



Tilleggsinnkalling
av
Plan- og kommunalteknisk utval

Møtedato: 30.08.2023
Møtestad: Formannskapssalen - Rådhuset Lonevåg
Møtetid: kl.13:00 - 17:00

Eventuelle forfall må meldast i Kaukus

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
078/23	13/1 Lono - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom

24. august 2023

Aksel Mjøs
Utvalsleiar

Runar Ludvigsen
Sekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
078/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	30.08.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	23/2123

13/1 Lono - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom

Vedlegg:

Fråsegn - Dispensasjon - Osterøy 13/1 - Lono - frådeling av våningshus og tomt på landbrukseigedom
13/1 - Endring av grunneigedom

Forsideskriv

Vedlegg B - Dispensasjonssøknad

Vedlegg F - Situasjonsskart av parsell

Vedlegg I - Vedtak - frådeling av våningshus 21.12.2022

Førebels svar- utvida bruk av avkøyrse - fv. 5422 - frådeling - gnr. 13 bnr. 1 - Lonevåg - Osterøy
kommune

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 boksta av til
frådeling av parsell med våningshus på gnr. 13 bnr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2 med slik
avgrensing som er sett i jordlovsvedtak av 21.12.2022 saknr. 393/22."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje
vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg kommunedirektøren si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og
regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 13/1 Lone

Tiltakshavar: Laila Borge og Ivar Solberg

Dispensasjonssøknad motteken:26/06/2023

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF-område i arealdelen i kommuneplanen for frådelling av eit av to våningshus på gbnr 13/1 på Lone.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

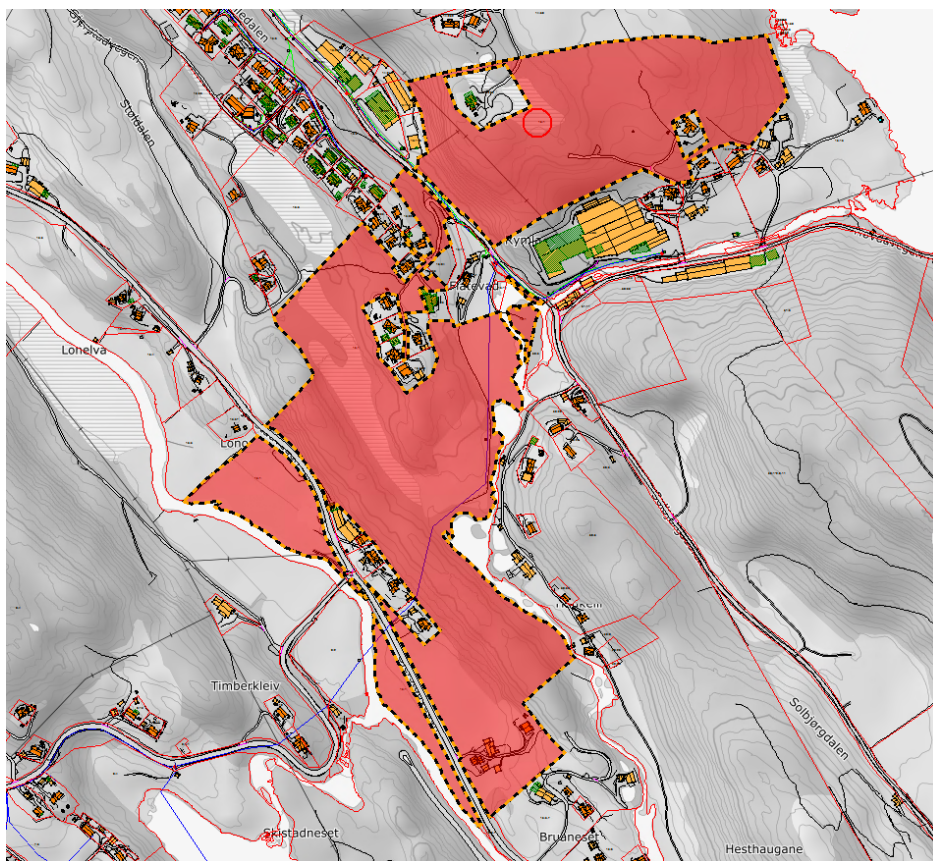
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

