

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
006/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.01.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	21/3011

Gbnr 141/3 - Burkeland - Søknad om dispensasjon til deling og omdisponering etter jordlova

Vedlegg:

Vedlegg B - Dispensasjonssøknad
Forsideskriv
Vedlegg F - Kart over ny parsell
Vedlegg Q3a - Skriv omdisponering
Vedlegg Q3b - Markslagskart, endringar
141-3 Gardskart 1-1000
141-3 Ortofoto 1-1000
141-3 Plan 1-1000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev gjev samtykke til omdisponering og frådelling av om lag 0,9 daa stor parsell m/våningshus frå landbrukseigedom gnr. 141 bnr. 3 i Osterøy kommune. Godkjend parsell er vist i kartutsnitt 2 i saksvurderinga."

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og kommunalteknisk utval - 006/23

PL - behandling:

Alf Terje Mortensen, FRP, sette fram slikt framlegg:

"Klagen vert teke til følge.

det vert gjeve løyve som omsøkt.

Arealet som er søkt frådelt, gjeld eit område kring det gamle gardshuset. Mot aust er det ei relativt bratt stigning og grense mot nabobruket går nokså tett innpå her. i løyvet som er påklaga, vart det ståande att ei stripe langs nabogrensa slik at dette ville gje ei dårleg arrondering for avgjevarbruket. på vestsida er det også ei meir fornuftig løysing å gje løyve til som omsøkt.

Arealet som er omsøkt frådelt er skrint/jorddekt og bratt. store deler av arealet er allereie opparbeidd areal anten som veg, eller bygg."

AVRØYSTING:

Alf Terje Mortensen, FRP, sitt framlegg vert samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Klagen vert teke til følge.

det vert gjeve løyve som omsøkt.

Arealet som er søkt frådelt, gjeld eit område kring det gamle gardshuset. Mot aust er det ei relativt bratt stigning og grense mot nabobruket går nokså tett innpå her. i løyvet som er påklaga, vart det ståande att ei stripe langs nabogrensa slik at dette ville gje ei dårleg arrondering for avgjevarbruket. på vestsida er det også ei meir fornuftig løysing å gje løyve til som omsøkt.

Arealet som er omsøkt frådelt er skrint/jorddekt og bratt. store deler av arealet er allereie opparbeidd areal anten som veg, eller bygg.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Saksopplysningar

Eigedom: 141/3

Heimelshavar: Rune Århus

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om å få omdisponere og 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.

Kommunen gav i vedtak av 11.10.2022 saknr. 276/22 vedtak til delar av det omsøkte tiltaket.

Vedtaket vart påklaga av tiltakshavar i e-post av 31.10.2022.

Klaga vart sendt til Statsforvaltaren i Vestland for klagehandsaming i brev av 14.11.2022.

Heradsstyret oppheva vedtaket av 11.10.2022 saknr. 276/22 i møte 07.12.2022 saknr. 115/22 og sender saka til handsaming i Plan- og kommunalteknisk utval.

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.

