

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 19/2, FA - L33	16/2641

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
30/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

Gbnr 19/2 Sagstad - klage på avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen, frådelling av landbruksteig.

Vedlegg:

Klage på avslag GBNR 19/2

Avslag - GBNR 19/2, Sagstad - Søknad om frådelling av teig frå landbrukseigedom

Høyringsbrev - GBNR 19/2 - Søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen for frådelling i LNF

Søknad om oppretting/ending av matrikkeleining/rekvisisjon av oppmålingsforretning GBNR 19/2

Situasjonskart

Vedlegg til søknad

Jordlovsvurdering til søknad om frådelling av to teigar på GBNR 19/2

19-2

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Meland kommune av slo gjennom vedtak datert 08.02.2017, DS-61/2017, søknad frå Eivind Sagstad (tiltakshavar) om dispensasjon frå arealformålet LNFR (landbruk-, natur- og friluftsområde, samt reindrift) i kommuneplanen sin arealdel (KPA) i medhald av plan- og bygningslova § 19-2. Gjennom same vedtak blei det gitt avslag på søknad om samtykke til deling etter jordlova § 12.

Dispensasjonen gjeld løyve til frådelling og oppretting av ny matrikkeleining av om lag 6,1 daa frå gbnr 19/2 på Sagstad i Meland kommune. Tiltakshavar opplyste gjennom søknaden følgjande om formålet med frådelinga:

Jordbruksteigen som ønskes kjøpt er ein del av heimegarden på Indre Sagstad der slekta mi kjem frå. Min far fekk skild ut tomt her i 1964 og sidan 2000 har eg vore eigar av 19/34. Den tida det var drift på garden var me alltid med på slått og anna arbeid. Etter at drifta vart lagt ned har det vore beita og slått av andre brukarar. Siste 5 åra har eg og familien lagt ned mykje arbeid i rydding av frittveksande lauvskog og kratt, pussing av beite, bråtebrenning på våren og bekjempelse av ugras.

Då eg vaks opp var det drift på alle gardane rundt oss. Det er utrolig kjekt å sjå kor fint det er når jordstykkjene vert stelt. I dag har me heldigvis gode eksempel igjen på dette rundt oss.

Ved å kjøpa denne teigen ønskjer me å oppnå det same. Med nærheten til området fell det allereie naturleg for oss. Det eg også eit ønskje av noverande eigar. Me vil investere i bruk og vedlikehald av jorda og ser det positive i å opprettholde eit levande kulturlandskap

Avslaget blei klaga på gjennom skriv datert 27.03.2017. Klagen er grunnlagt slik:

«Som nevnt i søknaden har eg i all hovudsak pakta teigen siste 5 åra. Ja, det har vore beita ved eit par anledningar men då i korte periodar og begrensa areal. Berre ein mindre del av teigen er drenert nok til at den eignar seg til det formålet. Det må leggjast ned betydelege ressursar/kostnader med grøfting for i det heile å kunne nytte lett reiskap til pussing/slått eller eventuelt nytte arealet til beite for sau.

Snart er det 15 år sidan sidan drifta vart lagt ned på 19/2. Mykje pga dårlig fortjeneste slik driftsforholda var då. Eg vil tru at det neppe blir kostnadmessig forsvarlig å starte ny drift. Til det vil investeringane på bruket bli for store. Jorda må då paktast av andre som driv meir moderne slik det er i dag. Trenden i jordbruket viser vel då at kvart areal bør vera av ein slik storleik/beliggenhet at det er den som paktar økonomisk tenleg. Teigen det er søkt om fell vel neppe innunder den kategorien. Med slik drift finn eg det vanskelig å tru at ei frådeling vil ha innverknad på ressursgrunnlaget til hovedbruket.

De skriv og at frådeling ikkje vil gje grunnlag for noko jordbruksdrift. Slik eg ser det vil teigen ha større landbruksverdi som eigen matrikkel. Som nevnt i skrivet frå Dykk så er påreknelig drift på arealet beitebruk. Eit av formåla mine med å søkje var å på sikt kunne tilby eit fint beiteområde og samstundes opprettholde kulturlandskapet. Det er ikkje søkt om enring av bruk. Teigen for vår eigen del vil også danne grunnlag for litt produksjon av grønnsaker, poteter eller bær. Den tilhøyrande bygningen (tidligere vinterfjøs) vil og ha ein verdi i den samanheng.

