

Klage på avslag om omdisponering, deres sak nr: 22/3650 – 23/20586

Gnr 66 Bnr 1 – Osterøy kommune.

Vi vil med dette klage på behandlingen fra landbruksavdelingen.

Litt historikk:

- Vi sendte inn søknad til byggesak om plassering av husvogn som kårbolig på eiendommen, samt kombinert kjørevei/landbruksvei frem til boligen 12.10.2022
- Vi fikk så melding fra byggesak om at vi i tillegg måtte søke om omdisponering av jordareal iht Jordlova.
- Søknad om omdisponering ble så sendt inn.
- Før søknaden om omdisponering var behandlet av landbruksavdelingen fikk vi avslag på søknaden hos byggesak.
- Dette avslaget ble klaget på fra vår side og ble da tatt opp til politisk behandling.
- Plan- og kommunalteknisk utvalget ga så dispensasjon til tiltaket i 10 år.
- Etter at denne dispensasjonen var gitt fikk vi så avslag fra landbruksavdelingen på søknaden om omdisponering av jordareal.

Punkt 1:

For det første mener vi at slik som saken nå har utviklet seg er det ikke lenger krav til omdisponering.

Det var nok riktig av byggesak i starten å be om omdisponering etter Jordlova §9, da søknaden gjaldt vanlig byggesøknad med permanent plassering av bolig og vei.

Nå som Plan- og kommunalteknisk utvalg har gitt tillatelse til dette som et midlertidig tiltak (Ref. Dispensasjon for 10 år) kan saken behandles etter Jordlova §12.

§12 i Jordlova. «Deling av eighet som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaktning, tomtefeste og lignande leige eller bruksrett til del av eighet når retten er stifta for lenger enn 10 år eller ikkje kan siast opp av eigaren (utleigaren)»

Denne saken gjelder bruksrett til del av eiendom og retten er ikke stiftet for lenger enn 10 år. (Bruksrett til den del av eiendommen der husvognen/kårboligen plasseres og bruksrett til veien.) Tiltaket kan derfor behandles etter §12 i jordlova og berører ikke lenger krav om omdisponering.

Dette har vi nevnt for landbruksavdelingen gjentatte ganger før vedtaket ble fattet og nå i ettertid. Før vedtaket ble fattet fikk vi kun unnvikende svar om at denne paragrafen gjaldt deling av eiendom. Vi prøvde å spørre om når teksten med bruksrett og tidsavgrenset periode kunne brukes, men da ble det henvist til at byggesak hadde bedt om omdisponering etter jordlova §9. (Som igjen var før de viste at dette ble et midlertidig tiltak), men dette ble ikke vektlagt.

Vi har også nå etter at vedtaket er fattet bedt de se på det på nytt iht. §12 i jordlova, slik at både vi og dere kunne unngått en klage sak. De opplyser da om at når et vedtak er fattet med hjemmel i jordlova

§9 fra kommunen sin side gjelder dette vedtaket til det evt. oppheves, omgjøres eller endres i en klageomgang.

Til orientering har det tatt neste ett år fra søknaden om omdisponering ble sendt og til landbruksavdelingen behandlet den.

Punkt 2:

Et annet alternativ som medfører at omdisponering kan unngås.

Som vi har nevnt tidligere er veien en kombinert landbruksvei og kjørevei frem til husvognen/kårboligen.

I følge Landbruksdirektoratet blir bygging av landbruksveier behandlet etter landbruksveiforskriften: *Når den samla nytta av vegen som er knytt til landbruksverksemd er lik eller over 50 prosent.*

Vedlagt ligger utskrift fra nyttekalkulator for landbruksvei. Beregningsgrunnlaget er tatt for den del av eiendommen som vil ha nytte av veien. Som dere ser utfra Landbruksdirektoratet sin nyttekalkulator har veien 100% nytteverdi for landbruket.

Tiltak som er unntatt søknadsplikt i Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier er blant annet: *Enkle og midlertidige drifteveier som bare medfører ubetydelig terrenginngrep. Med ubetydelig terrenginngrep menes planering med samlet omfang på inntil 150m eller areal på inntil 450m², der fylling eller skjæring ikke medfører avvik på mer enn 1m fra opprinnelig terreng.*

Veien kan bygges iht. kriteriene over og da som ikke søknadspliktig landbruksvei. Veien vil da ikke kreve omdisponering.

Området der husvognen/kårboligen blir plassert ligger i all hovedsak i arealkategori produktiv skog. I ettertid har vi fått opplyst at tiltak i denne arealkategorien ikke krever omdisponering. (Det er kun tiltak som berører dyrka mark som krever omdisponering.) Hadde vi fått vite dette litt tidligere kunne vi med letthet forskynd boligen 90cm slik at hele boligen lå i denne kategorien og ikke berørte dyrket mark i det hele tatt. Da hadde verken boligen eller veien krevd omdisponering.

Når vi nå i ettertid har fremmet forslag om denne justeringen av boligen, har vi fått opplyst at det da må sendes inn endring søknad på dette. Det har vi gjort.

Vi mener at med Punkt 1 og Punkt 2 har landbruksavdeling to forskjellige alternativer og lovverk de kan benytte for en enkel og smidig saksbehandling.

