

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
103/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	11.12.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Lars Johan Fjelde	19/2344

18/3 Myking Søre - Søknad om frådeling av våningshus på landbrukseigedom

Vedlegg:

18/3 - Myking Søndre - Søknad om frådeling

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i jordlova §§ 1 og 9 og § 12 samt rundskriv M-1/2013, , M-4/2003, og M-35/95, blir det gjeve løyve frådeling av eit bustadhus med tomt inntil 1500 m2 i frå landbruks-eigedomen gnr. 18 bnr. 3, 15/1, 15/37 m.fl. som vist i kartfigur 2 under vurderinga.

Det blir sett vilkår at garden blir seld som oppgjeve i søknaden.

Plan- og kommunalteknisk utval - 103/19

PL - behandling:

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg om tillegg til vedtak, siste setning: "Det blir sett som vilkår at garden blir seld eller forpakta etter avtale på 10 år, for å sikre vidare drift."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg med slikt tillegg

som foreslått av Alf T. Mortensen

- samrøystes (1H,1AP,1SP,1MDG,1FRP)

PL - vedtak:

"Med heimel i jordlova §§ 1 og 9 og § 12 samt rundskriv M-1/2013, , M-4/2003, og M-35/95, blir det gjeve løyve frådeling av eit bustadhus med tomt inntil 1500 m2 i frå landbruks-eigedomen gnr. 18 bnr. 3, 15/1, 15/37 m.fl. som vist i kartfigur 2 under vurderinga.

Det blir sett vilkår at garden blir seld eller forpakta etter avtale på 10 år for å sikra vidare drift."

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Ottar Myking søker om å få dela frå ein parsell med bustadhus på gnr. 18 bnr. 3, 15/1, 15/37 m.fl. Føremålet ved frådelinga er å nytte huset som eigen bustad etter sal av garden.

Arealopplysningar for gnr. 18 bnr. 3 (m/ fl.), Jf. AR5 i samsvar med søknad:

Fulldyrka jord	Overfl. dyrka	Innma.-beite	Produktiv skog, (SH, H)	Anna areal,	Sum areal
62,8	21,4	123,0	306,5	22,6 *)	536,3

Tomt m/hus					
0	0	0	1,7	0,2 **)	1,9

*) 2,7 daa uproduktiv skog, 9,1 daa myr, 7,5 daa jorddekt fastmark og 3,3 daa anna areal.

** 0,2 daa bygd areal.

Landbrukseigedom har totalt 207,2 daa jordbruksareal og 306,5 daa skogareal.

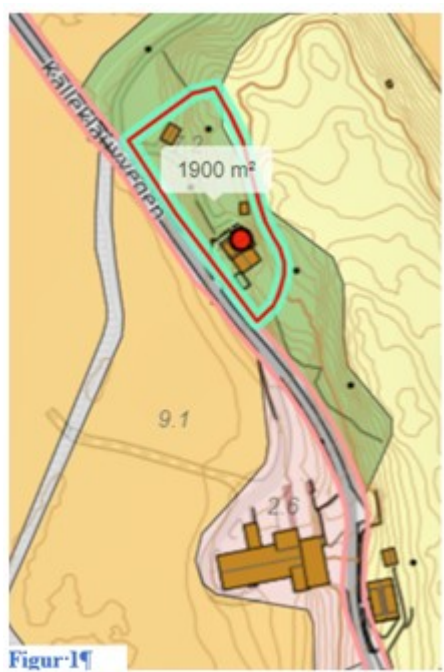
Markslag på omsøkt teig er for det meste registrert i AR5 som skogareal. Berre om lag 30 m² er beite som krev løyve til om-disponering til bustadføremaal etter jordlova § 9.

Om søknaden

Føremålet ved frådelinga er at eigar ynskjer å nytte huset som eigen bustad etter sal av garden.