Som eigar av den nye matrikkelen vil eg på tryggare vis kunne gjere dei naudsynte investeringane som skal til for å oppretthalde/tilbakeføre området til ein ressurs. Legg til at eigar av 19/2 stiller seg svært positiv til overtagelse og skriv også under her.

Me ber Dykk difor om å sjå på avgjerda på nytt.»

Klagen er underskrive av tiltakshavar og noverande eigar av omsøkt areal, Cato Sagstad.

Nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla, jf pbl § 21-3. Det er ikkje merknader frå naboar.

Høyring:

Søknaden har vore sendt på ekstern høyring til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev datert 27.1.2017. Det er ikkje motteke merknader frå sektorstyresmaktene.

Søknaden om samtykke deling etter jordlova § 12 har vore vurdert av kommuneadministrasjonen (skog- og miljøkonsulent), som har rådd frå samtykke etter jordlova til frådeling av arealet, sjå nedanfor.

VURDERING:

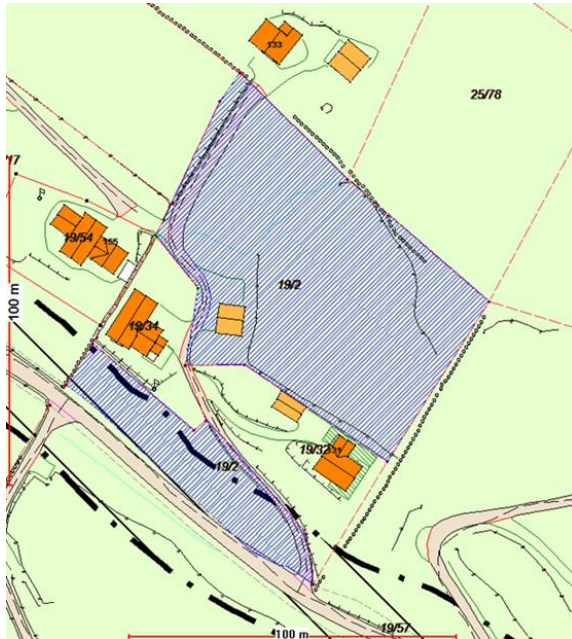
Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 19/2 er ein uregulert eigedom som i kommuneplanen sin arealdel er vist som LNFR-område. Eigedommen, som totalt er på om lag 10 daa, har 5 teigar. Søknaden inneber frådeling av 2 av desse teigane til eigen matrikkeleining.

Den nye matrikkeleininga vil etter deling som omsøkt ikkje ha eige våningshus. Tiltakshavar bur på

gbnr 19/34, som er eit av to bustadhus mellom dei to omsøkte teigane. Det er eit bygg på arealet i dag, matrikkelregistrert som 'annen landbruksbygning'.

Utsnitt frå KPA viser tiltaket (blå skravering):



Frådeling av omsøkt areal krev dispensasjon som omsøkt og delingssamtykke etter jordlova.

Administrasjonen si vurdering av klagen:

Administrasjonen meiner at det gjennom klagen ikkje er kome fram vesentleg nye opplysningar som tilseier ei anna vurdering av søknaden.

1. Vurdering av samtykke til deling etter jordlova:

Gjennom jordlovsvurdering frå administrasjonen i notat dagsett 17.1.2017, er det gitt følgjande opplysningar/vurdering:

«Fakta:

Det er søkt om løyve til å dela i frå to teigar til ein ny matrikkeleining av landbruks eigedom Gbnr. 19/2 på Nedre Sagstad. Teigane som er søkt frådelt består av 3,6 daa fulldyrka jord, 2,2 daa overflate dyrka jord, 0,8 daa skog og 0,8 daa anna areal. Søkjar er son til brukets eigar, og bur ved sidan av dei to omsøkte teigane. Det er ikkje sjølvstendig drift på bruket og, og jorda vert leigd vekk. Eigedommen består av 22,5 daa fulldyrka jord, 2,2 daa overflatedyrka jord, 11,6 daa innmarksbeite, 31,4 daa skog og 49,1 daa anna areal. Bruket har 4 mindre teigar som ligger for seg sjølv eit lite stykke frå hovudbruket. Dei aktuelle teigane ligg i LNF-område i eksisterande kommuneplan. Ein søknad om frådeling frå ein landbrukseigedom krev løyve etter jordlovas § 12.

