



Helge Rød AS
Hansdalsvegen 3
5281 Valestrandsfossen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/3011 - 22/23924

Saksbehandlar:
Therese Lyngbo Iversen
therese.lyngbo.iversen@osteroy.kommune.no

Dato:
11.10.2022

Gbnr 141/3 - Burkeland - Søknad om deling etter jordlova - Vedtak

Tiltak: Frådeling av bustadtomt
Eigedom: Gbnr: 141/3 Burkeland
Søkjar: Helge Rød AS
Tiltakshavar: Rune Århus

Administrativt vedtak 276/22

Vedtak :

Med heimel i jordlova §§ 1 og 9 og § 12 samt rundskriv M-1/2021, blir det gjeve løyve til frådeling av om lag 0,9 daa stor parsell m/våningshus frå landbrukseigedomen gnr. 141 bnr. 3 i Osterøy kommune som omsøkt. Godkjend parsell er vist i kartfigur 2 i saksvurderinga.

Løyvet blir grunngjeve med at det går lite dyrka eller dyrkbar jord tapt ved frådelinga og at det er små miljø- og driftsmessige ulemper ved frådelinga.

Saksutgreiing:

Kommunen har motteke søknad om å få dela frå ein parsell på 1699 m²/1,69 daa på landbrukseigedomen gnr. 141 bnr. 3.

Eigar av gnr. 141 bnr. 3 er Rune Århus.

Planstatus/gardskart:

Arealopplysningar for gnr. 141 bnr. 3, Jf. AR5:

Teigar	Fulldyrka jord	Overfl. dyrka	Beite	Produktiv skog	Anna markslag *)	Bebygd areal m.m	Sum areal
5	3,2	11,0	9,4	89,6	21,2	2,7	137,2
Omsøkt					0,9	0,8	1,69

Bygningar

Det er i dag to bustadhus på driftseininga. I tillegg er det andre 2 driftsbygningar for husdyr.

Drift på eigedomen

Det er ikkje søkt om produksjonstilskot til eigedomen.

Føremålet med frådelinga er opplyst å vere å dele i frå det gamle våningshuset på garden som sjølvstendig bustadeigedom for eit familiemedlem som ynskjer å bu i huset, og ei deling vil gjera det økonomisk forsvarleg å ta det i bruk i staden for å la det forfalla.

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 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. Desse prinsippa medfører at offentlege avgjer som påverkar naturmangfaldet så langt det er rimeleg 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 miljøverdiar i det aktuelle området i tilgjengelege register.

Vurdering

Arealet/areala er definert som bebygd areal og anna markslag. Før arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det ligga føre vedtak om deling etter jordlova.

Deling etter jordlova § 12

Det følgjer av jordlova § 12 at «deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.»

I vurderinga av om det skal gjevast samtykke til deling, 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- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova, jf. jordlova § 12 3.ledd.

Det følgjer av jordlova § 12 4.ledd at sjølv om vilkåra etter 3.ledd ikkje er oppfylt, så kan gjevast samtykke til deling dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Omsynet til ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket

Det er lagt som eit mål for jordlova at driftseiningane bør styrkast og at ressursane kan drivast på ein kostnadseffektiv måte. Frådeling av hus nr. 2 med 1,69 dekar stor tomt vil kunne svekka landbrukseigedomen. Delar av vegen til hovedbruket er ein del av den omsøkte tomte saman med anna areal som ikkje er ein naturleg del av ein bustadtomt.

Omsynet til vern av arealressursane

Med "arealressursar" blir det i jordlova meint ulike ressursar som jord, skog, bygningar eller rettar jf. Jordlova § 1. Små landbrukseigedomar med dårleg driftsbygning kan vere vanskeleg å drive rasjonelt og oppretthalde som aktive bruk. Dette kan auke risikoen for at jorda kjem ut av drift.

Ein kårustad er ein resurs for ein landbrukseigedom og vil kunne vere viktig i samband med generasjonsskifte. Men utviklinga i landbruket har ført til at det er mindre trong for kårhus enn tidlegare med omsyn til drifta. Tilsvarande moment vil tale i mot ei eventuell søknad om løyve til å etablere hus nr. 2. Det vil og kunne tenkast at det er eit inntekstpotensiale ved utleige av eit kårhus i rimeleg god stand. Rådmannen vurderer at dette omsynet ikkje har avgjerande vekt i saka.