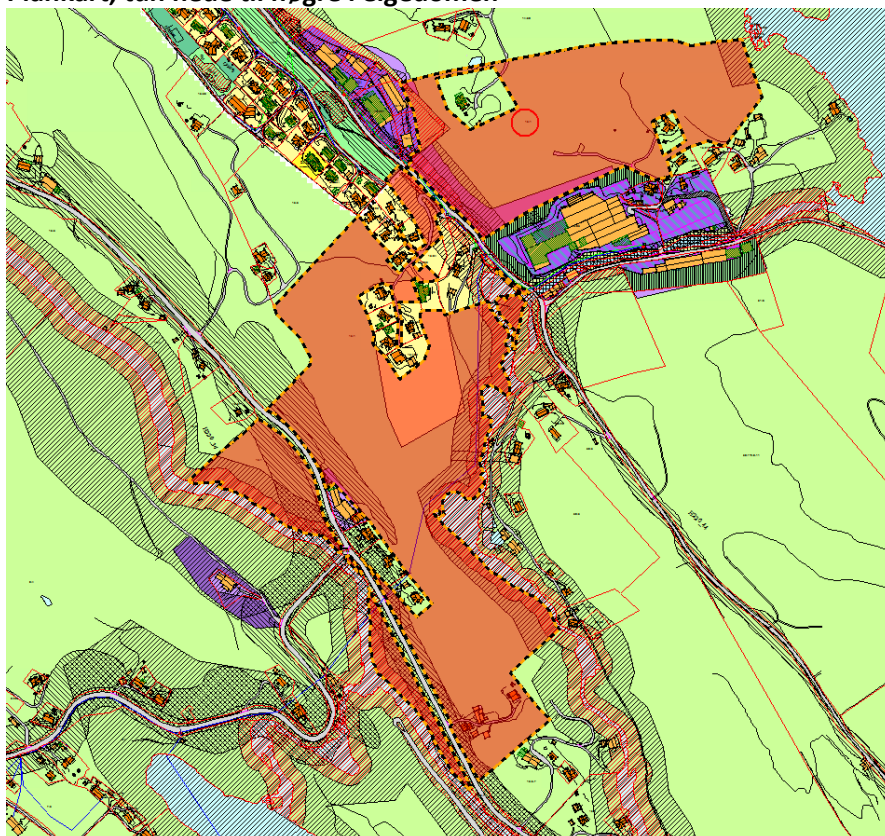
Kart/Foto**Situasjonsplan**

Situasjonskart av parsell ein ynskjer å dela frå på gnr./bnr. 13/1.

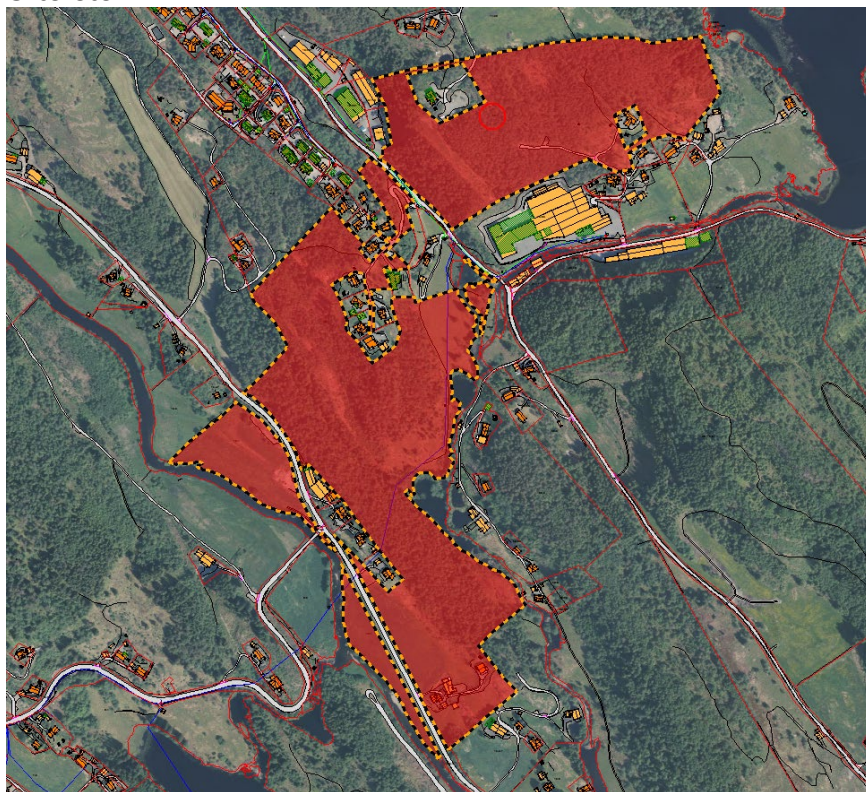
Oversiktskart M= 1:5000, eigedomen utheve med raud farge



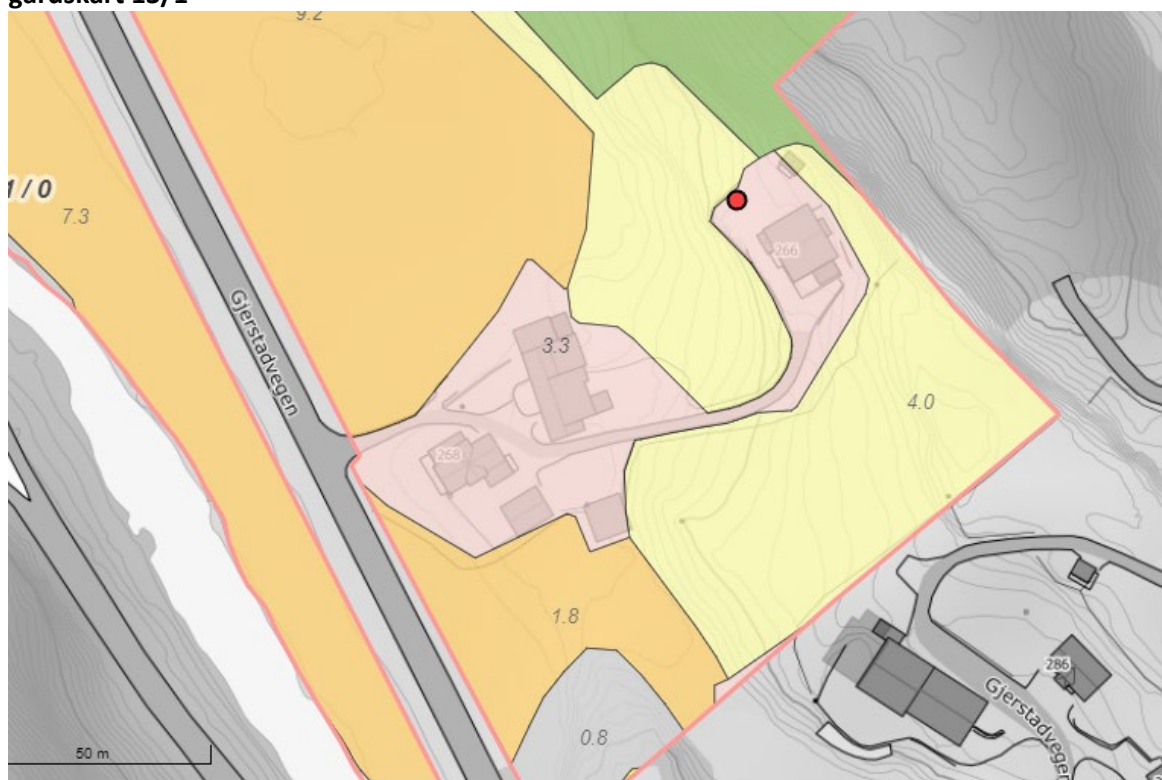
Plankart, tun nede til høyre i eiegen



Ortofoto



gardskart 13/1



	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
7	31,9	0,0	28,9	142,1	53,8	9,2	0,0	265,9
7	31,9	0,0	28,9	142,1	53,8	9,2	0,0	265,9

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå LNF område. Grunngeving for dispensasjonssøknaden er :

Søknad om dispensasjon på gnr. 13 og bnr. 1 på Lone

Det vert søkt om dispensasjon frå Kommuneplanen sin arealdel med formål LNF, då ei frådeling vil gjera den eksisterande bustaden om til ein bygning som ikkje er knytt til gardsdrifta og dermed ikkje er innanfor plankravet.

Bakgrunn for søknad

Tiltakshavar ynskjer i samband med generasjonsskifte å dela frå våningshuset han bur i og eigedommen rundt til ein sjølvstendig bustadeigedom. I vedtak datert 21.12.22 har landbrukskontoret gjeve løyve til frådeling av ein parsell på om lag 1000m².

Det er ein fordel at den nye parsellen ligg i ein ytterkant av eigedommen, og at den ikkje ligg i sjølve gardstunet. Hovuddelen av parsellen ligg i eit område som ikkje er klassifisert som beite eller dyrka jord, slik at ei deling vil ha liten innverknad på gardsdrifta, samt at lite dyrka eller dyrkbar jord vil gå tapt ved ei frådeling. I vedtaket er det òg trekt fram at det ikkje er sjølvstendig drift på eigedommen, då jordbruksareala vert leigd bort til nabobruk med mjølkeproduksjon. Dette gjer mellom anna at ulempa med at parsellen får tilkomst gjennom tunet vil ha mindre betydning.

Det vil verta utarbeida tinglyste avtalar for å sikre tilgang til veg og avlaup.

Me vurderer det slik at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene samstundes som intensjonane i kommuneplanen ikkje vert sett til side.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til statsforvaltar Vestland.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 19/07/2023 kome med uttale i saka.

Hovudtrekka i uttalen frå statsforvaltar i Vestland:

Sjølv om den einskilde saka kan synest å gje relativt små konsekvensar for landbruket, kan dei samla verknadene verte betydelege. Dispensasjonar som gradvis, og på ein lite heiskapeleg måte, stykkar opp og vanskeleggjer framtidig landbruk er særst uheldig. Vi minner i så måte om at regjeringa tidlegare i år innskjerpa det nasjonale jordvernmålet til omdisponering av maksimalt 2000 daa årleg for landet under eitt.

Statsforvaltaren rår difor i frå å gje dispensasjon som omsøkt i denne saka.

Vi ber avslutningsvis om å få kommunen sitt vedtak tilsendt for klagevurdering.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Jordlova

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 21/12/2022 i saknr. 393/22.

Vedtak:

"Med heimel i jordlova §§ 1 og 9 og § 12 samt rundskriv M-2/2021, blir det gjeve løyve til frådelling av om lag 1,0 daa stor parsell m/våningshus frå landbrukseigedomen gnr. 13 bnr. 1 i Osterøy kommune. Godkjend parsell er vist i kartfigur 3 i saksvurderinga.

Grunngjevinga går fram av vurderinga med at det går lite dyrka eller dyrkbar jord tapt ved frådelinga og at dei miljø- og driftsmessige ulempene ved frådelinga ikkje er avgjerande med avgrensinga som er gjort i tomta."

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon for frådelling av hus nr 2 på landbrukseigedom der dette ikkje er til ulempe for vidare drift av eigedomen.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å ivareta landbruksinteressene i LNF.

Fordele med å gje dispensasjon vil mellom anna vere å redusere bygningsmasse ved overtaking av eigedom.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere fragmentering av landbruksareal.

Statsforvaltaren har i sin merknad vist til tap av jordbruksareal. Dette arealet som er omsøkt er i AR5 vist som bebyggd areal, utanom 0,2 daa beite.

Osterøy kommune har mange landbrukseigedomar utan sjølvstendig drift i denne størrelsen. Den økonomiske utviklinga i landbruket tilseier ikkje eit økonomisk vederlag for kapital og arbeidsinnsats på slike gardsbruk. Mange av desse eigedomane har fleire våningshus bygd då gardane framleis var i drift, og mange har fått frådelt eit av desse. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket er av mindre karakter, her går tapt lite jordbruksarealareal og tomte ligg i kanten av landbrukseigedomen. Ulemper vil all frådelling ha, men denne vil vere av lite omfang og lik andre saker der er gjeve dispensasjon i tidlegare.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunedirektøren særleg lagt vekt på at saka er vurdert positivt i jordlovsaka, og at denne saka er lik andre tilsvarende saker med positivt vedtak. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunedirektøren at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF er oppfylt.

Kommunedirektøren vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Kommunedirektøren rår til at det vert gjeve dispensasjon for frådeling slik det er vist i jordlovsaka.



OSTERØY KOMMUNE

Postboks 1

5293 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Arve Meidell, 55 57 21 10

Fråsegn - Dispensasjon - Osterøy 13/1 - Lono - frådeling av våningshus og tomt på landbrukseigedom

Vi viser til brev frå Osterøy kommune datert 28.06.2023, ref. 23/2123 – 23/15274, vedkommande søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel for frådeling av våningshus og tomt på landbrukseigedom, gbnr. 13/1, med uttalefrist 28.07.2023.

Landbrukskontoret i kommunen har handsama saka etter jordlova og har gjeve løyve til frådeling av ein parsell på om lag 1000 m². Den aktuelle bustaden er eitt av to våningshus på garden.

Bakgrunn

Tiltakshavar opplyser at han i samband med generasjonsskifte ønskjer å dele frå våningshuset han bur i og eigedommen rundt til ein sjølvstendig bustadeigedom. Søkjar viser til landbrukskontoret si saksutgreiing som seier at det er ein fordel at den nye parsellen ligg i ytterkant av eigedommen, og heller ikkje i sjølvte gardstunet. Vidare at hovuddelen av parsellen ligg i eit område som ikkje er klassifisert som beite eller dyrka jord, slik at ei deling vil ha lite innverknad på gardsdrifta. Heller ikkje særleg mykje dyrka eller dyrkbar jord vil gå tapt ved ei frådeling. I landbrukskontoret sitt vedtak er det òg trekt fram at det ikkje er sjølvstendig drift på eigedommen, då jordbruksareala vert leigd bort til nabobruk med mjølkeproduksjon. Dette gjer mellom anna at ulempa med at parsellen får tilkomst gjennom tunet vil ha mindre tyding. Avslutningsvis vert det opplyst at det vil verte tinglyst avtalar som gjev rett til veg og avlaup.

Statsforvaltaren sine merknader

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det søkt dispensasjon ifrå, omsyna i lova si føremålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Vilkåra er rettslege vurderingstema, ikkje eit kommunalt skjønn. Dispensasjon skal være ein snever unntaksregel, og forvaltning gjennom arealplanlegging skal alltid være hovudregelen.



Statsforvaltaren er ikkje samd i alle synspunkta til landbrukskontoret i denne saka. Vi meiner denne saka råkar nasjonale interesser slik at det er grunnlag for å rå i frå frådelling.

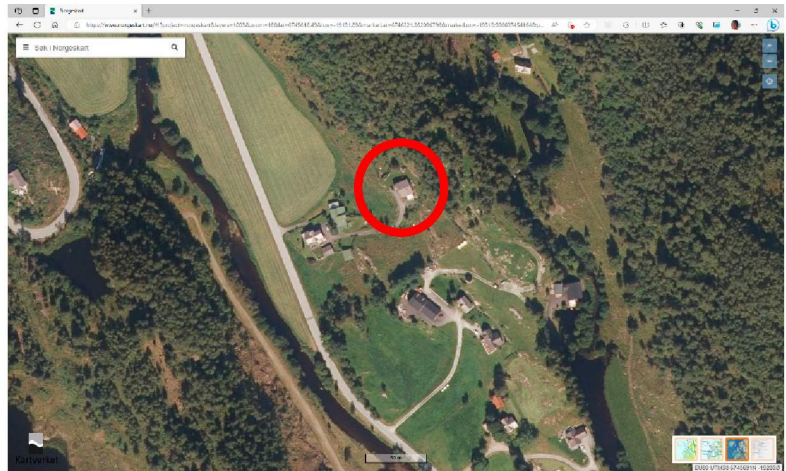
Arealet det er søkt om ligg i eit samanhengande LNF-område med dyrka mark i drift, og det er drift på eigedomen i dag gjennom at eigar forpaktar bort jorda.

Det er snakk om å dele ifrå eitt av to våningshus på garden. Bygningar utgjør ein stor del av verdien på eit gardsbruk, særleg på små bruk. Frådelinga omfattar det nyaste bustadhuset på eigedomen, og må reknast som ein ressurs for bruket.

Det er ein vesentleg forskjell på eit bustadhus knytt til garden og eit frådelt bustadhus. Eit frådelt bustadhus vil ikkje lenger vere ein ressurs for garden og vil vere fritt omsetjeleg. Eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Ein kan ikkje berre sjå på sjølve tomtearealet og konkludere med at sidan det ikkje er jordressursar nett her, så vert ikkje landbruksinteresser råka. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt til dømes støy og lukt frå landbruket.

