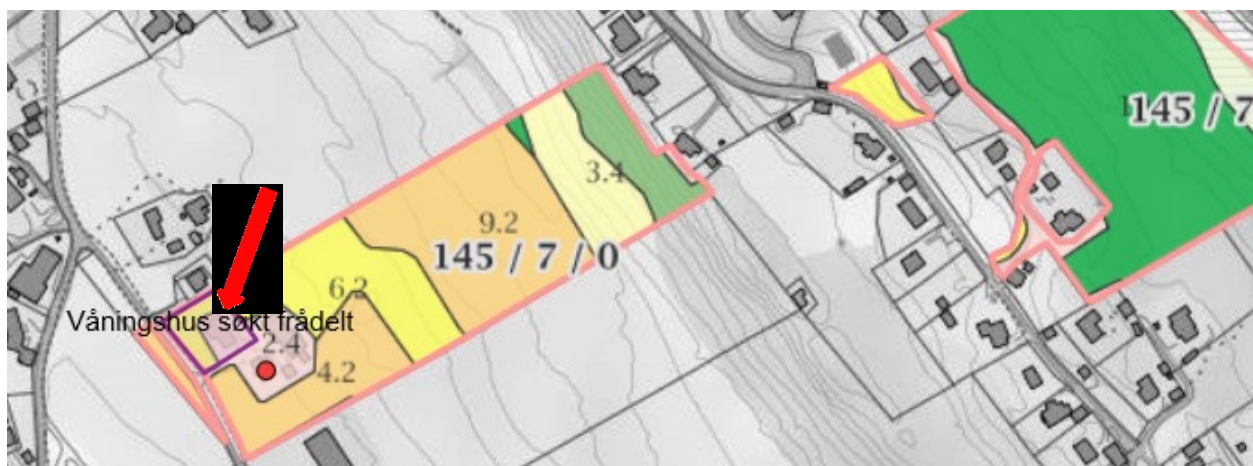
Fulldyrka jord	Overfl. Dyrka jord	Innmarks-beite	Produktiv skog, (SH, H)	Anna areal, *)	Sum areal
14,0	7,3	3,4	143,5	9,4	177,6
Omsøkt parsell m/våningshus: **)					
	0,8	0	0	0,58	1,38

*) 3,2 daa uproduktiv skog, 1,6 daa skrin fastmark og 4,6 daa bygd areal.

***) Arealberekninga er utrekna på bakgrunn av kart innsendt med søknaden.

Markslag på omsøkt teig er i AR5 klassifisert som overflatedyrka jord, men er i tidlegare klassifiseringsystem (DMK) klassifisert som overflatedyrka areal.

Landbrukseigedom 145/7 har i samsvar med arealoversikten over totalt 24,7 daa jordbruksareal og 143,5 daa produktiv skog.



Bygningar

Bruket har ein driftsbygning, eit gammalt våningshus og eit nyare hus og 1 garasjar. I matrikkelen står det i tillegg oppført ein annan landbruksbygning. Men den står på ein parsell som er seld. Det nye våningshuset, som no blir søkt frådelt, er i frå 1983. Alder på det eldsete våningshuset er ukjend.

Drift på eigedomen

Det er ikkje registrert sjølvstendig drift på eigedomen. Det meste av jordbruksarealet blir leigd bort til nabobruk i drift.

Plansituasjon

Eigedomen ligg i Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) der det er forbod mot all bygging og deling som ikkje er ledd i stad-bunden næring.

Naturmangfaldlova

I saker som påverkar natur skal prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 leggest til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. Desse prinsippa medfører at offentlege avgjer som påverkar naturmangfaldet så langt det er rimelig skal bygge på vitskaplege kunnskap om artane sine bestandssituasjon, naturtypar sin 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 registrering av viktige miljøverdiar i det aktuelle området i tilgjengelege registre. Sett i høve til kunnskap som ligg føre, føre-var prinsippet og tiltaket sin karakter vil det ikkje bli stilt krav om ytterlegare miljøkartlegging.

Vurdering

Søknaden er vurdert etter § 1, 9 og 12 i jordlova, Rundskriv M-4/2003, M-1/2014 og brev frå landbruks- og matdepartementet av 21.12.2016.

Søknaden gjeld dyrka og dyrkbar jord. Deling som gjeld dyrka eller dyrkbar jord, jf. § 12 andre ledd må og ha samtykke etter § 9 i jordlova dersom dyrka jord skal takast i bruk til andre føremål enn jordbruksproduksjon, eller dyrkbar jord skal takast i bruk slik at den ikkje blir eigna til jordbruksproduksjon. Difor kan ikkje samtykke til deling gjevast utan samtykke til omdisponering etter § 9 i jordlova.

Denne føresegna lyder bl.a.:

”Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon og dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.”

Ein syner og til rundskriv M-1/ 2013.

Føremålet med forbodet mot omdisponerings av dyrka og dyrkbar jord er å verne produktive areal og jordsmonnet. Det grunnleggande føremålet med føresegna er jordvern, dvs. å sikre matproduserande areal.

Departementet kan i særlege høve gje dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva kjem fram at jordbruksinteressene bør vike. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, omsynet til kulturlandskapet og det samfunnsgagnet som ei omdisponering kan gje. Det skal og takast omsyn til om jordbruksarealet kan førast tilbake til jordbruksproduksjon.

Forbodet legg opp til eit strengt jordvern. Det syner kravet om at ”særlege høve” må ligge føre for å gje samtykke. Søknaden kan bli avslagen sjølv om det ligg føre ”særlege høve”.

Men forbodet mot omdisponering er ikkje absolutt. Dette går fram av jordlova § 9 andre ledd som lyder: ”Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.”

Det blir her vist til rundskriv M-1/2013: «Det kan bare gjevast samtykke når ”særlege høve” føreligg.»

Meininga med denne formuleringa var å få fram at dyrka og dyrkbar jord skal ha eit sterkt vern.

Formuleringa ”særlege høve” understreka kor viktig føremålet med føresegna om å bidra til å nå det grunnleggande føremålet for jordvernet. Føremålet er som nemnt i punkt 6.1 å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar.

Samtykke til omdisponering kan gjevast etter «ei samla vurdering» av tilhøva.

I jordlova § 9 andre ledd og tredje punktum er det sagt kva omsyn som det skal leggest vekt på.

Føresegna lyder: ”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 gi. Det skal og takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon.”

Jordlova § 12 deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet, jf. Jordlova §12 1.ledd. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Rundskriv M-1/2013 og brev av 25.06.2010 frå Landbruks- og matdepartementet om

praktisering av § 12 i jordlova. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Etter § 12 3. ledd tredje punktum kan det ved avgjerd leggast vekt på «andre omsyn» dersom det går inn under jordlova § 1. Føremål: «Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.»

Opplysningar om andre liknande frådelingar på Reigstad

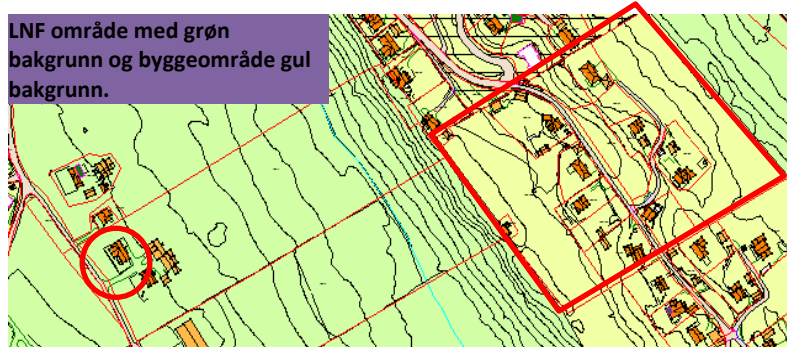
Det blir i tilleggsskriv til søknaden påstått at det er blitt gjeve løyve til liknande frådelingar før på Reigstad og viser til tre tilfelle. Ein har sett nærmare på desse og ser at dei to tomtene som er blitt frådelt 145/8 (145/73 og 145/129) ikkje kan samanliknast. Den første tomte blei frådelt i 1973 som er ei god stund sidan og etter ei anna regelverk enn vi har i dag. Difor er ikkje denne saka relevant for din søknad. Den andre er i samsvar med regelverket blitt frådelt i samband med at landbruksareala er blitt seld som tilleggsgjord. Det går klart fram av M-1/2013 at det er i tråd med omsyna i jordlova å frådele tunet med bygningar ved sal av landbruksareala som tilleggsgjord. Denne grunngevinga kjem ikkje inn i denne saka då det ikkje føreligg nokon kjøpar av landbruksareala.