«Bustadhuset ligg skjerna og for seg sjølv ved den kommunale vegen og er i god avstand til gardstunet på bruket. Me meiner det er gode argument for ei slik frådeling:

- Huset ligg slik til at det er god avstand til bruket
- Huset ligg i ein bakke ved den kommunale vegen, arealet rundt huset er naturleg avgrensa i terrenget. Område er bratt utmark med minimal bruksverdi grunna terrenget
- Det er eigen adkomst til huset
- Huset har ikkje vore nytta av bruket på mange år, men har tidvis vore leigd ut
- Frådeling vil ikkje medføre ulemper for gardsdrifta. Myking er ei lita bygd med ei blanding av landbruk og bustadhus, på fleire av gardane er det oppført bustadhus som eigne matrikkeleigedomar.
- Me har sterk tilknytning til Myking og ynskjer å framleis bu der etter at garden er selt. Det er positivt for å oppretthalde busetting i ei bygda.»



Det er vidare opplyst i søknaden at garden truleg blir seld ut av familien ettersom ingen med odel har meld sin interesse til å overta. Fleire unge utanfor familien har synt interesse til å overta bruket og drive den. Det blir elles vist til vedlagt søknad.

Bygningar

Med det omsøkte huset er det tre bustadhus på driftseininga. Eit av bustadhusa ligg på 15/37. I tillegg er det registrert 3 driftsbygningar på bruket. Ein av desse er på 15/1 Låstad. I tillegg er det ei rekke garasjebygg og andre landbruksbygningar på bruket.

Drift på eigedomen

Det er mjølkeproduksjon med kyr på bruket med ein kvote på om lag 136.000 liter som vil sei ein godt over gjennomsnitt gard i Osterøy kommune.

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 leggest 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 kunnskaps-grunnlaget 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.

Sakshandsamingsreglar for frådeling i LNF-område for Osterøy kommune

Tomtestorleik i LNF- område

- Tomt til bustad ikkje vesentleg større enn 1 daa

Frådeling av bygningar

- Restriktiv haldning til frådeling av landbruksbygningar som kan gje framtidige moglegheiter for inntekt som seter, naust og kårhus.
- Restriktiv haldning til frådeling kårbustad i tilknytning til tunet.
- Restriktiv haldning til frådeling av bygningar der frådelinga kan gje vesentlege driftsmessige ulemper.
- Frådeling av våningshus nr. 3 eller fleire kan skje dersom det ikkje ligg sentralt på eigedomen (for eksempel i tunet) og ikkje påreknast å føre til vesentleg driftsulempar for landbruksdrift.

Ut frå omsynet til ei god arealutnytting bør ein ta utgangspunkt i at tomter til:

Bustad ikkje vesentleg større enn 1 daa

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”, jf. rundskriv M-1/2013.

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 føreseigna 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-1/2013: Det kan berre gjevast samtykke når ”særlege høve” føreligg. Meninga 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 føreseigna om å bidra til å nå det grunnleggande føremålet for jordvernet. Føremålet er som nemnt i punkt 6.1 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.

Føreseigna 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.”

I dette tilfellet unngår ein at dyrka jord blir omdisponert til bustadføremål. Parsellen består i hovudsak av høgbonitet skog jf. figur 2.

Etter ein heilskapleg vurdering er ein komen fram til at ein vil avgrense tomte slik at ein unngår å omdisponere jordbruksareal til bustadføremål. Men tomta blir avgrensa for å unngå omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord.

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 og M-4/2003 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 resursane kan drivast på ein

kostnadseffektiv måte. Generelt vil frådelling av bustadhus svekka landbrukseigedomen og er ikkje i samsvar med dette omsynet. Rådmannen meiner at det viktige omsynet til ein teneleg og variert bruksstruktur blir ivareteke gjennom at det fortsett er to hus på driftseininga (15/37) og at frådellinga ikkje vil redusere arealresursane slik at det vil ha avgjerande vekt.