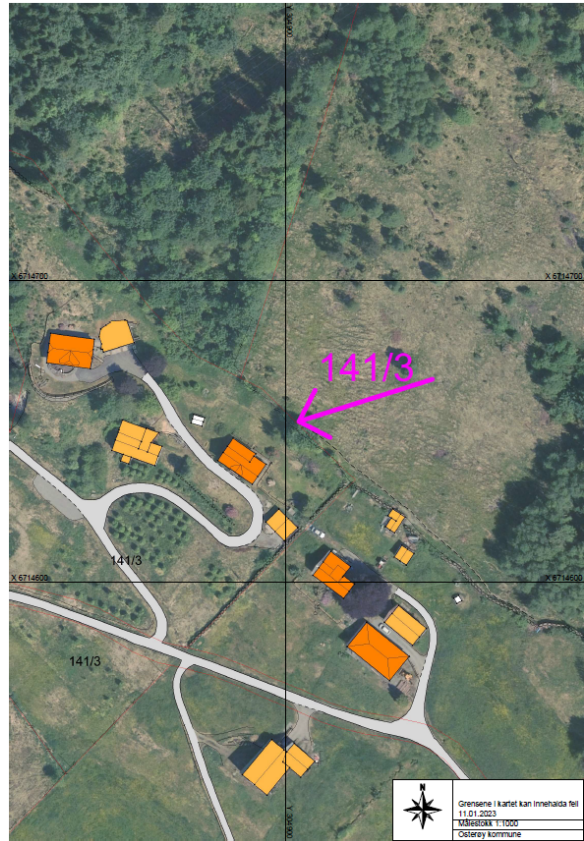
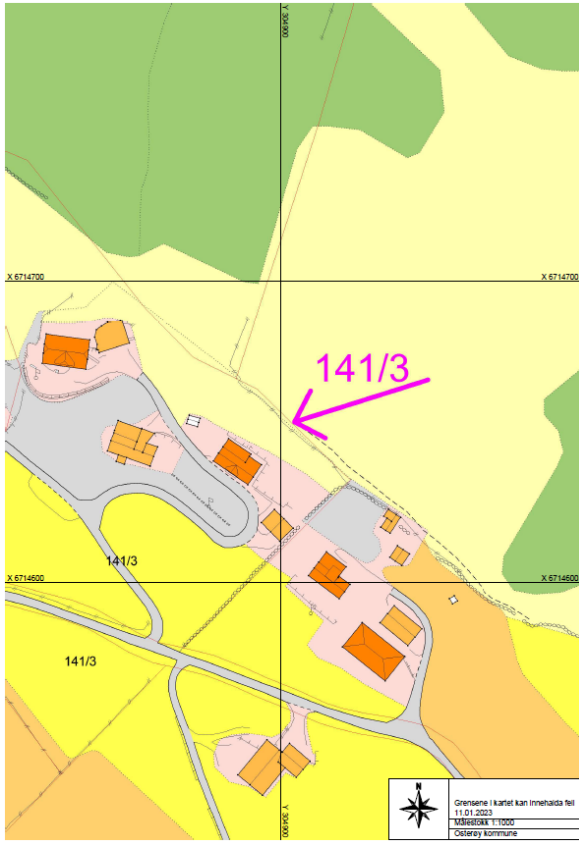
Drift på eigedomen

Det er ikkje søkt om produksjonstilskot til eigedomen.

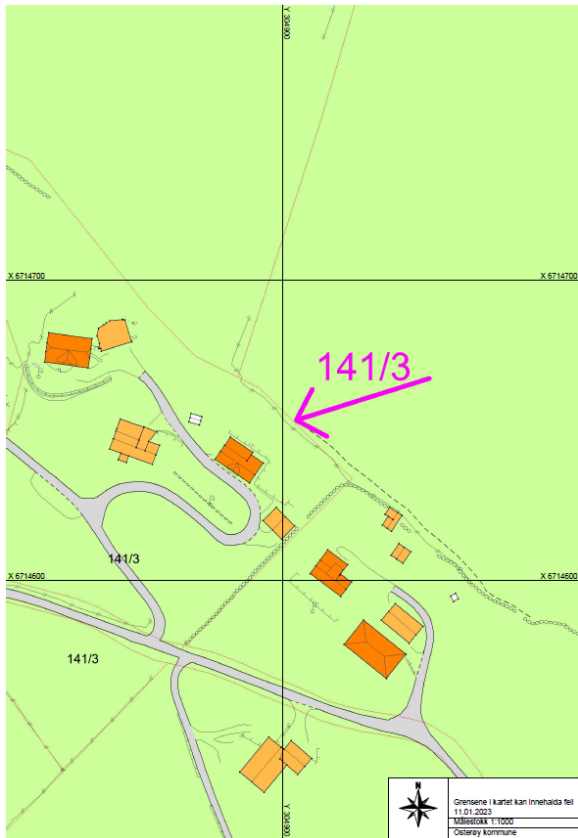
Kart/Foto

Gardskart:

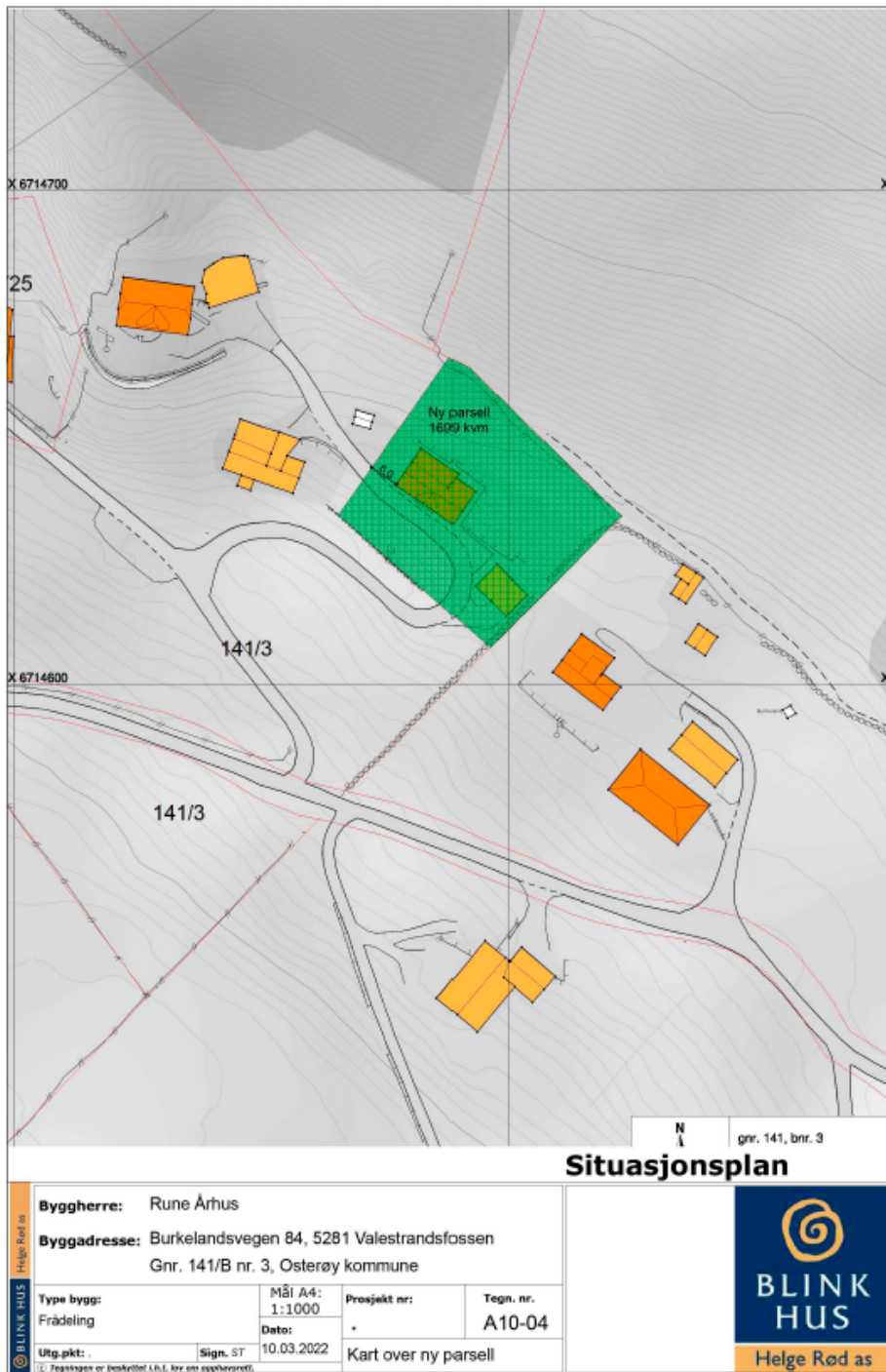
Ortofoto:



Plankart:



Situasjonsplan:



Vurdering

Arealet er definert som Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Før arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det ligga føre vedtak om omdisponering og deling etter jordlova.

