



Reidun Birkeland
Byrkjelandsvegen 38
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/706 - 20/15228

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

Dato:
09.07.2020

119/-5 - Svar på søknad om deling av grunneigedom. Handsaming etter jordlova §§12 og 9.

Administrativt vedtak:

Saknr: 274/20

Vedtak

«Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova §§ 1, 9 og 12 løyve til frådeling av ein bygd parsell på 1,3 daa frå landbrukseigedomen gnr.119. bnr. 5. som vedlagt kart syner.

Frådelinga medfører om disponering av 0,3 daa overflatedyrka jord frå landbrukseigedomen til bustadføre mål.

Dersom mindre grensejusteringar under oppmåling av parsellen fører til eit større areal av tomte krev det godkjenning frå landbruksforvaltninga i Osterøy kommune.

Storleiken på omsøkt parsell er i vedtaket redusert med 0,9 daa av jordvern omsyn. Nærmare grunngjeving for det går fram av saksutgreiinga.»

Saksutgreiing:

Fakta.

Osterøy kommune har mottatte søknad frå Reidun Birkeland og Lars Olav Birkeland om frådelling av ein parsell på 2,2 daa frå landbrukseigedomen gnr.119. bnr.5. Det er våningshus og garage på parsellen som er søkt frådelt. Huset er bygd som hus nr. 2 på landbrukseigedomen. Bygningsmassen på landbrukseigedomen består elers av 1 våningshus med garage og driftsbygning. Om lag 75 meter sør/vest for driftsbygningen er det i alt 4 bygningar som i gab-registeret er registrert som anna landbruksbygg og garage.

Søknaden er grunngeven med generasjonsskifte der eigar ynskjer skilje frå huset.

Det er i dag ikkje registrert sjølvstendig drift på landbrukseigedomen.

Arealopplysningar for gnr.119. bnr.5.

Gnr/bnr.	Fulldyrka jord daa	Overfl.dyrka jord daa	Innmarks-beite daa	Produktiv skog daa	Anna areal daa	Sum daa
119/5	10	9	10	52	8	89

Saksutgreiing:

Søknaden blir 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 arealresursane 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.

I eldre øk- kart viser delar av den omsøkte parsellen overflatedyrka jord. Ei frådelling vil og medføre omdisponering av jordbruksareal til bustadføremål. Søknaden krev av denne grunn omdisponerings løyve etter §9 i jordlova.

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. Meininga 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 førast attende til jordbruksproduksjon. Bestemmelsen er ikkje uttømmende, jf. uttrykket ”mellom anna.

Godkjende planar etter plan og bygningslova.

Omsøkt areal er i gjeldande kommuneplan LNF-område utan spreidd bustadbygging. Omsøkt parsell på 2,2 daa til bustadføremål er av ein storleik som ligg over vedtekne retningslinjer i kommunen med tanke på storleik på bustadtomter.

Drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Ei frådelling av parsellen vil svekke driftsgrunnlaget for landbrukseigedomen. Ein tenkjer her særleg på tap av moglege framtidige leigeinntekter for landbrukseigedomen som ville kunne styrkt driftsgrunnlaget for gardsbruket.

Parsellen si plassering talar for at den kan delast frå utan at det fører til store drift – eller miljømessige ulemper for landbrukseigedomen. Det må likevel leggast til grunn at den grensar mot overflate dyrka jord, der drift av jordbruksareala tett inn til frådelte hus kan vere konflikt fylt. Ein tenkjer då særleg på spreiding av husdyrgjødsel.

Kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gje.

I saker som påverkar natur skal prinsippa i naturmangfaldslova §§8-12 leggast 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 vitskapleg 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.

Ein kan ikkje sjå at ei frådelling av parsellen vil påverke naturmangfaldet då det ikkje fører til endringar av areal bruken.

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. Landbrukseigedomen gnr. 119 bnr.5. har så store arealressursar at den gjev grunnlag for økonomisk drift.

Ved avgjerd av om samtykke til deling, jf. § 12 i jordlova 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 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 middels gode areal ressursar og ligg plassert i eit område i kommunen der mange gardsbruk leiger bort jordbruksareala.

Omsynet til vern av arealressursane. Med “arealressursar” blir det i jordlova meint ulike ressursar som jord, skog, bygningar eller rettar jf. Jordlova § 1. Søknaden gjeld eit våningshuset på eigedomen som er ein viktig del av ein landbrukseigedomen.

Det er ei uheldig utvikling å stykke opp ein landbrukseigedom på ein slik måte at frådelt parsellar vert fritt omsettelege på marknaden. På sikt vil ein slik nedbygging av landbruksareala føre til tap av jordbruksareal og medfører fort driftsmessige ulemper for landbrukseigedomen. På denne landbrukseigedomen er det ikkje tidlegare frådelt parsellar.

Om delinga fører til ei driftsmessig god løysing. Formuleringa medfører at det må leggjast vekt på ein utforming av eigedomen som kan føra til kostnadseffektiv drift. I dette ligg arronderingsmessige tilhøve som avstandar, utforming av teigar. Den omsøkt parsellen ligg plassert om lag 120 meter frå driftsbygningen og våningshuset på landbrukseigedomen og grensar i nord/aust mot naboeigedom. Plasseringa av parsellen er ut frå eit arronderings omsyn god då den ligg i utkanten av landbrukseigedom.

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.

Konklusjon.

Etter ei samla vurdering av momenta som skal vurderast kjem rådmannen til at søknaden delvis vert imøtekomen.

Rådmannen finn det nødvendig å redusere storleiken på omsøkt parsell. Det blir grunngjeve med kommunen sine retningslinjer for frådelingar som seier at det ikkje bør frå delast tomtar frå landbrukseigedomar i LNf -område som er større ein ca. 1,0 daa. Omsynet til jordvern er og eit viktig moment som er lagt til grunn.

I vedtaket er vedlagt kart innteikna godkjend tomte storleik. Det kan ver aktuelt med mindre grensejusteringar ved oppmåling av parsellen, men arealet på parsellen skal ikkje vere over 1,3 daa.

Frådelinga krev og søknad og handsaming etter plan og bygningslova.

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Martin Ivar Henden
fagkonsulent landbruk

Klage.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl.). Vedtaket kan klagast på etter 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 rettast til fylkesmannen, men sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert 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. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:

Kart 1:1000 og 1:5000

Kopi til:

Richard von der Fehr

Mottakar:

Lars Olav Birkeland

Byrkjeldsvegen 5281
38

VALESTRANDSFOSSEN

Reidun Birkeland

Byrkjeldsvegen 5281
38

VALESTRANDSFOSSEN