Omsynet til vern av arealresursane

Med "arealresursar" blir det i jordlova meint ulike ressursar som jord, skog, bygningar eller rettar jf. Jordlova § 1. Det er i utgangspunktet ein svært uheldig utvikling å stykke opp ein landbrukseigedom på ein slik måte at frådelte parsellar vert fritt omsettelege på marknaden. På sikt vil ein slik nedbygging av landbruksareala føre til tap av jordbruksareal teig for teig. Det er ikkje i tråd med dette omsynet å dele i frå huset.

I dette tilfellet kan ein ta naudsynt omsyn til vern av arealresursane ved å avgrense tomta slik at den ikkje omdisponerer jordbruksareal.

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.

Frådellinga vil ikkje føre til vesentlege arronderingsmessige ulemper. Parsellen grensar til veg og har ikkje slåtteareal rundt seg.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området



Etter dette momentet skal ein ta omsyn til om frådellinga fører til driftsmessige ulemper for landbruket i området som dårleg arrondering av dyrka jord eller dårlegare tilkomst. Slik omsøkt parsell ligg vil ikkje ei frådelling føre til vesentlege driftsulemper.

Ei deling kan på sikt føre til drifts- og miljømessige ulemper som støy, støv og lukt, som i verste fall kan føre til krav om restriksjonar på drifta av garden. Den frådelte tomta vil ligge i eit jordbrukslandskap, med dei utfordringar det kan føre med seg. Våningshuset har grense mot fylkesveg på eine sida og tomta vil ikkje grense direkte til dyrka jord.

Parsellen ligg ca. 90 m i frå driftsbygningen. Det kan vera uheldig og kan gje miljømessige ulemper,

særleg lukt og støy. Mest aktuelt her er konflikthar mellom eigar av frådelte bustadhus og dei som driv landbrukseigedomen. Men rådmannen kjem til at omfanget av miljøulemper ikkje har avgjerande vekt.

Ein finn det rett å føye til at det ikkje kan påreknast å få løyve til bygging av eit nytt hus nr. tre på driftseininga. Dersom det vil bli aktuelt i framtida å bygge nytt hus må ein vera budd på å rive eit.

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.

Eigedomen ligg i eit område med svak folketalsutvikling. Det er ikkje bustadfelt i området.

Rådmannen kjem til at det er bustadomsyn i saka ved eigar av landbrukseigedomen kan skaffe seg bustad i området. Men for at det skal kunnast leggst avgjerande vekt på har lovgjevar lagt opp til at det er definert i for eksempel kommuneplanen kva område busetnadsomsyn gjer seg gjeldande og kvifor. Det er det ikkje gjort for dette området.

Vurdering med omsyn til sakshandsamingsreglar /retningslinjer

Det er ei tid sidan sakshandsaming reglane blei vedtekne og jordlova med rundskriv er blitt endra sidan den gong - sist i 2013. Rådmannen legg til grunn kommunale retningslinjer for frådeling i LNF-området så langt dei passar.

Konklusjon

Gardsbruket gnr. 18 bnr. 3, 15/1, 15/37 m.fl. er eit «stort» gardsbruk i høve til bruksstorleiken i kommunen. Bruket er i aktiv drift og har mjølkeproduksjon med ein mjølkekvote på 135.960 liter. Sjølv med ein del ulemper kjem rådmannen til at søknaden kan imøtekomast på vilkår av at tomta blir redusert slik det går fram av figur 2 ovanfor.

Det blir til grunn for vedtaket lagt vekt på at huset ligg slik til at det ikkje vil føre til vesentlege driftsulemper. Ein vurderer og at når det er to bustadhus til på driftseininga er ikkje bustadhuset naudsynt med omsyn til drifta.

Jordvernomsyn og kommunale retningslinjer blir lagt til grunn for avgrensing av tomta.

Rådmannen ser at ei frådeling her kanskje er naudsynt for å få ei fortsett og sterk drift på dette viktige bruket i området.

Søknaden har ikkje påverknad på miljø, økonomi eller folkehelse.