Vurdering:

Søknaden er vurdert etter jordlovas § 12 om deling og rundskriv M-1/2013 omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet.

Jordlovas § 12 seier; *Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Vidare seier lovas §12 at ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, 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 deling fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet med lova.*

Omsyna som skal ivaretakast etter § 12 ved vurderinga av løyve til deling må sjåast i samanheng med jordlovas formål. Jordlovas § 1 har som mål å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området. Det med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysingar jf. Rundskriv M-1/2013 omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet. Delingsregelen har som formål å sikra og samla ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Tenleg og variert bruksstruktur:

Det er søkt om frådelling av to teigar til ein ny matrikkeleining, som til saman er på 7,4 daa frå eigedommen. Omsøkt tiltak krev ikkje omdisponerings-samtykke etter § 9 i jordlova, då det kunn er søkt om frådelling og ikkje endra bruk. Jordlova har som mål at driftseiningane bør styrkast. Å dela i frå jordbruksareal på eit bruk som allereie har lite areal frå før vil derfor medverka til å svekke bruksstrukturen. Vert frådellinga godkjent vil ein få ein jordbruksteig som 7,4 daa som ikkje høyrer til noko bruk, og ikkje kan gje grunnlag for noko jordbruksdrift.

Omsynet til vern av arealressursane:

Det omsøkte arealet er lite, men det utgjør til saman utgjør jordbruksarealet på teigane 5,8 daa av brukets jordbruksareal, omlag 16 % av brukets totale jordbruksareal. Omsøkt areal ligg som to sjølvstendige teigar, men ligg i et eit samanhengande jordbruksareal. Administrasjonen meiner at ein frådelling av teigane vil svekke omsynet til arealressursane reduserer jordbruksarealet på landbrukseigedom. Området er lite, men har potensiale for å kunne nyttast i jordbruksproduksjon. Vidare meiner administrasjonen at ein frådelling vil svekke ressursgrunnlaget til garden, dersom det vert aktiv drift på bruket i framtida.

Driftsmessig god løysing:

Påreknelig drift på arealet er beitebruk. Frådellinga vil ikkje gje driftsmessig dårlegare løysing for sjølve bruket da arealet i dag ligg separat frå driftssenter. Men frådellinga vil difor ikkje gje driftsmessige betre løysingar. Vanlegvis vil oppbygging av større einingar gje reduksjon i driftskostnadane og ei frådelling der teigane skal opprettast som eigen matrikkeleining vil normalt gje ei dårlegare driftsmessig løysing for landbruket.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Administrasjonen meiner at frådelling vil kunne føre til driftsmessige ulemper i landbruket ved at man opprettar nye mindre jordbrukseiningar. Sjølv om teigane er små, og ligg separat er dei en del av eit samanhengande jordbruksområde. Vidare meiner administrasjonen at frådellinga truleg ikkje vil auke miljømessige ulemper for landbruket. Det er i dag jordbruksareal og det er ikkje søkt om endra bruk for arealet. Det vil difor ikkje verta endring av arealdisponering frå dagen situasjon.

Samla vurdering:

Det omsøkte arealet er lite, og ein frådelling vil verken svekke eller styrke ein tenleg og variert

bruksstruktur. Men arealet utgjør ein del av gardens samla dyrka mark. Frådeling vil såleis svekke gardens ressursgrunnlag og føre til oppretting av mindre einingar med jordbruksareal. Vidare legg administrasjonen vekt på at arealet ikkje skal leggast til som tilleggsjord men at det skal opprettast ein ny matrikkeleining. Administrasjonen meiner at dette ikkje talar for frådeling da ein vil svekke brukets ressursgrunnlag utan at det vert styrking av andre bruk ved tilleggsjord. Frådeling vil gje ei dårlegare driftsmessige løysingar for landbruket. Frådeling vil ikkje føra til miljømessige ulemper for landbruket i området da det ikkje er endring av bruk. Etter ein samla vurdering vil administrasjonen ikkje rå til at det vert gitt gjeve samtykke til deling etter jordlovas § 12».

2.Dispensasjon etter plan- og bygningslova:

Administrasjonen sitt avslag blei grunnlagt slik:

«Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf pbl § 19-2 andre ledd. I tillegg skal det under saksbehandlinga takast omsyn til formåla med plan- og bygningslova, jf pbl § 1-1.

Ein dispensasjon vil kunne undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor generelt viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet blir liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

I Meland kommune er det mange landbrukseigedomar som har mindre teigar liggjande for seg sjølv. Frådelig av desse teigane og oppretting av desse som eigne matrikkeleiningar vil administrasjonen sitt syn kunne svekke landbruksomsyn over tid. Det er påreknaleg at slike mindre ubygde matrikkeleiningar, som ikkje høyrer til nokon landbrukseigedom, over tid vil kome under press mot fortetting og utbygging. Parsellen vil vere fritt omsetteleg etter frådeling.

Administrasjonen har plikt til å vurdere søknaden konkret, men må samstundes vurdere moglege presedensverknader og praksis i eit større perspektiv. Ei slik vurdering tilseier at frådeling kjem vesentleg i konflikt med omsyna bak LNFR-formålet, sjølv om administrasjonen sjølv sagt ikkje trekk i tvil søkjaren sin intensjon om å bruke og halde ved like jorda. Det siste er eit personleg argument som administrasjonen ikkje kan leggja avgjerande vekt på i eit langsiktig perspektiv ved vurderingar knytt til landbruks- og arealdisponeringsomsyn.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at det første grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon ikkje er oppfylt, fordi frådeling vil sette vesentleg til side omsyna bak LNFR-formålet i kommuneplanen sin arealdel. Det er gjennom søknaden heller ikkje påvist relevante fordelar ved å gi dispensasjon som er "klart større" enn ulempene.

På bakgrunn av grunngevinga ovanfor avslår administrasjonen søknaden om dispensasjon etter pbl § 19-2 og samtykke til deling etter jordlova § 12.

Opplysningane i klagen stiller ikkje saka i noko vesentleg nytt lys etter administrasjonen si vurdering. Administrasjonen finn det difor tilstrekkeleg å vise til grunngevinga i avslaget. Poenget er at frådelling vil innebere oppretting av ein ny – fritt omsetteleg – matrikkeleining, som dertil ligg i eit sentralt område i kort avstand til Frekhaug der det vil vere pårekleleg med utbyggingspress. Den nye matrikkeleininga vil på grunn av arealstorleiken truleg ikkje vere i kategorien landbrukseigedom.

Vidare handsaming:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal høyringsinstansane varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 08.02.2017, DS-61/2017 blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje.

Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 30/2017

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til frå Åse Sudmann, AP:

"Etter synfaring på området, ser UDU at teigen som ønskes skilles fra gården ikke er et tap på grunn av avstand fra gården er stor og områdetets beskaffenhet. Frådelling av den aktuelle teigen vil gje større fordelar enn ulemper for kulturlandskapet. Då den ligg i tilknytning til kjøpers bustadhus. Og UDU tar således klagen til følge."

Ved røysting fekk administrasjonen sitt framlegg til vedtak 3 røyster for, 6 i mot (H, AP, FrP) og fall.

Framlegg til vedtak frå Åse Sudmann, AP, fekk 6 røyster for, 3 i mot (MDG, KrF, SP) og er såleis vedteke.

UDU - vedtak - mot 3 røyster (MDG, KRF, SP):

"På bakgrunn av opplysningane i klagen og etter synfaring i saka, finn Utval for drift og utvikling (UDU) at det er grunnlag for å ta klagen til følgje.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon for frådelling av landbruksteig på gbnr 19/2 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag – DS.sak 61/2017 - blir oppheva.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling etter jordlova § 12 for oppretting av ny grunneigedom ppå gbnr 19/2 som omsøkt.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl. kap. 20.

Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at deling som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

UDU legg etter synfaring vekt på følgjande fordelar ved tiltaket:

- Delinga fører ikkje til tap grunna avstand frå garden er stor.
- Områdets beskaffenhet.
- Deling vil gje større fordelar enn ulemper for kulturlandskapet, då omsøkt tiltak ligg i tilknytning til kjøpars bustadhus.

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 26.10.2016 og klage journalført 29.03.2017.»