Den omsøkte tomte med bustadhus nr. 2 ligg i utkanten av eigedomen, men grensar tilsynelatande til dyrka mark, jf. flyfoto. Nærleik til dyrka mark aukar sannsynet for konflikter og driftsulempar i eit langtidsperspektiv.

Det er for tida mange søknader som gjeld dispensasjon for frådelling av våningshus nr. to. Desse sakene er ofte ganske like og denne saka er ikkje eit unntak.



Dei fleste fordelane ved ei frådelling, og som det vert vist til i saka, er dessutan av personlege karakter, og kan såleis ikkje tilleggast avgjerande vekt. Samfunnsinteressene, som er å verne om jordbruksareal, veg etter vårt syn vesentleg tyngre.

Sjølv om den einskilde saka kan synest å gje relativt små konsekvensar for landbruket, kan dei samla verknadene verte betydelege. Dispensasjonar som gradvis, og på ein lite heiskapeleg måte, stykkar opp og vanskeleggjer framtidig landbruk er særst uheldig. Vi minner i så måte om at regjeringa tidlegare i år innskjerpa det nasjonale jordvernålet til omdisponering av maksimalt 2000 daa årleg for landet under eitt.

Statsforvaltaren rår difor i frå å gje dispensasjon som omsøkt i denne saka.

Vi ber avslutningsvis om å få kommunen sitt vedtak tilsendt for klagevurdering.



Med helsing

Nils Erling Yndesdal
kommunaldirektør

Arve Meidell
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Fra: Synnøve Tveiterås <synnove.tveiteras@helgerod.no>
Sendt: torsdag 22. juni 2023 17:09
Til: Post Osterøy
Emne: Søknad om frådeling
Vedlegg: Forsideskriv.pdf; Søknad og krav om matrikulering.pdf; Vedlegg B - Dispensasjonssøknad.pdf; Vedlegg C1 - Nabovarsel-1-20230606-1027.pdf; Vedlegg C2 - Kvittering-for-nabovarsel-2.pdf; Vedlegg F - Situasjonsskart av parsell.pdf; Vedlegg I - Vedtak - frådeling av våningshus 21.12.2022.pdf; Vedlegg Q1 - Erklæring Lone 13-1.pdf; Vedlegg Q2 - Grunnboksutskrift_4630_13_1_0_0 (2).pdf

Vedlagt ligg søknad om frådeling av ein parsell på gnr./bnr. 13/1 i Osterøy kommune.

Med venleg helsing
Synnøve Tveiterås



Blink Hus Helge Rød AS
Hansdalsvegen 3
5281 Valestrandsfossen
Tlf. 56 19 37 07
Mob. 48 88 59 94
E-post synnove.tveiteras@helgerod.no

Osterøy kommune

Rådhusplassen

5282 Lonevåg

Hauge, 22.06.2023

Søknad om frådeling av ein parsell på gnr. 13 bnr. 1 på Lone

Vedlagt ligg søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett og krav om matrikulering. Tiltaket gjeld å dela i frå eksisterande våningshus på garden ved å oppretta ein ny parsell. Landbrukskontoret har i vedtak datert 21.12.22, gjeve løyve til frådeling av parsellen med eit areal på om lag 1000m². Området er sett av til LNF, og det vert søkt om dispensasjon frå formålet.

Naboar er varsla og det er ingen merknader.

Det er lagt ved erklæringar som gjev den nye parsellen rett til vatn, avlaup og veg.

I forhold til skredfare ligg ein liten del av bustaden i aktsemdområde for utløyasing av snøskred. Sidan dette er frådeling av tomt til eit eksisterande hus, der det ikkje vert noko auke i bueiningar, medfører ikkje tiltaket noko vesentleg endring på eigedommen. Derfor er det etter vår vurdering ikkje naudsynt å gjera nokre tiltak i forhold til snøskred.

Under punktet om plassering i søknaden er ikkje avstandar ført inn, då me ikkje ser på det som relevant sidan det er ei frådelingssak .

Me håpar søknaden kan handsamast slik den føreligg. Ta gjerne kontakt dersom det er manglar eller noko er uklart.

Med venleg helsing

Helge Rød A/S

Synnøve Tveiterås

Osterøy kommune

25.05.2023

Søknad om dispensasjon på gnr. 13 og bnr. 1 på Lone

Det vert søkt om dispensasjon frå Kommuneplanen sin arealdel med formål LNF, då ei frådeling vil gjera den eksisterande bustaden om til ein bygning som ikkje er knytt til gardsdrifta og dermed ikkje er innanfor plankravet.

Bakgrunn for søknad

Tiltakshavar ynskjer i samband med generasjonsskifte å dela frå våningshuset han bur i og eigedommen rundt til ein sjølvstendig bustadeigedom. I vedtak datert 21.12.22 har landbrukskontoret gjeve løyve til frådeling av ein parsell på om lag 1000m².

Det er ein fordel at den nye parsellen ligg i ein ytterkant av eigedommen, og at den ikkje ligg i sjølve gardstunet. Hovuddelen av parsellen ligg i eit område som ikkje er klassifisert som beite eller dyrka jord, slik at ei deling vil ha liten innverknad på gardsdrifta, samt at lite dyrka eller dyrkbar jord vil gå tapt ved ei frådeling. I vedtaket er det òg trekt fram at det ikkje er sjølvstendig drift på eigedommen, då jordbruksareala vert leigd bort til nabobruk med mjølkeproduksjon. Dette gjer mellom anna at ulempa med at parsellen får tilkomst gjennom tunet vil ha mindre betydning.

