



Notat

Til:

Saksbehandler: Tenesteområde Plan, utbygging og kommunalteknikk/Laila Bjørge

Vår referanse: 18/1449 - 6 / Gbnr - 9/1, FA - L42

Dato: 10.08.2018

Emne: Jordlovshandsaming i samband med søknad om frådeling av eksisterande hus på GBNR 9/1 m.fl

Saksutgreiing

Det vert søkt om løyve til å dele i frå eit bustadhus (våningshus nummer 2 på bruket) med eit tomteareal på ca. 1,7 daa frå Gbnr.9/1 på Hjertås . Arealet er lagt ut til LNF-område i kommuneplanen.

Om søknaden:

Då søkjar og familien flytta attende til bruket i 2002 fekk dei godkjent oppføring av bustad nr2 p.g.a. at det var 3 generasjonar som budde på landbrukseigedomen. Dette har endra seg, og det er no berre dei som bur på bruket. Det gamle våningshuset vart totalrenovert i 2013 med tanke på at dei ynskte å flytta opp i tunet. Dei har investert tid og pengar i bygningar og maskiner for å leggja til rette for ei rasjonell gardsdrift. Driftsform i dag er sauehald med utegangardrift, med hovudvekt på livdyrsal. Etterspørsel etter livdyr har avtatt kraftig og dei vurderer no omlegging vestlandsk fjordfe eller raukolle med tanke på å driva lokalforedling. Dersom dei får frådelt og kan selja huset i Hjertåsvegen 47 ynskjer dei å bruka desse pengane til ny driftsbygning for storfe og anna driftsutstyr for fedrift.

Eigedommen består av GBNR 9/1,3,4 og 5. Gardskart syner at areala fordeler seg på: 10,5 daa fulldyrka jord, 17 daa overflatedyrka jord, 57,1 daa innmarksbeite, 143,9 daa produktiv skog og 108,9 daa anna areal. Totalt har eigedomen eit areal på 337,4 daa.

Søknad om frådeling krev løyve etter jordlova § 12. Det omsøkte arealet er registrert som bebygd areal og det er difor ikkje naudsynt med omdisponeringsløyve etter §9 i jordlova.

Vurdering

Søknaden er vurdert etter jordlova § 1 og 12 og rundskriv M-1/2013 Omdisponering og deling frå landbruks- og matdepartementet.

Jordlovas § 12; Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, 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

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Omsyna som skal ivaretakast etter § 12 å sjåast i samanheng med formålet til jordlova om 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 løysningar Jf. rundskriv M-1/2013

Tenleg og variert bruksstruktur:

Det er eit mål etter jordlova at driftseiningane bør styrkast. Arealet som er søkt frådelt er eksisterande bustadhus med etablert hage/uteareal. Ei deling her vil ikkje koma i konflikt med dyrka mark. Bruket vil framleis ha eit intakt driftsapparat med jord, våningshus og driftsbygning om dette huset vert frådelt. Rådmannen meiner at ei frådeling ikkje vil påverka bruksstrukturen.

Omsynet til vern av arealressursane:

Vern om arealressursane handlar om at ein skal ta omsyn til at ei deling ikkje medfører oppstyking av areal til mindre einingar som er vanskeleg å driva rasjonelt, eller at ein svekker ressursane (inntekspotensialet) på bruket ved å dela frå jord, skog eller bygningar. I denne saka er det sentrale punktet spørsmålet om frådeling av eit nyare bustadhus svekker bruket sine ressursar.

Den omsøkte delinga vil ikkje stykka opp areala, men eit relativt nytt bustadhus kan vera ein ressurs med tanke på utleige, turisme eller lignande. Samstundes kan ikkje arealressursane og driftsformen på bruket forsvara at det er trong for to bustadhus. Kva som er mest privatøkonomisk lønnsamt for søkjar har ikkje nemneverdig vekt, men kommunen meiner det er positivt for framtidig drift på bruket at det vert frigjort kapital som kan tilbakeførast til bruket gjennom ny driftsbygning. Dette vil vera med å sikra drifta på bruket på lang, noko som er eit viktig mål i lovverket. Søkjar og familien har eit nyrestaurert våningshus i tunet som dei vil flytta inn i. Rådmannen meiner at ei delinga i liten grad vil svekke arealressursane då det er ein bygning som ikkje er naudsynt for å driva eigedomen.

Bruket er eit av dei mest intakte kulturlandskapa i kommunen med utstrakt bruk av gråsteinsmuring. Søkjar og familien har gjort ein stor jobb med å setja i stand både bygningar og landskap, og det er viktig at kommunen legg til rette for vidare drift som ivaretek desse verdiane. Det er stort utbyggingspress i området, og mykje areal er nedbygd.

Driftsmessig god løysing:

At eigarane flyttar opp i våningshuset som ligg i tunet vil vera ei god driftsmessig løysing. Tunet ligg sentralt på eigedomen med kort veg til bygningar og jordbruksland. Dei har planar om å byggja ny driftsbygning og avstanden til denne vil vera kortare enn frå tunet enn der dei bur idag. Utforminga av tomten vil ikkje føre til dårligare arrondering eller dårligare driftsforhold, då stor høgdeforskjell frå tomten og ned til beite gjer at dei er fysisk skilt frå kvarandre.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Drifts- og miljømessige ulemper kan oppstå når ein etablerer frådelte tomter i eit jordbrukslandskap og det vert konfliktar mellom bustadinteresser og landbruk. Det kan vera støv, støy eller lukt eller tråkk og slitasje på jordbruksarealet. Rådmannen meiner at sidan den omsøkte tomten er bebygd, ligg i utkanten av teigen og er fysisk skilt frå beite p.g.a. at stor høgdeforskjell, er desse ulempene vurdert å vera små.

Tilkomst og bruk av areala vil ikkje endrast frå dagens situasjon sjølv om huset vert frådelt, tomten har i dag eigen tilkomst direkte frå kommuneveg.

Etter dagens forvaltningspraksis er det ikkje pårekeleg at ein i framtida for løyve til å føra opp nytt bustadhus på bruket dersom det skulle verta behov for det i samband med generasjonsskifte.

Konklusjon:

Frådeling av tomten vil ikkje påverka bruksstrukturen eller gje dårlegare driftstilhøve på bruket. Dyrka eller dyrkbar mark vert ikkje råka av delinga. Huset kan vera ein ressurs for landbruket med tanke på inntekter frå utleige, men rådmannen meiner at ei delinga i liten grad vil svekke arealressursane då det er ein bygning som ikkje er naudsynt for å driva eigedomen.

Drifts- og miljømessige ulemper kan oppstå når ein etablerer frådelt tomte i eit jordbrukslandskap. Rådmannen meiner at sidan den omsøkte tomten er bebygd, ligg i utkanten av teigen og er fysisk skilt frå beite p.g.a. at stor høgdeforskjell, er desse ulempene vurdert å vera små.

Framlegg til vedtak:

Etter ei samla vurdering vert det rådd til å gje samtykke til deling av inntil 1,7 daa med påståande bustadhus frå GBNR 9/1 mfl. . Vedtaket har heime i jordlova § 12, og grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Kopi til: