

Saksutgreiing

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Lindås sin arealdel for å utvida parkeringsplassen for turgåarar i området rundt Kolåsfjellet. Sidan arealet er fulldyrka jord krev søknaden handsaming etter jordlova § 9 omdisponering. Det er inngått ein leigeavtale mellom kommunen og grunneigar på 40 år og det er difor naudsynt med handsaming etter jordlova § 12 deling.

I rundskriv M 1/2013 står det under punkt 4.2 at kommunen ikkje kan avgjera jordlovssaker når ein er eigar eller har anna tilknytning til den. Kommunen er part i saka fordi dei skal leiga dette arealet. Saka vert difor oversendt statsforvaltar for avgjerd.

Parkeringsarealet har i dag for få plassar og etablering av dagsturhytte i området vil medføra behov for fleire parkeringsplassar. Utvidinga vil auka parkeringskapasiteten frå 10 til 25 plassar. Parkeringsplassen får eit areal på i underkant av 800 m² der eksisterande parkeringsplass utgjer 400 m² og resten utgjer i underkant av 400 m² dyrka mark. Det er inngått leigeavtale for 40 år mellom Alver kommune og grunneigar. Søknaden skal handsamast som omdisponering og deling etter jordlova.

Planstatus/gardskart:

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås sin arealdel er definert som LNF-føremål med omsynssone landbruk, H510_oL01.



Figur 1 Utsnitt frå søknad og flybilde over omsøkt plassering

GBNR 107/7 på Kolås har i følgje gardskart 5 teigar. Det er registrert 1,9 daa fulldyrka, 5,3 daa overflatedyrka, 19,1 daa beite, 13,9 daa produktiv skog, 0,5 daa anna markslag og 0,4 daa er bebygd eller samferdsel. Eigedomen har eit samla areal på 41,1 daa. 328 daa skog/utmark er i sameige med GBNR 107/9. Det er ikkje registrert bygningar på bruket eller opplyst om resten av jordbruksarealet er i drift.



Figur 2 flyfoto over bruket som viser tre av teigane. Den omsøkte teigen er lengst mot nordaust. Bilete av det omsøkte arealet

I tillegg til søknaden er det sendt inn skriv med supplerande opplysninga: « Det har vore vurdert fleire alternativ for å tilrettelegga fleire parkeringsplassar til

turområdet. Fylkesmannen peikar spesielt på ei aktuell plassering aust for den eksisterande parkeringa. Dette arealet er anna markslag, men storleiken på dette arealet er berre 0,2

mål og for lite til å sikra nok parkeringsplassar. Behovet er på kring 0,4-0,5 mål i tillegg til eksisterande parkeringsplass. Ei vidare utviding i denne retninga vil såleis måtte ta av

fulldyrka jord som er nytta i aktiv jordbruksdrift (sjå vedlagt bilete 1). Om ein skal utvida parkeringsplassen i denne retningen må også steingarden aust for eksisterande

parkeringsplass rivast (sjå vedlagt bilete 2)

Det har også vore vurdert å byggja parkeringsplass på 107/38 som kommunen eig og som vert nytta av Nerkolås arbeids- og aktivitetssenter. Dette er eit arbeids- og aktivitetssenter

for personar med ruslidingar og psykiske lidingar. Det aktuelle arealet er overflatedyrka jord som vert slått som plen. Arealet vart vurdert som ikkje aktuelt for parkeringsplass då

Nerkolås arbeids- og aktivitetssenter ikkje ynskjer ein offentleg parkeringsplass så tett på. Dei brukar uteområdet aktivt og meiner at ein parkeringsplass her vil føra til mindre

personvern og dermed redusert kvalitet i tilbudet til brukarane.

Uttale:

Landbruksavdelinga i Alver har fått søknaden oversendt frå plan- og byggesak og skal gje uttale til dispensasjonssøknad.

Vurdering

Arealet er definert som fulldyrka jord i gardskart for eigeidomen. 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 forbodet 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 tilleggas 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*»

Det har vore vurdert fleire alternative plasseringar av parkeringsplassen, men dei andre alternativa gjer ei dårlegare løysing både for jordbruket og andre interesser. Plasseringa som er omsøkt er den som gjer minst skade på jordbruksareal.

I kommuneplanen er arealet avsett til landbruk og det ligg i utkanten av eit samanhengande jordbruksområde som går over mange bruk på Kolås. Kommuneplanen er ein overordna plan og det er ikkje vurdert kor godt egna dei ulike areala er til jordbruksdrift. Omsynssone landbruk betyr at landbruksinteressene skal ha stor vekt når det skal vurderast tiltak i dette området.