Det vil verta utarbeida tinglyste avtalar for å sikre tilgang til veg og avlaup.

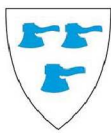
Me vurderer det slik at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene samstundes som intensjonane i kommuneplanen ikkje vert sett til side.

Med venleg helsing

Helge Rød A/S
Synnøve Tveiterås



Situasjonskart av parsell ein ynskjer å dela frå på gnr./bnr. 13/1.



Ivar Solberg
Gjerstadvegen 266
5282 Lonevåg

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/1801 - 22/29985

Saksbehandlar:
Lars Johan Fjelde
lars.johan.fjelde@osteroy.kommune.no

Dato:
21.12.2022

13/1 - Vedtak på søknad om frådeling av våningshus nr. 1

Administrativt vedtak: Saknr: 393/22

Vedtak

Med heimel i jordlova §§ 1 og 9 og § 12 samt rundskriv M-2/2021, blir det gjeve løyve til frådeling av om lag 1,0 daa stor parsell m/våningshus frå landbrukseigedommen gnr. 13 bnr. 1 i Osterøy kommune. Godkjend parsell er vist i kartfigur 3 i saksvurderinga. Grunngevinga går fram av vurderinga med at det går lite dyrka eller dyrkbar jord tapt ved frådelinga og at dei miljø- og driftsmessige ulempene ved frådelinga ikkje er avgjerande med avgrensinga som eg gjort i tomta.

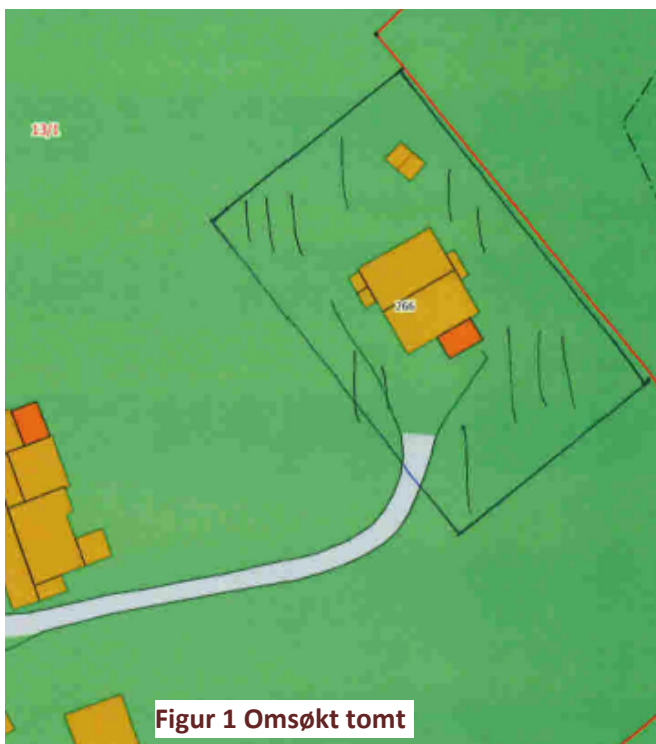
Saksutgreiing:

Ivar Solberg søker om å få dela frå ein parsell med kårhuset på landbrukseigedommen gnr./bnr. 13/1. Omsøkt parsell ligg inne på eigedommen med tilkomst gjennom gardstunet.

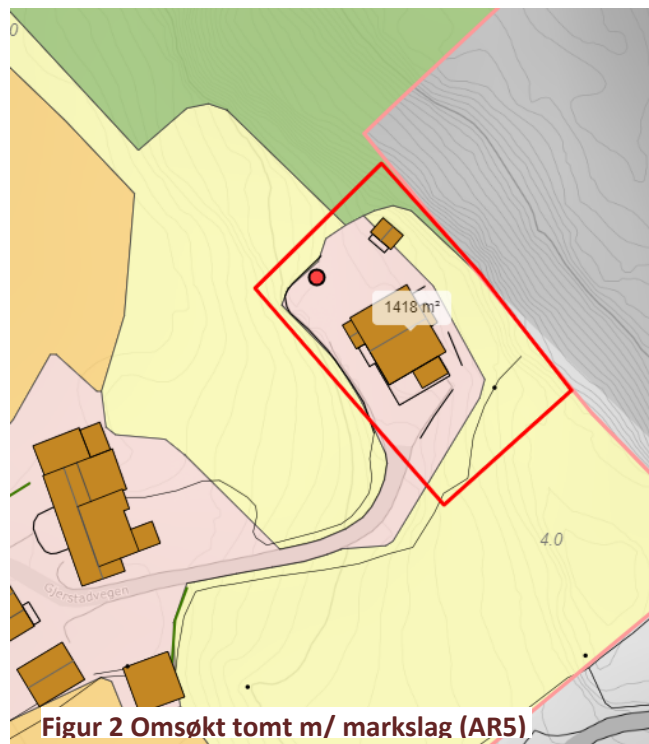
Arealopplysningar for «Lone», gnr. 13 bnr. 1, Jf. AR5:

Gnr./Bnr.	=	≡	≡	≡	Anna markslag, *)	Bebygd, samf., vatn	Sum eigedom
13/1	31,9	0,0	28,9	142,1	53,8	9,2	265,9
Parsell/SUM							
1			0,6	0,1	0	0,7	1,4

*) 50,1 daa uproduktiv skog, 3,7 daa jorddekt fastmark



Figur 1 Omsøkt tomt



Figur 2 Omsøkt tomt m/ markslag (AR5)

Landbrukseigedom har totalt 50,8 daa

jordbruksareal og 142,1 daa produktiv skog.