Dersom landbruksavdelingen fortsatt ikke kan behandle saken etter Punkt 1 eller Punkt 2 ønsker vi å benytte oss av rette til å klage på vedtaket om omdisponering som de har fattet. Klage på dette i Punkt 3.

Punkt 3:

Klage på vedtak om omdisponering, Deres sak nr: 22/3650 – 23/20586

For det første vil vi korrigere arealstørrelsen som landbruksavdelingen har anslått. De har anslått at ca 0,9 daa overflatedyrka jord blir berørt. Dette er feil. Det reelle arealet som blir berørt er 230 m².

De skriver så at veien vil medføre at sammenhengende jordbruksareal blir delt. Dette medfører heller ikke riktighet. Ved første øyekast på kartet kan det se ut som veien deler et sammenhengende areal, men i virkeligheten er det en berghylle her, så dette arealet er allerede delt fra naturen sin side. Veien blir lagt langs etter denne berghyllen, så veien vil ikke medføre oppdeling av jordbruksareal.

Videre skriver de at de vurderer tilkomstveien som uheldig for landbrukseiendommen, dette begrunnes blant annet med skråninger som vil gjøre innhøstingen mer tungvint. Dette er også feil. Denne veien vil tvert imot gjøre innhøstingen og gjødsling enklere. Veien vil følge terrenget og skråninger blir langvillige og slakke slik at man får utnyttet jordarealet helt inn til veien. I tillegg vil veien bidra til at man får tilkomst til uttak av skog i store deler av eiendommen som tidligere har vært ufremkommelig. Skogen i dette området er nå hogstmoden.

Det var positivt at landbruksavdelingen kom på synfaring for å se på plassering av husvognen/kårboligen. Ved synfaringen fremmet representant fra landbruksavdelingen forslag om plassering i tunet sammen med de andre bygningene. Vi opplyste da om at dette har vært vurdert, men at det ikke er mulig. For det første er det for nærme fylkesveien. Her er det byggegrense på 50 m. For det andre er kjøreveien ned i tunet for smal og svingete. Husvognen blir levert på semitrailer. Representanter for de som vi ønsker å kjøpe husvognen av har vært på befaring for å se på plassering og fremkommelighet, de sier at plassering i tunet er ikke gjennomførbart. Dette opplyste vi representanten fra landbruksavdelingen om, men allikevel blir dette nå brukt som en alternativ løsning.

Under synfaringen ytret representanten fra landbruksavdelingen også forslag om et tredje alternativ til vei. Se utklipp under. Det ble sagt at vi kunne sende inn skisse på dette, men likevel har de valgt å se bort fra dette alternativet.



Videre skriver de at det har vært en lang praksis å gi tillatelse til omdisponering for kårbolig for å hindre at driften blir svak eller lagt ned ved generasjonsskifte, men at behovet for kårbolig synes nå å ikke være like stort som før, så viser de til rundskriv M-2/2021. Her kommer det blant annet frem at mye av grunnen til dette er at nå blir mesteparten av gårdsarbeidet gjort med store landbruksmaskiner, så behovet for arbeidskraft er derfor ikke så relevant lenger. Denne gården kan sammenlignes med Havråtunet, en bratt og tungvint drevet Vestlandsgård. Mesteparten av arbeidet må gjøres med handmakt, så behov for arbeidskraft er virkelig tilstede. Med kun en bolig og to familier blir det trangt og lite plass, men det er absolutt en fordel for oss at vi kan bo samlet på gården for å kunne forvalte og drive gården videre. Viktig kunnskap kan formidles til videre generasjoner. Små gårdstun som er i drift rundt omkring er absolutt noe som gagnar samfunnet med levende bygder og velstelt kulturlandskap.

Jordlova skal være til hjelp og retningsgivende for ivaretagelse av matjord og gårdsdrift i hele landet. Det er derfor utfordrende med en ordlyd som er dekkende for den store variasjonen vi har av gårder og landbrukseiendommer i Norge. Jordlova åpner derfor opp for å gi den enkelte kommune mandat til tolkning og vurdering i hvert enkelt tilfelle. Men dersom Jordlova i stedet blir lest og tolket så rigid at gårdsbruk heller blir lagt ned er hensikten med lova vekke.

I tillegg til feil i saksbehandlingen som vi har påpekt over synes vi avslaget om omdisponering er gjort på et særdeles tynt grunnlag. Dette gjenspeiler seg når landbruksdirektøren begynner å trekke inn sine personlige synspunkt om at det gjerne blir laget en gangvei over dyrka jord mellom kårboligen og tunet. Dette har ingenting med saken å gjøre. Gangveier på private eiendommer har ingenting med omdisponering å gjøre.

Videre skriver så landbruksdirektøren at han vurderer søknaden som varig omdisponering, dette på tross av at Plan- og kommunalteknisk utvalg har gitt dispensasjon til tiltaket i 10 år. At landbruksdirektøren igjen skal drive med synsing og sine personlige meninger i saksbehandlingen istedenfor å forholde seg til det som er fakta er ganske så skremmende. I tillegg vitner det om lite respekt for Plan- og kommunalteknisk utvalg og det vedtaket som de har fattet.

Vi håper at dette er oppklarende og at dere kan imøtekomme positiv behandling av saken.

Mvh

Ida Hundhammer