Det omsøkte arealet er ein smal teig som ligg inneklemt mellom steingard, veg og eksisterande parkering. Den har soleis ein storleik, plassering og arrondering som gjer at den vanskeleg kan nyttast til landbruk. Den ligg adskilt frå resten av bruket og har difor mindre verdi enn om den låg i tilknytning til resten av jordbruksarealet. Steingarden gjer at den ikkje kan drivast saman med nabobruket. Teigen har ikkje vore i drift dei seinare år, men vorte slått med plenklippar. Ei omdisponering vil difor ikkje gje noko driftsulempar for landbruket, men bidra til at ein får mindre press på parkering på resten av jordbruksarealet i området og soleis vera positivt. Omdisponering av arealet til parkering vil ikkje ha negative miljømessige ulemper som, støv, støy og anna frå landbruket.

Med kulturlandskapet meinast både landskapsbildet, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. Arealet har ikkje vore i drift som jordbruksareal på ein del år. Det ligg allereie ein parkeringsplass på teigen, så det vil ikkje medføre store endringar i landskapsbilete eller naturmangfaldet om denne vert utvida. Steingarden er ein viktig del av landskapsbilete på Kolås, og sjølv om den ikkje lenger har noko funksjon i jordbruksdrifta fortel den ei historie om tida og drifta som har vore. Det er difor viktig at denne vert teke vare på.

Folkehelse er eit viktig nasjonalt mål, og kommunen vert gjennom retningslinjer og tilskotsordningar oppmoda om å leggja til rette for ferdsel. Området er eit mykje brukt turområde for dei som bur i Lindås og omegn, inkludert skule og barnehage. Ei av årsakene til at ein har plassert ei dagsturhytte her er at det allereie er opparbeidd eit godt stinett på Kolåsfjellet av idrettslag og andre. Det har vore ein del konflikhtar med jordbruket i høve til at folk tek seg til rette og parkera slik at det er til hinder for drift. Eit viktig ynskje frå bygda og bønder har difor vore å få lagt til rette for parkering slik at ein

unngår slike dette. Fleire ulike alternativ har vore utgreidd i forkant av søknad. Det er ikkje eit ynskje å omdisponera fulldyrka areal frå landbruket, men samstundes kan ein i særleg høve dispensera når det tungtvegande argument som talar for. Samfunnsgagn ei omdisponering vil gi i denne saka er at ein legg til rette for friluftsføremål, folkehelse og konflikhtar mellom landbruk og ferdsel. Arrondering og storleik på arealet gjer at det ikkje vil vera noko stort tap for bruket om arealet vert omdisponert. Etter ei samla vurdering rår ein statsforvaltar til å gje samtykke til omdisponering av 0,4 daa fulldyrka areal.

Deling etter jordlova § 12

Arealet skal framleis høyra til bruket, men sidan det er ein avtale som har 40 års varighet vert dette likestilt med deling. Det er difor naudsynt med handsaming 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 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.

Arealet som er søkt omdisponert/frådelt er så lite at det ikkje vil påverka bruksstrukturen i området. Det går fram av vurderinga for omdisponering at teigen sin storleik, plassering og arrondering gjer at den vanskeleg kan nyttast til landbruk. Arealet har vore slått med plenklippar, men kommunen har fått opplyst at det er vassjukt og vanskeleg å slå. Teigen ligg i tillegg adskilt frå resten av bruket. Kommunen meiner at det vil ha små negative konsekvensar for arealressursane på bruket om denne vert tatt i bruk til parkering. Kommunen skal betala leige for arealet og soleis bidra til inntekter på bruket. Bruken til parkering vil ikkje ha drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, men kan bidra positivt til at det vert mindre press på resten av jordbruksareala i høve til ferdsel og parkering. I høve til kulturlandskapet viser ein til vurdering gjort etter § 9.

Konklusjon:

Det er ikkje eit ynskje å omdisponera fulldyrka areal frå landbruket, men samstundes kan ein i særleg høve dispensera når det tungtvegande argument som talar for. Samfunnsgagnen ei omdisponering vil gi i denne saka er at ein legg til rette for friluftsføremål og folkehelse. Arrondering og storleik på arealet gjer at det ikkje vil vera noko stort tap for bruket om arealet vert omdisponert. Etter ei samla vurdering rår ein til at det vert det gitt samtykke til omdisponering av 0,4 daa fulldyrka areal. Arealet skal framleis høyra til bruket, men sidan det er ein avtale som har 40 års varighet vert dette likestilt med deling.

Leigeavtalen til parkering vil ikkje påverka bruksstrukturen i området eller gje negative drifts- eller miljøulempar. Det er eit lite areal, som ikkje er i drift, så tap av arealressursane frå bruket er minimalt.

Alver kommune vil rå statsforvaltar til å godkjenna omdisponering og deling som omsøkt.

Mynde

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