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.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

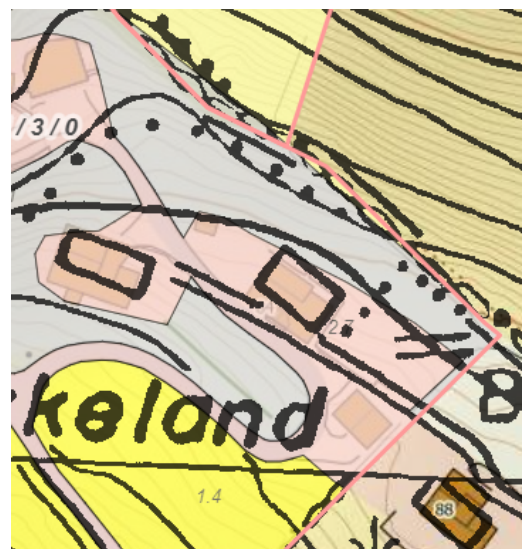
Etter dette momentet skal ein ta omsyn til om frådelinga fører til driftsmessig ulemper for landbruket i området som dårleg arrondering av dyrka jord eller dårlegare tilkomst.

Den omsøkte parsellen ligg i utkanten av eigedomen på eit areal som i gardskartet er definert som bebyggd areal og anna markslag. Det er ikkje krav om omdisponering etter jordlova.

Kartutsnitt frå NIBIO gardskart syner at arealet tidlegare har vore i bruk som landbruksjord, sjå kartutsnitt 1.

Ved ein frådeling slik som det er søkt om, vil mykje jord som kan brukast til landbruk forsvinne ut av landbrukseigedomen. Frådeling av hus nr. 2 med 1,69 dekar vil føre til ei betydeleg svekking av landbrukseigedomen.

Kommunen vurderer at frådelinga må avgrensast til eit mindre areal for å ivareta jordbruket på landbrukseigedomen gnr. 141 bnr. 3.



Kartutsnitt 1

Kart over ny parsell syner at eit stykke av vegen og eit mindre areal på andre sidan av vegen enn der huset ligg på gnr. 141 bnr. 3 skal høyre til den nye parsellen.

Dette stenger tilkomsten til våningshus og driftsbygningar på gnr. 141 bnr. 3. Eigar av gnr. 141 bnr. 3 vil vere avhengig av vegrett over den nye parsellen. Ei slik frådeling kan føre til konflikter om bruken og vedlikehald av vegen og arealet på andre sida av vegen. Det er driftsmessig uheldig for bruken av landbrukseigedomen i framtida. Slik omsøkt parsell ligg, vil ei frådeling føre til auka driftsulempar.



Kartutsnitt 2

Kommunen vurderer at grensa må gå nærare våningshuset og følgje vegen, sjå kartutsnitt 3 under.



Kartutsnitt 3

Godkjent parsell blir då på om lag 0,9 dekar.

Kommunen vurderer at frådelling av hus nr. 2 med om lag 0,9 dekar stor tomt ikkje vil kunne svekka landbrukseigedomen betydeleg.

Omsynet til busetnaden i området, kommuneplan

Det kan etter jordlova § 12 tredje ledd gjevast løyve til frådelling 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 og ein kan ikkje nytta busetjingsomsyn i saka.

Konklusjon

Rådmannen kjem til at søknaden delvis kan imøtekomast med bakgrunn at det fører til lite tap av jordbruksareal. Frådellinga må avgrensast med omsyn til tilkomst og ivaretaking av jordbtuket på landbrukseigedomen. Frådellinga av parsell med justerte grenser på om lag 0,9 dekar vil ha små miljø og driftsmessige ulemper for landbruket i området.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. 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 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/3011

Bortfall av løyve

Samtykke til deling fell bort om oppmåling ikkje vert rekvirert innan 3 år etter at delingsvedtaket vart fatta, jf. jordlova § 12 (8).

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Therese Lyngbo Iversen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Lars Johan Fjelde

Mottakarar:

Helge Rød AS
Rune Århus

Hansdalsvegen 3
Burkelandsvegen 84

5281
5281

Valestrandsfossen
Valestrandsfossen