



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2706 - 18/5275

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

Dato:
08.05.2018

41/7, Mæle - Søknad om omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til bustad nr. 2 på landbrukseigedom.

Administrativt vedtak: Saknr: 112/18

Vedtak

Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova §§ 1 og 9 , Landbruksdepartementets rundskriv M-1/2013 , M- 4/2003, M-6/2003 og M-35/95 avslag på søknaden om omdisponering av dyrka mark til nytt våningshus på landbrukseigedomen «Mæle», gnr. 41 bnr. 7 i Osterøy kommune.

Vedtaket blir bl.a. grunngjeven med at det ut frå drifta som er på eigedomen ikkje er trong for to bustadhus på eigedomen og at det går ut over dyrka jord og kan føre til auka nedbygging av jordbruksareal. Det blei seinast i 2007 frådelt dåverande kårhus i frå gardsbruket.

Saksutgreiing:

Det er søkt om omdisponering av jordbruksareal for nytt våningshus på landbrukseigedomen 41/7, jf. jordlova § 9.

Arealopplysningar for gnr. 41 bnr. 7, jf. arealresurskart (AR5):

Fulldyrka jord	Overfl. dyrka	Innmarks-beite	Produktiv skog (SH, H)	Anna areal, *)	Sum areal
60,0	2,2	66,3	40,8	31,7	201
Omdisponering til nytt våningshus					
		0,4			0,4

*) 25,3 daa myr, 3,1 daa open jorddekt fastmark og 3,3 anna areal.

I tillegg vil plassering av tomta «midt» ut i beitet føre til dårlegare arrondering av restarealet.

Bygningar

Etter at det gamle kårhuset på eigedomen blei frådelt i 2007 er det eit våningshus med garasje på landbrukseigedommen og ein driftsbygning på bruket. I tillegg er det fleire andre landbruks-bygningar på bruket. Sjå kartet til høgre.

Litt sør for tunet på eigedomen er det planert ut eit om lag 1, 5 daa stor areal der det er sett opp 2 lagerbygningar og ein kontorbygning.

Drift på eigedomen

Mjølkekvoten på 36.709 blei seld i 2006. Det har ikkje vore sjølvstendig drift på eigedomen sidan 2006. Jordbruksareala blir leigd bort til nabobruk i aktiv drift.

Føremålet med omdisponeringa er å bygge nytt hus i samband med generasjonsskifte. Noverande eigar overtok garden i 2009.

Då hus nr. 2 på garden blei søkt frådelt blei det i frå søkaren opplyst at bruket ikkje har ressursar som tilseier trong for to husvære samt ynskje om å sikre framtidig busetjing i området.

Plansituasjon

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

Tidlegare søknad om bygging av nytt våningshus på 41/7

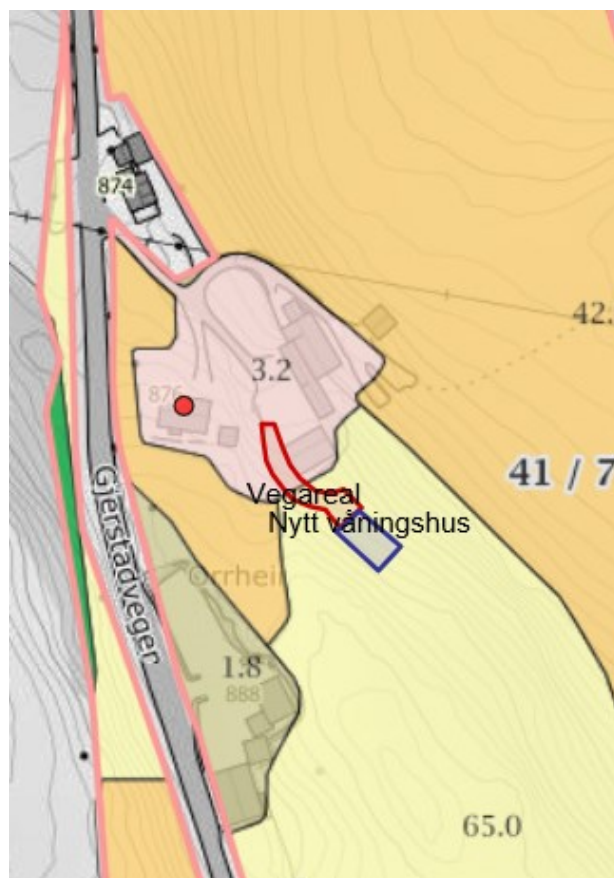
Det blei og i 2010 søkt om løyve til å bygge einebustad m/garasje på gnr. 41 bnr. 7 - berre 2-3 år etter at hus nr. 2 hadde blitt frådelt.