Omdisponering etter jordlova § 9

I jordlova § 9 1.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.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verna produktive areal og jordsmonn. Det grunnleggjande formålet er jordvern, det vil sei å sikra matproduserande areal.

I jordlova § 9 2.ledd er det opna for å gje dispensasjon frå 1.ledd i særlege høve der «*det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika*»

Ordlyden «særlege høve» understrekar alvoret kring jordvernet, det vil sei å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar.

Ein kan gje samtykke til dispensasjon etter ei samla vurdering av forholda. I jordlova § 9 2.ledd er det sagt kva omsyn som skal tilleggast vekt ved vurderinga: «*ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagn ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon*»

Godkjende planar etter plan- og bygningslova

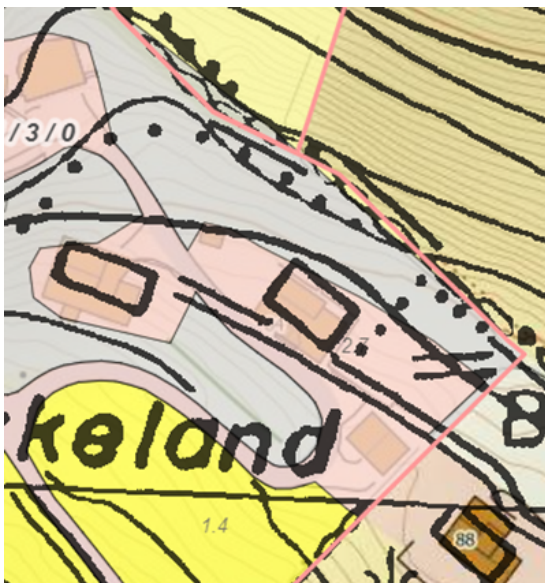
Området er i kommuneplanen satt av til LNF-område. Rådmannen legg til grunn at bruk av arealet til anna enn landbruks-, natur- eller friluftsføremål er i strid med kommuneplanen.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Størstedelen av arealet er registrert som bebyggt areal eller open fastmark i AR5. Om lag 0,5 dekar innanfor omsøkt parsell med hus m.m er registrert som innmarksbeite.

Kartutsnitt frå NIBIO gardskart syner at delar av arealet som i AR5 er registrert som bebyggt areal er dyrkbar jord, sjå kartutsnitt 1 under.

Kartutsnitt 1:



Ved ei omdisponering slik det er søkt om, vil mykje jord som kan brukast til landbruk forsvinne. Omdisponering av over 0,5 dekar jordbruksareal og dyrkbar jord vil føre til ei betydeleg svekking av landbrukseigedomen.

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

Rådmannen vurderer at grensa må gå nærare våningshuset og følgje vegen, sjå kartutsnitt 2 under.

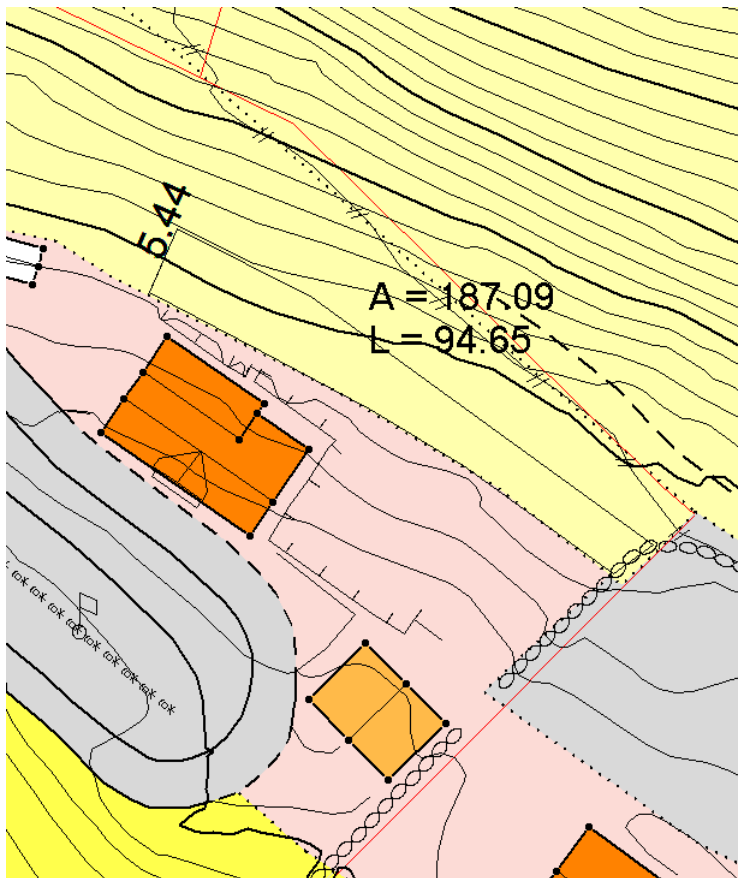
Kartutsnitt 2:



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

Ved å avgrense omdisponeringa som vist i kartutsnitt 2, vil om lag 0,2 dekar innmarksbeite omdisponerast, sjå kartutsnitt 3 under. Dette gjer at mindre landbruksjord forsvinn ut av landbrukseigedomen på gnr. 141 bnr. 3. Rådmannen vurderer at dette vil ivareta omsyna til drift og miljø i jordlova.

Kartutsnitt 3:



Kulturlandskapet

Rådmannen legg til grunn at det er viktig for kulturlandskapet å ha samanhengande landbrukseigedomar. Det vil vere hensiktsmessig å hindre at for mykje landbruksareal blir til anna areal kor det opent for bygging på tomten og endringar på landskapet. Omdisponeringa bør difor avgrensast, som vist i kartutsnitt 2 over, for å ta vare på omsynet til kulturlandskapet.

Det samfunnsgagn ei omdisponering vil gi

Rådmannen kan ikkje sjå at det er nokre samfunnsomsyn som gjer seg gjeldande i saka.

Rådmannen vurderer at dette omsynet ikkje har avgjerande vekt i saka.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer at søkanden om omdisponering av jordbruksareal kan delvis imøtekommes. Omdisponeringa må avgrensast til om lag 0,2 dekar som synt i kartutsnitt 2.

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.»*

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon eller takast i bruk slik at jorda ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter § 9.

I vurderinga av om det skal gjevast samtykke til deling, 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- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggast 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 landbrukseigedommen. 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 inntekspotensiale 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 leggst 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.

Som synt til over vurderer rådmannen at den omsøkte parsellen vil føre til en svekking av landbruksjordeng nr. 141 bnr. 3 har til disponering. Frådeling av hus nr. 2 med 1,69 dekar vil føre til ei betydeleg forverring av landbrukseigedomen.

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

Kart over omsøkt parsell, sjå kartutsnitt 4 under, syner at eit stykke av veggen og eit mindre areal på andre sidan av veggen 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 konflikstar om bruken og vedlikehald av veggen og arealet på andre sida av veggen. Det er driftsmessig uheldig for bruken av landbrukseigedomen i framtida. Slik omsøkt parsell ligg, vil ei frådeling føre til auka driftsulemper.

Kartutsnitt 4:



Rådmannen vurderer igjen at grensa må gå nærare våningshuset og følge vegen, sjå kartutsnitt 5 under.

Kartutsnitt 5:



Som nemt over blir godkjent parsell om lag 0,9 dekar.

Rådmannen vurderer at frådelling av hus nr. 2 med om lag 0,9 dekar stor tomt ikkje vil kunne svekka landbrukseigedomens 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 leggast 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.

Samla konklusjon:

Rådmannen kjem til at søknaden delvis kan imøtekomast med bakgrunn at det fører til lite tap av jordbruksareal. Frådelinga og omdisponeringa må avgrensast med omsyn til tilkomst og ivaretaking av jordbruket på landbrukseigedomen. Frådelinga av parsell med justerte grenser på om lag 0,9 dekar og omdisponering av om lag 0,18 dekar vil ha små miljø og driftsmessige ulemper for landbruket i området.