



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
73/2021	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	31.08.2021
85/2021	Kommunestyret	PS	28.09.2021

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Henrik Øye	Gbnr-63/2, FA-L33	21/299

MEDHALD I KLAGE PÅ VEDTAK OM DELING AV GRUNNEIGEDOM GBNR 63/2 BINNINGABØ I EKSINGEDALEN

Vedlegg:

Situasjonskart, omdisponering og deling, Binningabø gnr. 63, bnr. 2
Klage på vedtak om omdisponering og deling, gbnr. 63/2 Binningabø i Eksingedalen
Gbnr. 63/2 Binningabø i Eksingedalen. Samtykke til omdisponering og deling av våningshus og elvehus etter jordlova §§ 9 og 12. Dispensasjon.
Gnr. 63, bnr. 2 Detaljkart. Omdisponering og deling av kårhus og elvehus
Søknad om frådeling av et tun på gbnr 63/2

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i forvaltingslova § 33 andre ledd, tek kommunestyret i Vaksdal klagen frå heimelshavar av gbnr. 63/2, Trygve Nilsen, til følgje.

I medhald av jordlova § 9 andre ledd, jf. § 1, vert det gjeve samtykke til å omdisponere om lag 0,6 daa med fulldyrka dyrka jord, samt våningshus, låve og elvehus på gbnr. 63/2 Binningabø i Eksingedalen, frå jordbruksproduksjon til fritidsføremål, totalt 1,3 daa (omtrentleg).

I medhald av jordlova § 12 tredje ledd, jf. § 1, vert det gjeve samtykke til å dele om lag 0,6 daa med fulldyrka jord, samt våningshus, låve og elvehus frå gbnr. 63/2 Binningabø i Eksingedalen, for oppretting av ny matrikkeleigedom, totalt 1,3 daa (omtrentleg)

Godkjente areal med grenser for omdisponering og deling, går fram av situasjonskart av 11.08.21.

Vedtaka erstattar tidlegare vedtak av 16.04.21.

Vedtaka fell bort dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke er gjeve, jf. § 12 åttande ledd i jordlova.

VILKÅR etter §§ 9 tredje ledd og 12 femte ledd i jordlova:

- Det skal gjevast rett til å køyre med traktor over den nye matrikkeleigedomen for tilkomst til jordbruksareal på gbnr. 63/2.

Vedtaka omfattar ikkje vurdering etter plan- og bygningslova.

Vedtaka skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland for å vurdere om kommunen sin praksis er i samsvar med regelverket og nasjonale retningslinjer, jf. forvaltningslova § 34 fjerde ledd.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 73/2021

FPØ - Behandling:

Samrøystes vedteke

FPØ - Tilråding/Vedtak:

Formannskapet si instilling til kommunestyret:

Med heimel i forvaltningslova § 33 andre ledd, tek kommunestyret i Vaksdal klagen frå heimelshavar av gbnr. 63/2, Trygve Nilsen, til følge.

I medhald av jordlova § 9 andre ledd, jf. § 1, vert det gjeve samtykke til å omdisponere om lag 0,6 daa med fulldyrka dyrka jord, samt våningshus, låve og elvehus på gbnr. 63/2 Binningabø i Eksingedalen, frå jordbruksproduksjon til fritidsføremål, totalt 1,3 daa (omtrentleg).

I medhald av jordlova § 12 tredje ledd, jf. § 1, vert det gjeve samtykke til å dele om lag 0,6 daa med fulldyrka jord, samt våningshus, låve og elvehus frå gbnr. 63/2 Binningabø i Eksingedalen, for oppretting av ny matrikkeleigedom, totalt 1,3 daa (omtrentleg)

Godkjente areal med grenser for omdisponering og deling, går fram av situasjonskart av 11.08.21.

Vedtaka erstattar tidlegare vedtak av 16.04.21.

Vedtaka fell bort dersom deling ikkje er rekvidert innan tre år etter at samtykke er gjeve, jf. § 12 åttande ledd i jordlova.

VILKÅR etter §§ 9 tredje ledd og 12 femte ledd i jordlova:

- Det skal gjevast rett til å køyre med traktor over den nye matrikkeleigedomen for tilkomst til jordbruksareal på gbnr. 63/2.

Vedtaka omfattar ikkje vurdering etter plan- og bygningslova.

Vedtaka skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland for å vurdere om kommunen sin praksis er i samsvar med regelverket og nasjonale retningslinjer, jf. forvaltningslova § 34 fjerde ledd.

Kommunestyret - Sak 85/2021

KOM - Behandling:

Kommunestyret drøfta saka.

Formannskapet si innstilling vart samrøystes vedteke.

KOM - Tilråding/Vedtak:

Med heimel i forvaltingslova § 33 andre ledd, tek kommunestyret i Vaksdal klagen frå heimelshavar av gbnr. 63/2, Trygve Nilsen, til følgje.

I medhald av jordlova § 9 andre ledd, jf. § 1, vert det gjeve samtykke til å omdisponere om lag 0,6 daa med fulldyrka dyrka jord, samt våningshus, låve og elvehus på gbnr. 63/2 Binningabø i Eksingedalen, frå jordbruksproduksjon til fritidsføremål, totalt 1,3 daa (omtrentleg).

I medhald av jordlova § 12 tredje ledd, jf. § 1, vert det gjeve samtykke til å dele om lag 0,6 daa med fulldyrka jord, samt våningshus, låve og elvehus frå gbnr. 63/2 Binningabø i Eksingedalen, for oppretting av ny matrikkeleigedom, totalt 1,3 daa (omtrentleg)

Godkjente areal med grenser for omdisponering og deling, går fram av situasjonskart av 11.08.21.

Vedtaka erstattar tidlegare vedtak av 16.04.21.

Vedtaka fell bort dersom deling ikkje er rekvidert innan tre år etter at samtykke er gjeve, jf. § 12 åttande ledd i jordlova.

VILKÅR etter §§ 9 tredje ledd og 12 femte ledd i jordlova:

- Det skal gjevast rett til å køyre med traktor over den nye matrikkeleigedomen for tilkomst til jordbruksareal på gbnr. 63/2.

Vedtaka omfattar ikkje vurdering etter plan- og bygningslova.

Vedtaka skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland for å vurdere om kommunen sin praksis er i samsvar med regelverket og nasjonale retningslinjer, jf. forvaltningslova § 34 fjerde ledd.

Saksopplysningar:

Samandrag (kort om saka)

I klage av 30.05.21 klagar Trygven Nilsen, heimelshavar på gbnr. 63/2 Binningabø i Eksingedalen, på Vaksdal kommune sitt vedtak knytt til søknad om deling av våningshus, låve, elvehus og om lag 1 daa med fulldyrka jord frå eigedomen. I kommunen sitt vedtak etter jordlova §§ 9 og 12, dagsett 16.04.21, vart det gjev løyve til å dele frå våningshuset, elvehuset og ca. 130 m2 med dyrka jord, totalt kring 0,5 daa, men ikkje låven og den dyrka jorda mellom låven og elvehuset.

Klagar ber no om at det også vert gjeve samtykke til omdisponering og deling av låven og elvehuset. Kommunedirektøren går inn for å ta klagen til følge.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vert lagt fram for politisk handsaming. Dersom kommunestyret ikkje tek klagen til følge, skal den sendast til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd.

Bakgrunn for saka

I søknad av 23.02.21 søkte heimelshavar på gbnr. 63/2 Binningabø i Eksingedalen, Trygve Nilsen, om løyve til å omdisponere og dele våningshus, låve, elvehus og om lag 1 daa med fulldyrka jord frå grunneigdomen, som utgjer ein landbrukseigedom saman med gbnr. 63/1 og 4. Føremålet med delinga er overdraging til nær slekt. Arealet går fram av situasjonskart av 17.08.21, jf. vedlegg.

I vedtak av 16.04.21 gav Kommundirektøren samtykke til omdisponering og deling av våningshuset, elvehuset og om lag 130 m² med fulldyrka jord kring våningshuset, totalt kring 0,5 daa, men ikkje låven og den dyrka jorda mellom låven og elvehuset.

Grunngjevinga for vedtaket var at landbrukseigedom har våningshus på gbnr. 63/1, og at den frådelt innmarka har marginal tyding for jordvernet og produksjonsevna til jordbruksareala.

