



Saksframlegg

| Saksnr: | Utval: | Dato |
|---------|-----------------------|------------|
| 071/17 | Plan- og miljøutvalet | 28.06.2017 |

| | | |
|----------------|--------------------|--------------|
| Sakshandsamar: | Landbruksavdelinga | Eli Bjørklid |
| | Arkivnr.: 17/440 | Klassering: |

Avslag på søknad om løyve til å dele frå eit bustadhus frå eigedommen - gbnr 237/1 Totland

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i jordlova §12 gjev Lindås kommune ikkje løyve til å dele frå 2000m2 tomt med det nyaste bustadhuset på gbnr 237/1 Totland.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga nedanfor.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Landbrukskontoret har fått oversendt søknad om dispensasjon frå forbodet mot deling i LNF-områda, frå byggesaksavdelinga. Oversending var ved brev datert 27.04.2017.

Byggesaksavdelinga ber om at saka vert vurdert i høve til jordlova og at naudsynt vedtak vert gjort. Landbrukskontoret er negativ til tiltaket og saka vert i samsvar med delegasjonsreglane, oversendt til politisk avgjerd.

Saka gjeld:

Det vert i brev til kommunen datert 01.02.2017 søkt om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen for å få dele frå det nyaste bustadhuset på gnr.237 bnr.1 Totland. Tomta ein vil dele frå er om lag 2000m2 og huset det gjeld vart oppført i 1984.

Det er eit anna og eldre bustadhus på eigedommen. Begge husa er i bruk til bustadføremål i dag.

Planstatus:

Gbnr 237/1 ligg i område som i gjeldande plan er sett av til LNF føremålet og området er omsynssone landbruk oL22 Totland. Det er særleg verdfult kulturlandskap og landbruk i aktiv drift.

I den saka som ligg føre her skal søknaden vurderast i høve til jordlova. Det er §12 som styrer spørsmålet om deling. Huset ein vil dele frå ligg i tunområdet og det er såleis ikkje spørsmål om omdisponering av landbruksareal i denne saka.

Landbruksfagleg vurdering:Om gnr.237 bnr.1:

Eigedommen har samla 32da slåtteareal og 70da innmarksbeite. Det er om lag 330da drivverdig skog på eigedommen. Samla areal er om lag 500da. I følgje eigaren er driftsbygningen i middels bra stand og dei to bustadhusa er i dagleg bruk.

Det er ikkje eigaren sjølv som nyttar eigedommen, men næraste naboen driv jorda som er i full drift. Driftsforma er produksjon av storfekjøtt og i søknad om produsjonstilskott no i mai vert det gjeve opp 89 storfe på eigedommen.

Det er søkt om å få dele frå om lag 2000m². Etter eventuell deling, vil dette vere ein sjølvstendig eining som er fritt omsetjelig. Eigedommen vil ligge i tunet, men vil ikkje grense til driftsbygningen. Denne ligg vest for gardsvegen og avkøyring er direkte til driftsbygningen.

Jordlova §12:

«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 skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter lova sin §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om deling legg til rette for tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Mellom anna skal omsynet til arealressursane, omsynet til driftsmessig god løysing og om deling kan føre til ulemper for drifta, vurderast. Det skal og vurdeast om deling kan føre til ulemper for landbruket i området.

Omsynet til busetjing kan tilleggjast vekt sjølv om dei andre momenta ikkje talar for deling.»

Tiltaket gjeld frådeling av det nyaste bustadhuset. Søker skriv om dette: «Sjølv om garden ligg i område med omsynssone landbruk er området rundt våningshuset bratt og kupert og for det meste mager og skrinn jord.

Frådeling vil etter vårt syn ikkje vere til hinder for landbruksdrifta.

I rundskriv M-4/2003 peikar departementet på at omlegginga som har vore i landbruket, gjer at trongen for hus nr.2 på kvart bruk ikkje lenger er like stor som han var.

Med bakgrunn i rundskrivet og plassering av våningshuset meiner vi at omsøkte deling korkje ut frå arronderingsmessige eller vurdert ut frå andre ulemper, vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbrukseigedom eller for Totlan elles.

Dersom deling vert gjennomført vil yngre krefter flytte til bygda og dette vil vere positivt for busetnaden i området.»

Vurdering av momenta i §12:

Omdisponering: Arealet som er søkt delt frå er i gardskartet for eigedommen klassifisert som jorddekt fastmark, og er del av tunet på bruket. Omdisponering etter §9 er ikkje naudsynt.

I rundskriv M-1/2013, vert det gjort ei nærare vurdering av kva som er dekt av omgrepet «ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon».

Det går fram av drøftinga at også hus som er naudsynte for drifta vert å rekne som del av jordbruksdrifta.

Hus nr.2 på bruket står i ei særstilling, og vil kunne delast frå dersom driftsomfanget på eigedommen, eller potensialet for inntening på eigedommen er slik at det ikkje er trong for at to familiar tek del i drifta.

I den aktuelle saka er det ikkje drift på garden i dag. Men ein må kunne vurdere det slik at garden har ressursar til å vere i drift og til å gje eit bra økonomisk utkomme både no og i framtida, målt etter tilhøva slik dei er i våre bygder.

Tenleg og variert bruksstruktur: Det gjeld deling i LNF område. I desse områda vert det vurdert slik at den best tenleg strukturen er at det er minst mogeleg hus på frådelt tomt. Einebustadar i landbruksområda kan gjere drifta av landbruket meir krevjande.

Deling slik det er søkt om får ikkje noko å seie for bruksstrukturen for landbrukeigedommane. Storleiken på og arronderinga av landbrukeigedommane vert uendra av tiltaket.

Vern av arealressursane: Arealressursen som vert disponert til bustadføremål er ikkje produktivt areal. Huset står alt på staden, og deling slik det er søkt om endrar ikkje på dei fysiske tilhøva eller på arealbruken.

Den frådelt bustaden vil grense mot naboeigedommen sitt innmarksbeite. Det er denne eigedommen som driv det meste av areala på Totland. Ein eventuell konflikt mellom eit bustadhus på frådelt tomt og storfe på beite kan kanskje seiast å vere til hindre for best mogeleg utnytting av areala på litt lenger sikt.

Driftsmessig god løysing: Eigedommen har 300da drivverdig skog og vel 100da innmark. Den beste driftsmessige løysinga er at eigarane sjølv tek seg av drifta. I eit slikt perspektiv vil hus nr.2 vere ein ressurs og ein god driftsmessig løysing.

Eigedommen er nytta av nabo. Dette er ei god løysing når det gjeld å halde areala i hevd.

Deling slik det er søkt om legg ikkje til rette for beste løysing, men bidreg truleg til at det bur folk i tunet og at jorda framleis vert nytta til landbruk.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket: Med dette meiner ein at tilhøva for å drive landbruk på staden vert dårlegare dersom eit omsøkt tiltak vert sett ut i livet. Dette kan vere konflikt knytt til gjødsling, dyr på beite, kjøyring med tunge reiskapar o.s.v.

Når det vert oppretta fritt omsetjelege bustadeigedommar i nærleik til gardstuna eller til landbruksareal i drift, har det vore vanleg å vurdere dette som mindre heldig. Ein veit på lang sikt ikkje kven som vil eige huset og det vert rekna som sannsynleg at det kan vere motstidande interesser mellom dei som berre bur nær landbruket og dei som skal drifta jorda.

Slik det frådelt huset vert liggande inne i tunet, i nærleiken av beiteareal og med eit gardstun lenger inne på den felles vegen, kan det vere pårekneleg med drifts- og miljømessige ulemper.

Busetjing: Totland er ikkje eit område der busetjing er på retur. Det er heller ikkje langt til Ostereide der det er fleire bustadfelt under utvikling.

Uttale frå fylkesmannen:

Byggesaksavdelinga har sendt søknaden om deling på høyring til fylkesmannen. Saka er handsama av kommunal- og samfunnsplanavdelinga. Fylkesmannen rår frå at det vert gitt løyve til frådelling og grunngev dette med omsynet til gjeldande plan og omsynet til driftstilhøva for landbruk når det vert oppretta nye bustadeigedom på staden.

Konklusjon:

I augneblinken kan det sjå ut til at det ikkje er trong for to hus på gnr.237 bnr.1. Eigedommen er ikkje i sjølvstendig drift, og det er heller ikkje planar om å ta opp drifta. Huset ein vil dele frå ligg ikkje direkte knytt til driftbygningen og driftsulempene vil nett no ikkje vere store.

Landbruksstyremaktene må likevel sjå på saka i eit lengre perspektiv. Eigedommen har gode ressursar, og ligg i eit godt landbruksområde. Det er drift på areala, og oppretting av ein fritt omsetjeleg eining midt i eit landbruksområde i full drift, vil tuleg kunne før til ulemper for drifta både no og på lang sikt. På lang sikt kan og tilhøva endre seg slik at det kan vere trong for to hus. Ein bør ikkje legge til rette for at det må førast opp eit nytt hus nr.2 om nokre år.

Fylkesmannen har rådd frå deling, og etter landbruksstyremaktene si meining ligg det ikkje føre gode grunnar til å gå mot denne tilrådinga.

.....

Vedlagte saksdokument:

| | | |
|---|--------|------------|
| Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 237/1 Totland | 151398 | 20.06.2017 |
| Søknad om dispensasjon frå LNF område - gbnr 237/1 Totland | 151399 | 20.06.2017 |
| Nabovarsel | 151400 | 20.06.2017 |
| Kvitering nabovarsel | 151401 | 20.06.2017 |
| Tilleggsinformasjon til nabovarsel - gbnr 237/1 Totland | 159705 | 20.06.2017 |
| Oversending av sak for vurdering etter jordlova- frådelling av eigedom - gbnr.237/1 Totland (Eknesvåg) | 164403 | 20.06.2017 |
| Uttale til søknad om frådelling - gbnr 237/1 Totland | 165687 | 20.06.2017 |
| Uttale til søknad om frådelling - gbnr 237/1 Totland | 165686 | 20.06.2017 |

Ikkje vedlagte saksdokument:

| Doknr | Type | Dato | Tittel på saksdokumentet |
|--------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| Doknr | Type | Dato | Tittel på journalpost |