

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
030/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	22.04.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hege Eeg	19/2344

18/3 - Myking - Klage på vilkår i vedtak om frådeling av våningshus

Vedlegg:

18/3 Myking Søre - Søknad om frådeling av våningshus på landbrukseigedom

18/3 - Myking Søndre - Søknad om frådeling

18/3 Myking Søndre - Klage på vilkår i vedtaket

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

" Klage av 07.01.2020 vert delvis teke til fylgje, jf. forvaltningslova § 33, 2. ledd.

Med heimel i jordlova §§ 1 og 9 og § 12 samt rundskriv M-1/2013, , M-4/2003, og M-35/95, blir det gjeve løyve frådeling av eit bustadhus med tomt inntil 1500 m² i frå landbruks-eigedomen gnr. 18 bnr. 3, 15/1, 15/37 m.fl. som vist i kartfigur 2 under vurderinga.

Det blir sett vilkår at garden blir seld eller forpakta etter avtale på 5 år for å sikra vidare drift."

Plan- og kommunalteknisk utval - 030/20

PL - behandling:

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: "Rådmannen sitt framlegg vert vedteke som det ligg føre, men med følgjande endring: Siste setning går ut."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	4 røyster (1H,1AP,1SP,1MDG)
Alf T. Mortensen sit framlegg	-	1 røyst (1FRP)

PL - vedtak:

" Klage av 07.01.2020 vert delvis teke til fylgje, jf. forvaltningslova § 33, 2. ledd.

Med heimel i jordlova §§ 1 og 9 og § 12 samt rundskriv M-1/2013, , M-4/2003, og M-35/95, blir det gjeve løyve frådeling av eit bustadhus med tomt inntil 1500 m² i frå landbrukseigedomen gnr. 18 bnr. 3, 15/1, 15/37 m.fl. som vist i kartfigur 2 under vurderinga.

Det blir sett vilkår at garden blir seld eller forpakta etter avtale på 5 år for å sikra vidare drift."

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Plan- og kommunalteknisk utval gjorde følgjande vedtak i saknr. 103/19 den 11.12.19:

"Med heimel i jordlova §§ 1 og 9 og § 12 samt rundskriv M-1/2013, , M-4/2003, og M-35/95, blir

**det gjeve løyve frådeling av eit bustadhus med tomt inntil 1500 m² i frå landbrukseigedomen gnr. 18 bnr. 3, 15/1, 15/37 m.fl. som vist i kartfigur 2 under vurderinga.
Det blir sett vilkår at garden blir seld eller forpakta etter avtale på 10 år for å sikra vidare drift."**

Vedtaket blei sendt ut til søkar 29.12.19. Søkar har klagt på dette i brev av 7.1.20. Klagen er motteke rettidig.

Det er klagt på vilkåret om sal av garden og forpaktingsavtale i 10 år. Klagar viser til at paktar er ung og bør få prøvd seg i yrket før han kjøpar. Kommunen har etter mottak av klagen, fått forelagt forpaktingsavtale på 5 år etter forpaktingslova.

Bakgrunn

Ottar Myking søker om å få dela frå ein parsell med bustadhus på gnr. 18 bnr. 3, 15/1, 15/37 m.fl. Føremålet ved frådelinga er å nytte huset som eigen bustad etter sal av garden.

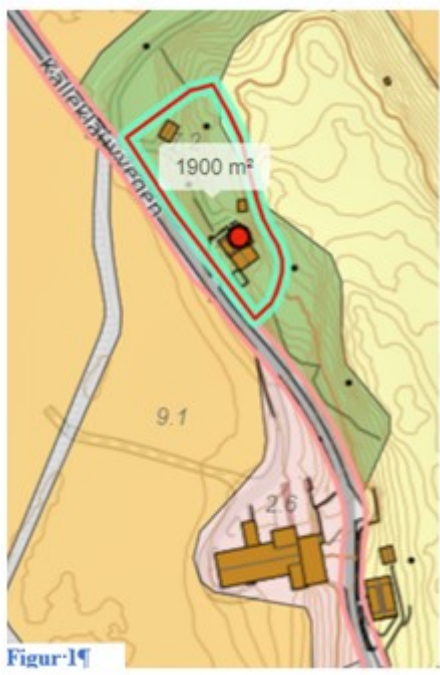
Landbrukseigedom har totalt 207,2 daa jordbruksareal og 306,5 daa skogareal.

Marks lag på omsøkt teig er for det meste registrert i AR5 som skogareal. Berre om lag 30 m² er beite som krev løyve til omdisponering til bustadføremål etter jordlova § 9.

Føremålet ved frådelinga er at eigar ynskjer å nytte huset som eigen bustad etter sal av garden.

«Bustadhuset ligg skjerma og for seg sjølv ved den kommunale vegen og er i god avstand til gardstunet på bruket. Me meiner det er gode argument for ei slik frådeling:

- Huset ligg slik til at det er god avstand til bruket
- Huset ligg i ein bakke ved den kommunale vegen, arealet rundt huset er naturleg avgrensa i terrenget. Område er bratt utmark med minimal bruksverdi grunna terrenget
- Det er eigen adkomst til huset
- Huset har ikkje vore nytta av bruket på mange år, men har tidvis vore leigd ut
- Frådeling vil ikkje medføre ulemper for gardsdrifta. Myking er ei lita bygd med ei blanding av landbruk og bustadhus, på fleire av gardane er det oppført bustadhus som egne matrikkeleigedomar.
- Me har sterk tilknytning til Myking og ynskjer å framleis bu der etter at garden er selt. Det er positivt for å oppretthalde busetting i ei bygda.»



Det er vidare opplyst i søknaden at garden truleg blir seld ut av familien ettersom ingen med odel har meld sin interesse til å overta. Fleire unge utanfor familien har synt interesse til å overta bruket og drive den. Det blir elles vist til vedlagt søknad.

Det er mjølkeproduksjon med kyr på bruket med ein kvote på om lag 136.000 liter som vil sei ein godt over gjennomsnitt gard i Osterøy kommune.

Vurdering

Rådmannen vil først slå fast at det er heimel til å setje vilkår for saker om deling i jordlova § 12. Det går direkte fram av jordlova § 12 femte ledd og av rundskriv M-1/2013 kapittel 9 side 22:

«Samtykke til omdisponering kan gis på slike vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål loven skal fremme, jf. jordloven § 9 tredje ledd. Også samtykke til deling kan gis på slike vilkår, jf. jordloven § 12 femte ledd.»

Samstundes skal ikkje vilkåret må vera tyngande sett i høve til det som skal oppnåast jf. kap. 9.

«Vilkåret må ikke være uforholdsmessig tyngende sett i forhold til det som skal oppnås, og det må heller ikke på andre måter virke urimelig sett i forhold til det som skal oppnås. I tilfeller hvor omdisponeringen er av midlertidig karakter bør det vurderes om det er grunn til å sette vilkår som sikrer at arealet kan brukes til fortsatt jordbruksproduksjon. I tilfeller hvor samtykke til deling gis fordi landbruksarealene skal overdras som tilleggsjord, vil det være aktuelt å sette vilkår om at arealene skal overdras til slikt formål.»

Ein må altså vurdere bruk av vilkår som er i tråd med jordlova § 1.

§ 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.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Karl Normann, Jordloven med kommentar skriv på side 59:

«Etter den gamle jordloven¹²⁷ ble det hovedsakelig satt følgende typer vilkår for samtykke til deling:

- avståelse av en del av eiendommen som tilleggsjord,
- reduksjon av den parsell (tomt) som søkes fradelt og
- bortfeste og ikke salg av den parsell som søkes fradelt.»

Dersom det blir sett vilkår til frådelinga, må trongen for å sette vilkår vurderast og kor tyngande vilkåret vil virke for søkeren. Føremålet med vilkår om sal eller forpaktingsavtale, er å sikre vidare drift av landbrukseigedomen. Dette er fornuftig og ikkje for tyngande for søkeren.

Rådmannen vurderar at ein kan imøtekomme klagen delvis og endre vilkåret om forpaktingsavtale frå 10 til 5 år, og likevel oppnå mykje av det same.

I klagen framgår det at det er «inngått avtale om forpaktning i 5 år. Paktar er ung, og det er ynskjeleg at han får prøvd seg i yrket før han kjøper. Han har erfaring som avløyser og viser stor interesse for garden og drifta. Me ser positivt på at unge ynskjer ei framtid i landbruket. Vårt ynskje er å selje garden når avtalen utgår til paktar eller andre som er interessert.»

Rådmannen vurderar at dette er ei akseptabel løysing både landbruksfagleg og for klagar. Dette er eit nytt vedtak som kan klagast på.

Folkehelse – ikkje vurdert

Miljø – det er viktig for landskapet at gardar haldast i hevd.

Økonomi – oppretthalde busetjing og arbeidsplassar.

Konklusjon

Rådmannen tilrår å gi delvis medhald i klagen og endre kravet til lengde på forpaktingsavtalen til 5 år, men ikkje endring av vilkåret om sal av garden.