Marks lag på omsøkt teig er 0,7 daa bygd areal, 0,1 daa skog og om lag 0,6 daa innmarksbeite.

Bygningar

Med det omsøkte våninguset er det to bustadhus på driftseininga. Omsøkt bygning er registrert som hovudhuset på garden og er bygd i 1988. I tillegg er det, driftsbygning, verstad og garasje i tunet. Det er minst ein stølshus som høyrer til garden i Londalen.

Kårhuset på garden er i søknaden opplyst å vera i frå om lag 1920, men er renovert/modernisert om lag 1990. Det er i vedlagt takst verdsett til 1,8 mil. kr. Rådmannen legg til grunn at kårhuset er i god stand og vil kunne fungere som våningshus på garden.

Drift på eigedomen

Bruket er leigd bort til naboeigedom som driv med mjølkeproduksjon.

Føremålet med frådelinga er å dele i frå det gamle våningshuset på garden med om lag 1,5 daa stor tomt som sjølvstendig bustadeigedom i samband med generasjonsskifte. Det er opplyst i søknaden at det er avgjerande for generasjonsskiftet at ein får delt i frå huset.

Plansituasjon

Eigedomen ligg i Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) der det er forbod mot all bygging og deling som ikkje er ledd i stadbunden næring.

Naturmangfaldlova

I saker som påverkar natur skal prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. Desse prinsippa medfører at offentlege avgjer som påverkar natur-

mangfaldet så langt det er rimeleg skal bygge på vitskaplege kunnskap om artane sine bestandssituasjon, naturtypar sin utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverkingar. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i eit rimeleg samsvar til karakteren i saka og skade på naturmangfaldet. Det ligg ikkje føre registrering av viktige miljøverdiar i det aktuelle området i tilgjengelege register. Sett i høve til kunnskap som ligg føre, føre-var prinsippet og tiltaket sin karakter vil det ikkje bli stilt krav om ytterlegare miljøkartlegging.

Vurdering

Søknaden er vurdert etter jordlova §§ 1, 9 og 12 med tilhøyrande forskrifter. Deling som gjeld dyrka eller dyrkbar jord, jf. § 12 andre ledd må og ha samtykke etter § 9 i jordlova dersom dyrka jord skal takast i bruk til andre føremål enn jordbruksproduksjon, eller dyrkbar jord skal takast i bruk slik at den ikkje blir eigna til jordbruksproduksjon. Difor kan ikkje samtykke til deling gjevast utan at det er gjeve dispensasjon frå forbodet om omdisponering etter § 9 i jordlova. Denne føresegna lyder bl.a.:

”Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon og dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.” Ein syner til rundskriv M-2/2021.

Omdisponering, jf. § 9

I samsvar med §§ 1 og 9 i jordlova skal dyrka og dyrkbar jord ha eit sterkt vern. Berre i særskilte tilfelle og dersom det er i tråd med formålet med jordlova kan kommunen gje dispensasjon frå forbodet.

Føremålet med forbodet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord er å verne produktive areal og jordsmonnet. Det grunnleggande føremålet med føresegna er jordvern, dvs. å sikre matproduserande areal.

Men forbodet mot omdisponering er ikkje absolutt. Dette går fram av jordlova § 9 andre ledd som lyder: ”Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.”

Det blir her vist til rundskriv M-2/2021: «Det kan berre gjevast samtykke når ”særlege høve ”føreligg».

Meininga med denne formuleringa var å få fram at dyrka og dyrkbar jord skal ha eit sterkt vern.

Formuleringa ”særlege høve” understreka kor viktig føremålet med føresegna om å bidra til å nå det grunnleggande føremålet for jordvernet. Føremålet er som nemnt i punkt 4.4.1 å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar.

Samtykke til omdisponering kan gjevast etter «ei samla vurdering» av tilhøva.

I jordlova § 9 andre ledd og tredje punktum er det sagt kva omsyn som det skal leggjast vekt på.

Føresegna lyder: ”Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon.”

Ei avgrensa frådeling som går fram av kartfigur 3 vil ikkje påverka dyrka mark, men det vil gå med om lag 0,2 daa beite med ei slik avgrensing av tomta som blir gjort. Men for at beitet som ligg søraust for parsellen ikkje skal sperre for potensielt tilgang til utmarka på bruket bør det i tillegg setjast av ein om lag 2 meter brei passasje for dyr mot grensa mot granneeigedom.

Etter ein heilskapleg vurdering er rådmannen komen til at det kan gjevast løyve til å omdisponere inntil 0,2 dekar beite til bustadføre mål ved frådeling av hus nr. 1. Ei omdisponering av «våningshuset» på bruket vil ikkje påverka kulturlandskapet vesentleg.

Deling, jf. § 12

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet, jf. Jordlova §12 1.ledd.

Rundskriv M-1/2013 omhandlar dei momenta som er nemnt nedanfor, og i kva grad desse skal vestlegast ved eit avgjer. Brev av 25.06.2010 frå Landbruks- og matdepartementet om praktisering av § 12 i jordlova. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Etter § 12 3. ledd tredje punktum kan det ved avgjerd leggjast vekt på «andre omsyn» dersom det går inn under jordlova § 1. Føremål: «Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.»