Avslaget til deling av låven og den dyrka jorda ned mot elvehuset, vart gjort av drifts- og miljømessige omsyn. Ei deling vil føre til at ein samanhengande teig med fulldyrka jord vert delt i to (uheldig oppdeling). Samstundes kan frådeling av låven, som ligg tett inntil den dyrka jorda, føre til brukar- og interessekonflikter, med ulemper for den praktiske drifta av jordbruksarealet. Nærare vurdering og grunngjeving går fram av vedlagt vedtak.

I brev av 31.05.21 klagar søkjar på vedtaket, og ber om følgjande:

- Omdisponering og frådeling av det dyrka arealet mellom låven og elvehuset.
- Omdisponering og frådeling av låven.
- Inkludering av areal til parkering og septiktank rundt våningshuset.



Bilete (over) av våningshus, låve og elvehus og dyrka mark mellom låve og elvehus (under)



Hovudargumenta i klagen er (utdrag):

- I praksis blir det dyrka arealet nedanfor låven i dag hausta som to teigar, med lett tilkomst frå fylkesvegen. Arealet mellom låven og elvehuset vert ikkje slått/hausta, og klagar ser ikkje på arealet som slåttemark.
- Klagar kan ikkje sjå at ei omdisponering av arealet mellom låven og elvehuset vil føre til miljømessige ulemper for landbruket, eller for vernet av arealressursane.
- For å sikre enkel tilkomst til areala på begge sider av låven, i tillegg til avkøyring frå fylkesvegen, kan ein etablere køyrerett over arealet mellom låven og elvehuset.
- Nytteverdien av arealet mellom låven og elvehuset vil vere stor for den nye, frådelt eigedomen, samanlikna med dei mogelege ulempene for drifta av gbnr. 63/2.
- Dersom arealet mellom låven og elvehuset ikkje vert frådelt, vil det frådelte våningshuset med tomteareal vere utan naturlege omgjevnadar for opphald.
- Våningshuset og låven kan ikkje skiljast frå kvarandre når det gjeld bruk, utan at det er til skade/ulempe for bukvalitet og trafikktryggleik m.m. Vedtaket frå kommunen seier at ei frådeling av låven vil kunne føre til privatisering og interessekonflikter. Søkjar er at motsett meining, då ei frådeling vil kunne førebyggje potensielle konflikter, ved å vere ein naturleg del av tunområdet, som praktisert i dag
- Det vil vere eit visst samfunnsgagn i at ein ekstra familie har «sin stad» i Eksingedalen, sjølv om det ikkje er som fast bustad. Dette vil leggje til rette for auka bruk av lokale tenester og deltaking i lokalt organisasjonsliv.

Heile klagen ligg som vedlegg til saka.

Formelt grunnlag

- Forvaltningslova kapittel VI.
- Lov om jord (jordlova) §§ 1,9 og 12, med tilhøyrande rundskriv:
 - Rundskriv M-35/95, om jordloven sitt føremål.
 - Rundskriv M-2/2021, om driveplikt, omdisponering og deling.
- Kommuneplanen til Vaksdal kommune
 - Samfunnsdel, 2017-2028.
 - Arealdel, 2019-2031.

Vurdering og konsekvensar

Vikåret for å fremje og handsame klagen ligg føre etter forvaltningslova §§ 20 og 32. Klagen er kome inn i rett tid etter forvaltningslova § 30, jf. § 29 fjerde ledd.

Vaksdal kommune sitt tidlegare vedtak om frådeling (16.04.21), og innhaldet i klagen frå søkjar, dannar utgangspunkt for følgjande sakshandsaming.

Føremålsparagrafen i jordlova, jf. § 1, er styrande for handsaming av saker etter lova. Vurderinga skal gjerast etter reglane for omdisponering og deling av jordbruksareal, jf. §§ 9 og 12 i lova. Handsaminga av klagen tek berre stilling til relevante forhold og argumentasjon, og ikkje omsyn som vert vurdert til å liggje utanfor lova.

I følgje Rundskriv M-2/2021 skal kommunen utøve skjønn i saker om omdisponering og deling, og forvalte dei landbrukspolitiske verkemiddel innanfor rammene av nasjonal politikk. Her inngår dyrka jord som grunnlag for matproduksjon, saman med bruksstruktur, driftsmessige gode løysingar og omsynet til busetjing som viktig omsyn, der handlingsrommet til kommunen vert sett på som vidt.

Når det gjeld opplysingar om ressursgrunnlaget på gjeldande eigedom, og andre naudsynte opplysingar for sakshandsaminga, vert det vist til informasjonen i den opprinnelege søknaden og kommunen si handsaming av denne, jf. vedlegg.

Gbnr. 63/2 grensar til – og er på same eigarhand som gbnr. 63/1 og 63/4. I dette høvet vert desse grunneigedomane sett på som ei driftseining etter jordlova § 12 sjette ledd.

NB: *Kommunedirektøren sitt utgangspunkt for handsaminga av klagen, er at arealet mellom låven og elvehuset er eit dyrka areal for jordbruksproduksjon, sjølv om søkjar seier at det ikkje framstår eller vert brukt slik i dag, men snarare inngår som del tun-/opphaldsområdet til gbnr. 63/2. Arealet er lite, men framstår som ein naturelgt del av ein 7,3 daa stor teig med fulldyrka jord i følgje NIBIO sitt gardskart for eigedomen (AR 5).*

OMDISPONERING, jf. § 9 i jordlova

Forbodet mot omdisponering tydar at dyrka jord ikkje må brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Forbodet legg opp til eit strengt jordvern, uavhengig av storleiken på arealet, men er ikkje absolutt. Likevel må det liggje «særlege høve» til grunn for at jordbruksinteressene skal vike, til fordel for annan bruk. Her må det gjerast ei samla vurdering av mogelege konsekvensar, med vekt på drifts- og miljømessige ulemper, kulturlandskapet, samfunngagnet som omdisponeringa vil gje og om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon.

I det følgjande vert det med utgangspunkt i klagen, gjort ei vurdering av grunnlaget for omdisponering (låven og areal). Tidlegare vedtak om omdisponering av våningshuset og elvehuset ligg fast.

Dyrka jord mellom låven og elvehuset:

Ei omdisponering av arealet mellom låven og elvehuset, med frådeling, vil føre til at dagens samanhengande innmarksteig vert delt i to. Arealet er likevel så lite/marginalt at det ikkje vil gå ut over jordvernet eller produksjonsevna på landbrukseigedomen i nemneverdig grad. Samstundes kan eit løyve til å køyre over den omdisponert grunnen, som klagar tek til orde for, sikre rasjonell tilkomst til slåtteeareala på begge sider av låven. Alternativt er det lett tilkomst frå fylkesvegen. I dette høvet melder ikkje omsynet til god arrondering seg så sterkt som kommunen la til grunn ved handsaming

av den opprinnelege søknaden.

Ei omdisponering, med frådeling, vil føre til at den nye eigedomen vert liggjande tett inntil dyrka mark, med risiko for konflikt i samband med drift av areala, som nemnd i tidlegare sakshandsaming. Til dømes ved at den nye eigedomen i teorien kan omsetjast fritt i marknaden. Men sjølv om ein slik situasjon kan oppstå, melder problemstillinga seg truleg ikkje så sterkt at omdisponering ikkje kan gjennomførast. Eksingedalen er eit jordbruksdalføre, der både einebustadar og fritidsbustader ligg nær dyrka mark, noko som nye eigarar av bustad- og fritidseigedomar i dalen bør vere medvitne på.

Låven:

Omgrepet jordbruksproduksjon omfattar også bygningar som er naudsynte for jordbruksdrifta, til dømes i samband med tradisjonelt husdyrhald. Her må det gjerast ei objektiv vurdering av kor naudsynte aktuelle bygningar er, ut frå eigedomen sitt arealgrunnlag og «pårekneleg» drift i framtida. Dagens utleige av jordbruksarealet til andre, er ikkje eit direkte uttrykk for at låven på gbnr. 63/2 ikkje trengs. Men sidan gbnr. 63/1 har driftsbygning, er vurderinga at denne er tilstrekkeleg for sjølvstendig drift av landbrukseigedomen (alle tre grunneigedomane). Låven har ikkje vore nytta i jordbruks-samanheng på mange år, og har ein annan bruk i dag. Vurderinga er at det ikkje er trong for å nytte låven ved evt. framtidig jordbruksdrift på eigedomen, og Kommunedirektøren meiner at det kan vere grunnlag for å omdisponere bygninga. Elles er låven i god stand, og ikkje det motsette, som ved ein feil vart nemnd i kommunen si første sakshandsaming.

Våningshuset med tilhøyrande areal:

I vedtaket av 16.04.21 vart det gjeve samtykke til omdisponering av våningshuset på gbnr. 63/2, inkl. 130 m² dyrka jord rundt huset. I klagen vert det fremja ønskje om å justere den austre grense mot fylkesvegen, slik at parkeringsplassen og septiktanken vert liggjande på eigedomen. Justeringa vert sett på som marginal, utan nemneverdige verknar for jordvernet.

Vurdering av kravet til «særlege høve»:

Intensjonen med kravet til «særlege høve» ved omdisponering, er å få fram det sterke vernet dyrka jord skal ha. Eit alminneleg ønskjer om å omdisponere jordbruksareal er ikkje nok, og formuleringa skal sikre at føremålet med jordlova vert ivareteke.

Med bakgrunn i ei samla vurdering av relevante moment, jf. punkt 4.4.2 i rundskrivet, er det usikkert om «særlege høve» melder seg med sterk nok tyngde i gjeldande sak. Men ved ei omdisponering vert det lagt til rette for nytt eigarskap, med høve for aktiv bruk av den nye eigedomen og samfunns-gagnet dette kan gje. Likevel er det tvil om ei omdisponering vil gje verknadar for busetjing og aktivitet i lokalsamfunnet i Eksingedalen, som er eit viktig moment i kommuneplanen for å dispensere frå byggje- og delingsforbodet i LNF-område.

Eventuelle drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, vert vurdert å melde seg med liten styrkje og lite omfang, og ei omdisponering vil ikkje gå ut over føremålet i jordlova, etter Kommunedirektøren sitt syn. Kulturlandskapet blir ikkje råka, og den omdisponerte eininga, med hus og areal, vil framstå som ei samla eining. Den dyrka marka går i dag heilt inntil både våningshus og låve, utan eit tydeleg tunområde. Ei slik avgrensing vil truleg vere naturleg, uansett om eigedomen vert omdisponert og frådelt, eller ikkje.

Det er grunn til å tru at det omdisponerte arealet vil kunne førast attende til jordbruksproduksjon etter omdisponeringa.

Den samla vurdering er at «særlege høve» melder seg i tilstrekkeleg grad, men det fester seg tvil til avgjerda.

Presedens

Avgjerda saka kan skape presedens for like saker.

DELING, jf. § 12 i jordlova

Deling av landbrukseigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk, må godkjennast av departementet (delegert til kommunen), jf. jordlova § 12 første ledd.

Kravet til at dyrka jord som skal takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, krev samtykke til omdisponering før samtykke til deling, jf. jordlova § 12 andre ledd, vert vurdert å vere innfridd gjennom saksvurderinga.

I følgje jordlova § 12 tredje ledd, skal det ved vurdering av samtykke til deling, leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket, mellom anna:

- omsynet til vern av arealressursane.
- om delinga fører til ei driftsmessig god løysing.
- om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Vurderingspunkta er i stor grad dei same som er vurdert ved avgjerd om samtykke til omdisponering. Kommunedirektøren vurderer i dette høve at det er gjort ei tilstrekkeleg omtale av relevante forhold. Problemstillingane er dei same som for spørsmålet om omdisponering. Den samla vurderinga er at ei deling av gbnr. 63/2, inkludert låven og den dyrka jord mellom låven og elvehuset, ikkje går så sterkt ut over nemnde omsyn at deling ikkje kan gjennomførast.

KONKLUSJON

Den fremja klagen byr på vanskelege vurderingar i høve til lovverket. Det festar seg tvil om avgjerd og utfall når det gjeld grunnlaget for omdisponering og deling av gjeldande jordbruksareal med tilhøyrande bygningar frå gbnr. 63/2. Kommunedirektøren har likevel funne heimel til å gje klagar medhald, og går inn for omdisponering og deling av låve og areal på den 7,3 daa store teigen med fulldyrka jord, i tillegg til tidlegare vedtak om frådeling av våningshus med dyrka mark og elvehus. Avgjerda er gjort ved bruk av skjønn etter jordlova §§ 9 andre ledd og 12 tredje ledd. Avgjerda vert vurdert å vere i tråd med føremålet i jordlova, jf. § 1.