Den tredje tomte som er blitt frådelt, 146/5, etter klagehandsaming og er i strid med prinsippet om å ikkje frådele hus i tunet på ein landbrukseigedom og som Landbruksdepartementet har gjort greie for i brev av 25.06.2010. Denne saka gjaldt ei frådeling som det politiske utvalet valde å frådele våningshuset mot administrasjonen sin faglege tilråding. Difor kan ikkje denne saka samanliknast. Administrasjonen kan ikkje gjere vedtak i strid med regelverket sjølv om det kan visast til at det er blitt gjort før.

Drøfting

Rådmannen kan ikkje sjå at det sett i høve til, «godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi», ligg føre særlege høve som gjer grunnlag for å dispensere frå forbodet om omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til bustadføremål. Frådeling av våningshuset i samband med sal av landbrukseigedom som sjølvstendig driftseining er ikkje i samsvar med gjeldande praksis. Dersom landbrukseigedom hadde blitt seld som tilleggsgjord til nabobruk i aktiv drift kunne det vore i samsvar med gjeldande regelverk.

Innanfor landbruket blir seljar sikra bustad gjennom tinglysing av livsvarig burett. Det er det fult moglegheit i dette tilfellet og. Noverande eigarar vil såleis ha full moglegheit til å sikre alderdomen sin. Ein vil legge til at søkjarane har kome godt ut av det samanlikna med andre landbrukseigedomer når det gjeld frådelingar i frå bruket.



Omsøkt areal ligg i arealdelen til kommuneplanen som LNF-område - utan spreidd bustadbygging. For at det kan leggast vekt på busetjingsomsynet må omsøkt areal ligge i eit LNF område der spreidd bustadbygging er tillate eller at bustadinteressene er dokumentert på annan måte. Det er det ikkje i dette området.

Ei omdisponering vil kunne få negative konsekvensar for landbruket i området. Oppretting av ein fritt omsetteleg bustadeigedom med dyrka mark på «alle kantar» vil kunne gjera landbruksdrift på eigedommen vanskelegare.

Ein kan ikkje sjå at det er særlege tilhøve som gjev høve til omdisponering etter ei samla vurdering av tilhøva.

Ved avgjerd av om samtykke til deling, jf. § 12 i jordlova skal givast, skal det leggjast 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 delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Omsynet til ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket

Bruket har etter tilhøva under middels gode arealmessige ressursar, men ligg i eit særst godt jordbruksområde.

Det er lagt som eit mål for jordlova at driftseiningane bør styrkast og at ressursane kan drivast på ein kostnadseffektiv måte. Frådeling av våningshuset på eigedomen vil svekka landbrukseigedomen.

Omsynet til vern av arealressursane

Med "arealressursar" blir det i jordlova meint ulike ressursar som jord, skog, bygningar eller rettar jf. Jordlova § 1. Denne formuleringa er meint til å hindre at landbrukseigedomar blir vanskeleg å drive rasjonelt.

Søknaden gjeld våningshuset på eigedomen som er naudsynt og viktig del av ein landbrukseigedom. Ein har ikkje informasjon om tilstanden til det gamle våningshuset.

Det er tidlegare frådelt mange tomter frå landbrukseigedomane og som no ligg i kommuneplanen som byggeområde. Ein ny frådeling vil føre til ein ytterlegare fragmentering av eigedomen. Det er i utgangspunktet ein svært uheldig utvikling å stykke opp ein landbrukseigedom på ein slik måte at frådelte parsellar vert fritt omsettelege på marknaden. På sikt vil ein slik nedbygging av landbruksareala føre til tap av jordbruksareal teig for teig. Ei vidare oppdeling av areal vil gjere det vanskeleg å nekte seinare omdisponeringar. Det er ikkje sjølvstendig landbruksdrift på eigedomen og ei vidare oppdeling vil fort gjere det vanskeleg å drive rasjonelt og oppretthalde eigedomen som aktiv bruk. Ein vil og merka at det er eit stor del av landbrukseigedomen er omdisponert til framtidig bustadområde.

Om delinga fører til ei driftsmessig god løysing

Formuleringa medfører at det må leggast vekt på ein utforming av eigedomen som kan føra til kostnadseffektiv drift. I dette ligg arronderingsmessige tilhøve som avstandar, utforming av teigar. Frådeling har klare arronderingsmessige ulemper.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Etter dette momentet skal ein ta omsyn til om frådelinga fører til driftsmessige ulemper for landbruket i området som dårleg arrondering av dyrka jord eller dårlegare tilkomst.

Miljømessige ulemper kan vere konflikt mellom landbruksdrift og dei som eig ein bustad- eller fritidseigedom. Frådelinga vil med den korte avstanden til tunet vera heilt klart få miljømessige ulemper, særleg lukt og støy. Dersom våningshuset på sikt blir seld ut av familien, blir dette vurdert å kunne medføre driftsmessige ulemper i form av klage på støy, støv, lukt etc. Mange opplever at naboane ikkje har same forståing for landbruksdrift, som det kårfolket/andre med tilknytning til garden har.

Parsellen vil måtta få vegtilkomst igjennom tunet på garden. Ei slik vegtilkomst gjennom tunet vil ha stort potensial for konflikhtar.

Ei slik oppdeling av landbruksarealet vil kunne auke sannsynlegheita for konflikhtar knyta til landbruksaktivitetar. Generelt sett er dette ikkje ønskjeleg om føremålet er å oppretthalde gardsdrift og produktive areal.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gjevast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Omsynet til busetnaden i området, Kommuneplan

Det kan etter jordlova § 12 tredje ledd gjevast løyve til frådeling dersom delinga tek i vare omsynet til busetjinga i området.

Omsøkt areal ligg i arealdelen til kommuneplanen som LNF-område - utan spreidd bustadbygging. For at det kan leggst vekt på busetjingsomsynet må omsøkt areal ligge i eit LNF område der spreidd bustadbygging er tillate. Det er det ikkje i dette området.

Frådeling av kårhus og tomter er i strid med jordlova dersom dei ligg i tilknytning til tunet eller dyrka mark. I brev til kommunane frå Landbruk- og matdepartementet 2.10.2006 skriv ministaren at ..»ligger kårboligen i tunområdet, bør den ikke fradeles. Dersom kårboligen ligger i tilknytning 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.»

Det er lett å skjønna at det ut i frå private omsyn kan vera økonomiske grunnar til å vilja frådele våningshuset. Men det er ikkje ein berekraftig forvaltning av landbruksareala å frådele bustadhusa ved kvar generasjonsskifte.

Konklusjon

Rådmannen vil i saka leggja vekt på frådelinga gjeld våningshuset på garden som bl.a. i samsvar med rundskriv M-1/2013 blir rekna som ein viktig arealressurs på garden. Eit kårhus som ligg i tunet på ein gard bør ikkje frådelast.

Ei deling vil og medføre omdisponering av fulldyrka jord. Ei slik omdisponering er i strid med føremålet med jordlova §§ 1 og 9.

I og med at huset ligg i tilknytning til tunet med vegtilkomst gjennom tunet og at det grensar til jordbruksarealet vil delinga kunne føre til potensielt store drifts og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Frådelinga vil kunne medføre ein ytterlegare fragmentering og nedbygging av eit svært viktig landbruks- og kulturlandskapsområde.

Ei frådeling som omsøkt er i strid med føresegnene i jordlova §§ 1, 9 og 12 og ei frådeling vil vere svært uheldig.

Med helsing

Hege Eeg
konstituert leiar teknisk forvaltning

Lars Johan Fjelde
avd.leiar landbruk

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Klage:

Det vert gjort merksam på at dette er eit vedtak gjort av kommunen som kan klagast på til Fylkesmannen, jf. forvaltningslova § 28.

Klagefrist er 3 veker rekna frå melding om vedtak er motteke, jf. forvaltningslova § 29.

Klagen skal stilast til Fylkesmannen i Hordaland, men sendast til Osterøy kommune. Klagen må grunngjevast. Part har høve til dokumentinnsyn, jf. forvaltningslova §§ 18-19.

Kopi til:

Grete Reigstad

Reigstad N

5281

VALESTRANDSFOSSEN

Mottakarar:

Kjell Reigstad

Reigstad N

5281

VALESTRANDSFOSSEN