Grunnlaget for avslaget var bl. anna at søkjar ikkje driv landbruksdrift på garden. Areala er framleis bortleigd og det er ikkje dyr på bruket.

Fylkesmannen støtta vedtaket til kommunen og viste til:

Det skal særleg grunn til for å ta i bruk jordbruksareal til andre føremål enn jordbruksproduksjon.

Fylkesmannen viste til at trongen for kårbustader i seinare år har endra seg grunna auka mekanisering og betre vegleingsapparat og avløyvarsordningar og at driveplikta kan oppfyllast ved bortleige. Dette saman



med driftsomsfang, produksjonsform og om det er andre hus på bruket må trekkjast inn og vurderast nøye før ein tillèt omdisponering av dyrka jord til kårbolig.

I landbruks- og matdepartementet sitt brev 21.12.2010 til kommunane m.fl. går det klart fram at "samtykke til omdisponering av jord til oppføring av kårbolig fortsatt bare skal gis dersom det ikke er tvil om at en kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen."

Fylkesmannen viste til at det ikkje var sjølvstendig jordbruksdrift på eigeleigdomen og at areala vart hausta av nabo. På dette grunnlaget var ikkje landbruksdirektøren ikkje i tvil om at dette bruket ikkje har trong for eit kårhus (hus nr. 2) av omsyn til jordbruksdrifta.

Fylkesmannen skreiv vidare at: «Når det i seinare år har vorte lettare å få dele frå kårbustader som ikkje lenger er nødvendige i drifta, må dette ha sitt motstykke i at praksis ved bygging av kårbustader vert skjerpa og at regelverket vert praktisert i samsvar med den reelle trongen for bustaden knytt til landbruksdrifta.»

Vurdering

Søknaden blir vurdert etter §§ 1 og 9 i jordlov, M-1/2013, M-4/2003, M-6/2003 og M-35 og brev frå landbruks- og matdepartementet av 21.12.2006.

Jordlova § 9

Etter jordlova § 9 (omdisponering) er det forbod mot omdisponering av dyrka/dyrbar jord:

«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.»

Areal som forbodet gjeld er definert slik:

Dyrka jord femner om fulldyrka jord, overflatedyrka jord og gjødsla beite, dvs. areal som det er utført kultiverings- og kulturtiltak på. Ved vurdering av om eit areal er dyrka eller dyrkbar, kan økonomisk kartverk gje vegleiing.

Dyrkbar jord er jord som kan fulldyrkast til lettbrukt eller mindre lettbrukt jord. Dyrkbar jord kan vera skogareal, anna jorddekt fastmark eller myr.

Forbodet mot omdisponering legg opp til eit strengt jordvern, jf. M-1/2013.

Det overordna målet i jordlova er at arealressursane skal bli brukt på ein måte som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har sitt yrke i landbruket. Jord skal vernast slik at produksjonsevna og moglegheit for utnytting blir sikra framtidige generasjonar.

Utgangspunktet for jordlova er at dyrka jord ikkje skal takast ut av produksjon: "Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon." (Første setning i § 9.)

Jordbruksproduksjon femner i jordlova om all planteproduksjon i jord- og hagebruk der jord blir brukt som medium for vekst t.d. gras, korn og hagevekstar.

Omgrepet jordbruksproduksjon femner og om bygningar som direkte er knyta til drifta av eigeleigdomen (driftsbygning), samt våningshuset.

Oppføring av kårbustad/hus nr. 2 krev samtykke til omdisponering etter jordlova § 9.

Kommunen kan i særlege tilfelle dispensere frå forbodet dersom ein etter ei **samla vurdering** finn at

jordbruksinteressene bør vike med omsyn til dei omsyna som nemnd ovanfor (godkjende planar, drifts- og miljøulemper m.m.).

Dersom saka etter jordlova kan få negativ konsekvens for avkastninga på bruket (i notid eller framtid) eller gjev vesentlege drifts- eller miljøulemper, så vil det normalt ikkje føreliggja særleg grunn i saka. Då skal dispensasjon ikkje gjevast.

Dersom kommunen kjem til at ein vil imøtekome søknaden kan kommunen samtykke til omdisponeringa på slike vilkår som er naudsynt av omsynet til føremålet med jordlova.

Det er her spørsmål om oppføring av bustad nr. to på ein landbrukseigedom av middels storleik. Det er ikkje husdyrhald på eigedomen, og jorda er bortleigd. Som landbrukseigedom er det med denne bakgrunn ikkje trong for oppføring av bustad nummer to/generasjonsbustad/kårbustad med omsyn til drift av eigedomen. Denne problemstillinga er nemnt i brev frå Landbruks- og matdepartementet av 21.12.2006, der det bl.a. står: *"Jeg mener å se en uheldig utvikling når det gjelder bygging og fradeling av kårboliger. Samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Landbruket har gjennomgått en stor utvikling de siste årene og behovet for kårbolig er ikke er like stort som før. Det skal i utgangspunktet ikke gis tillatelse til fradeling av kårbolig dersom denne er nødvendig av hensyn til driften. Dette er klart forutsatt i forarbeidene til bestemmelsen, og det er lagt til grunn for langvarig, fast praksis. Vurderingen må ha et langsiktig perspektiv. Dersom kommunen har foretatt en riktig vurdering av behovet for kårbolig da boligen ble oppført, skal det etter dette ikke gis tillatelse til å fradele boligen med mindre behovet over tid har endret seg vesentlig."*

- Etter jordlova § 9 andre ledd, tredje punktum skal det bl.a. leggast vekt på følgjande omsyn:
- Godkjende planar etter plan- og bygningslova
- Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området
- Kulturlandskapet, biologisk mangfald og kulturhistoriske verdiar
- Samfunnsgagnet
- Om arealet kan førast tilbake til jordbruksproduksjon

Mat- og landbruksdepartementet sine rundskriv M-1/2013 og M-35/95 handlar om dei moment som er nemnt ovanfor, og i kva grad desse skal vektleggast ved eit vedtak.

Tidlegare kårbustad blei frådelt bruket i 2007 med grunngjeving at den ikkje var naudsynt for drifta. Etter reglane i rundskriv M-1/2013 m.fl. kan det berre gjevast samtykke til oppføring av «kårbolig» når det ikkje er tvil om at kårbustad er naudsynt med omsyn til drifta. I praksis gjeld det større husdyrbruk og bruk med større planteproduksjon.

Drøfting

Omsøkt hus er blitt plassert på dyrka mark midt inne i eit beite med jordbruksareal rundt.

Tiltaket som med vegar og uteareal vil fort utgjere om 1 daa av eit beitet.

Forbodet om omdisponering av dyrka/dyrkbar jord er ikkje absolutt. Det kan gjevast samtykke når «særlege høve» ligg føre.

Men det blir understreka i fleire rundskriv o.l. frå Landbruks- og matdepartementet at dette skal handhevast strengt. I samsvar med § 9 i jordlova kan dyrka jord omdisponerast, men det skal vurderast nøye i kvart enkelt tilfelle.

I samsvar med § 9 i jordlova kan det gjevast samtykke til omdisponering av dyrka jord til kårbustad på ein landbrukseigedom, dersom det er trong for kårbustad for å oppretthalde ei kontinuerlig drift på eigedomen eller at eksisterande driftsform krev det i form av arbeidsinnsats. Det skal vidare takas omsyn til om omdisponeringa kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, til godkjente planar for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.

I dette tilfellet kan ikkje rådmannen sjå at det er trong for ein kårbustad, som gjer det naudsynt etter som det ikkje er husdyrdrift på eigedomen, mjølkekvote er seld og jordbruksareal er leigd bort.

Omsynet til godkjende planar etter plan og bygningslova

Kommunedelplaner prioriterte områder for blant anna bustadbygging, landbruk og næring i ein kommune. I kommunedelplan er dette et LNF- område, der det ikkje er opna for spreidd bustadbygging.

Søknaden gjeld omdisponering av dyrka mark i eit område som er sett av til kjerneareal for jordbruk som skal ha eit særleg vern.

Bruket sin avkastningsevne, Og ei omdisponering av 0,5-1 dekar jordbruksareal blir vurdert til å vere i strid med formålet med jordlova §§ 1 og 9. Slik tomta er plassert – midt inn på beitet vil bustaden fort legge beslag på mykje meir og fort føre til omdisponering av 2 daa jordbruksareal.

Ei omdisponering som omsøkt kan heller ikkje vurderast å vere forsvarlig ut frå bruket sin avkastningsevne fordi det vil redusere avkastninga på bruket.

Drifts- eller miljømessige ulemper

Føremålet med forbodet mot å omdisponere jordbruksareal er å verna produktive areal mot nedbygging.

Ei «tomt» midt i eit landbruskområde vil kunne være svært uheldig for landbruksdrifta.

Det vanskeleg å sei at ei omdisponering av eit jordbruksareal til bustadhus inne i eit jordbruksareal ikkje vil påverke arronderinga og til hinder for ein optimal utnytting av arealet. Bustadhuset vil lage eit objekt som gjer at beitet blir stykka opp. Dette vil bli en driftsulempe for vidare drift av arealet. Med ein omdisponering eller ei frådeling på eit seinare tidspunkt av tomta vil det bli danna eit areal, som blir innklemt mellom tomt, tun, vei og slåttearealet. Slike areal ser ein at det kan være vanskeleg å drive optimalt og det kan lett bli eit areal som går ut av drift.

Rådmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å gje samtykke etter dette punktet.

Kulturlandskapet, biologisk mangfald og kulturhistoriske verdier

Plassering av ein ny bustad midt i kulturlandskapet med jordbruksjord på alle sider vil vere negativt for kulturlandskapet i området. Dette kan fort medfører en bit for bit nedbygging av jordbruksjord og ein uheldig påverking av kulturlandskapsbiletet. Når huset i tillegg ikkje er naudsynt med omsyn til drifta vil ei eventuell søknad om frådeling bli meir krevjande å avslå.

Samfunnsgagnet omdisponeringa vil gje

I samsvar med jordlova § 1 skal arealressursane disponerast på ein samfunnsgagnleg måte. Det inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Etter rådmannen si vurderer er det ikkje i tråd med samfunnsomsyn å omdisponere jordbruksareal til eit kårhus som det ikkje er trong for.

Om arealet kan tilbakeføres til landbruksproduksjon

Areal som er bygd med bustad blir vurdert som ikkje kunne bli tilbakeført til jordbruksproduksjon.

I følgje rundskriv M-6/2003 frå Landbruksdepartementet: "Føresegnene om overføring av myndighet og

forskrift om saksbehandling mv. i kommunen etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven” er avgjerd i denne saka delegert til kommunen.

Konklusjon

I dette tilfellet kjem rådmannen til at omdisponering ikkje er forsvarleg ut frå:

- Det er ikkje trong for bustad nr. 2
- Det går med dyrka jord
- Det er i strid med planføresegnene for arealet
- Bustadtomta vil medføre arronderingsmessige ulemper
- Eit nytt hus på eigedommen, som det ikkje er trong for, vil fort kunne bli frådelt og såleis kunne medføre miljømessige ulemper
- At det kan påverke kulturlandskapet i området negativt

Søknaden gjeld omdisponering av dyrka mark i eit område som er sett av til kjerneareal for jordbruk som skal ha eit særleg vern.

Desse momenta gjer at ein ikkje kan sjå at det ligg føre «særlege høve» som kan gje grunnlag for å gje omdisponeringsløyve jf. §§ 1 og 9 i jordlova.

Med helsing

Hege Eeg
konstituert leiar teknisk forvaltning

Lars Johan Fjelde
avd.leiar landbruk

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

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:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
----------------	--------------	------	-------------------

Mottakar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
----------------	--------------	------	-------------------