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal gjevast, 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- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Omsynet til ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket

Det er lagt som eit mål for jordlova at driftseiningane bør styrkast og at ressursane kan drivast på ein kostnadseffektiv måte. Frådeling av kårustad med 1,5 daa stor tomt vil kunne svekka landbruks-eigedomen. Difor ynskjer ein å avgrensa tomte til 1,0 daa som dei vedtekne retningslinene tilseier i slike saker.

Omsynet til vern av arealressursane

Med “arealressursar” blir det i jordlova meint ulike ressursar som jord, skog, bygningar eller rettar jf. Jordlova § 1. Små landbruks-eigedomar med dårleg driftsbygning kan vere vanskeleg å drive rasjonelt og



opprett-halde som aktive bruk. Dette kan auke risikoen for at jorda kjem ut av drift. Eit hus er ein resurs for ein landbrukseigedom og vil kunne vere viktig i samband med generasjonsskifte. Men utviklinga i landbruket har ført til at det er mindre trong for kårhus enn tidlegare med omsyn til drifta. Det vil og kunne tenkast at det er eit inntekstpotensiale ved utleige av eit kårhus i rimeleg god stand. Rådmannen vurderer at arealresursane blir lite berørt med ei slik avgrensing som er gjort.

Om delinga fører til ei driftsmessig god løysing

Formuleringa medfører at det må leggast vekt på ein utforming av eigedomen som kan føra til kostnadseffektiv drift. I dette ligg arronderingsmessige tilhøve som avstandar, utforming av teigar. Rådmannen vurderer at det er uheldig å frådele ei bustadhus inne på ein landbrukseigedom. Ein fritt omsetteleg bustadeigedom som har tilkomst gjennom tunet på eigedomen er uheldig. Men dette momentet vil ha noko mindre betydning når jordbruksareala blir leigd bort.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Etter dette momentet skal ein ta omsyn til om frådelinga fører til driftsmessig ulemper for landbruket i området som dårleg arrondering av dyrka jord eller dårlegare tilkomst. Slik omsøkt parsell ligg, inne i eigedomen og med beite rundt vil ikkje ei frådeling kunne føre til auka driftsulempene. For å redusere driftsulempene av ei frådeling er det ynskjeleg med tilkomst til utmarka på eigedomen frå beitet i søraust.

Omsynet til busetnaden i området, kommuneplan

Det kan etter jordlova § 12 tredje ledd gjevast løyve til frådeling dersom delinga tek i vare omsynet til busetjinga i området.

Omsøkt areal ligg i arealdelen til kommuneplanen som LNF-område - utan spreidd bustadbygging. For at det kan leggast vekt på busetjingsomsynet må omsøkt areal ligge i eit LNF område der spreidd bustadbygging er tillate. Det er det ikkje i dette området og ein kan ikkje nytta busetjingsomsyn i saka.

Konklusjon

Gnr./bnr. 13/1 er eit «middels stort» gardsbruk i høve til bruksstorleiken i kommunen. Det er ikkje sjølvstendig drift på eigedomen. Jordbruksareala blir leigd bort til nabobruk med mjølkeproduksjon. Rådmannen kjem til at søknaden delvis kan imøtekomast med bakgrunn at det ikkje fører til tap av dyrka mark og lite tap av jordbruksareal, jf. kartfigur 3. Ei frådelinga av parsell med justerte grenser på om lag 1,0 dekar vil ha mindre miljø og driftsmessige ulemper for landbruket i området. Men om terrengtilhøva tillet det bør og settast av ein passasje for dyr mellom beite og utmarka bak huset.

Mynde

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

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Lars Johan Fjelde
avd.leiar landbruk

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Mottakar:

Ivar Solberg

Gjerstadvegen 266

5282

Lonevåg

HELGE RØD AS
Hansdalsvegen 3
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Dato	13.07.2023
Vår referanse	2023/57594-8
Dykkar referanse	
Sakshandsamar	Caroline Nordøy Håvik
E-post	Caroline.Nordoy.Havik@vlfk.no
Telefon	

Førebels svar- utvida bruk av avkøyrsløse - fv. 5422 - frådelling - gnr. 13 bnr. 1 - Lonevåg - Osterøy kommune

Vi viser til søknad av 03.07.2023.

Saka gjeld

Det vert søkt om utvida bruk av avkøyrsløse i samband med frådelling av parsell rundt eksisterande gardshus på gnr. 13 bnr. 1 i Osterøy kommune.

førebels svar

Eigedomen ligg i LNF-område. Osterøy kommune må difor handsame søknad om dispensasjon frå KPA punkt 1.2 for frådelling. Vi ber om at Osterøy kommune handsamar søknad om frådelling før vi gjev avkøyrsløse til den frådelt tomte. Når Osterøy kommune mottar søknad om frådelling vil vi få saka på uttale.

Ei førebels vurdering er at vi vil godkjenne auka bruk av den eksisterande avkøyrsløse. Vi vil handsame søknad om utvida bruk av avkøyrsløse når Osterøy kommune har tatt stilling til søknad om frådelling.

Med helsing

Linda Beate Hjelmeland
fagkoordinator
INV - Forvaltning Bergensområdet

Caroline Nordøy Håvik
rådgjevar
INV - Forvaltning Bergensområdet

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift