



Cardo 8614 AS
Øvre Blekeveien 20
5003 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/2672 - 20/4937

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

Dato:
27.03.2020

154/1 - Olsnes - Søknad om dispensasjoner

Administrativt vedtak: **Saknr:** 133/20

Vedtak

Osterøy kommune gjev med heimel i § 9 jf. § 1 i jordlova samtykke til omdisponering av omlag 0,3 daa jordbruksareal til fiskedam på «Vevle», gnr. 154 bnr. 1 i Osterøy kommune, i samsvar med kartutsnittet i Figur 1 under.

Det blir sett vilkår om at landbruksareal sør for Olsnesvegen blir seld som tilleggsareal. Ein viser her til vilkår i konsesjonssak jf. saknr. 102/13. Det må søkast om deling av innan 1.12.2020 med sikte på å avstå arealet som tilleggsjord til grannebruket 154/3 for å kunne skape ei rasjonell driftseining.

Saksutgreiing:

CARDO ved Trond Tystad har på vegne av Stiftelsen Norsk-Koreansk Kultursenter søkt om dispensasjon i frå jordlova for 4 tiltak på landbrukseigedomen Olsnes, gnr./bnr. 154/1.

Tiltaka er:

1. Vikingtak, (oppført).
2. Portal, (oppført).
3. Fiskedam, (oppført).
4. Ombygging av uthus.

1. Vikingtak

Konstruksjonen er eit valmatak bygd på 4 søyler og utan vegger.

2. Portal

Konstruksjonen er ein portal på 2 runde søyler med to vertikale bjelkar om lag 5 m over bakken.

3. Fiskedam (karpedam)

Dammen er oppgjeven til å vere 12m lang og 9 m brei og ovalforma og dekkja med membran i botn.

Fiskedammen ser ut til å ha blitt bygd med ein mur i nedre kant av dammen (sør).

I følge flyfoto (2018) har ein rekna arealet som er teke i bruk til fiskedam til om lag 285m².

4. Ombygging av uthus til «visningsbygg» for koreansk/norsk kultur

Bygget er samtidig søkt forlenga med 2m + 2,1 m takutstikk. I søknaden er det opplyst om at ein ikkje ser «at dette forringer byggets potensielle landbruksverdi dersom bruket skulle settes i aktiv i drift igjen».

I arealdelen til kommuneplanen ligg eigedomen i LNF-område med dele og byggeforbod.



Spørsmålet er om det er krav til omdisponering etter Jordlova i for dei 4 tiltaka i søknaden.

I jordlova § 2 er verkeområde til jordlova definert. Her går det fram at reglane for omdisponering og deling ikkje gjeld for område som i reguleringsplan eller kommuneplan er lagt ut til anna utbygging og anlegg enn LNF eller til spreidd utbygging i samsvar med plan.

Området er LNF-område og jordlova gjeld for området.

Søknaden gjeld omdisponering av om lag 300 m² av fulldyrka areal i samband med etablering av ein fiskedam. Tiltaket inkluderer og ein mur m.m. Alle fire tiltaka er alereie gjort. Sjå kartfiguren ovanfor.

Arealopplysningar for 154/1, jf. arealresurskart (AR5):

Fulldyrka jord	Overfl. dyrka	Beite	Produktiv skog (SH)	Anna areal *)	Sum areal
13,6	2,2	11,4	205,9	107,5	340,6

*) 66,1 daa uproduktiv skog, 0,2 daa myr, 32,5 daa jorddekt fastmark, 5,3 daa skrin fastmark og 3,4 daa bygd arel m.m.

Jordlova § 9 Omdisponering

Etter jordlova § 9 er det forbod mot omdisponering av all dyrka eller dyrkbar jord. – uansett storleik. Men det er ein føresetnad for forbodet at arealet som blir søkt omdisponert.

«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.»

Areala som forbodet gjeld er definert slik:

Dyrka jord femner om fulldyrka jord, overflatedyrka jord og gjødsla beite, dvs. areal som det er utført kultiverings- og kulturtiltak på. Ved vurdering av om eit areal er dyrka eller dyrkbar, kan økonomisk kartverk gje vegleiing.

Dyrkbar jord er jord som kan fulldyrkast til lettbrukt eller mindre lettbrukt jord. Dyrkbar jord kan vera skogareal, anna jorddekt fastmark eller myr.

Forbodet mot omdisponering legg opp til eit strengt jordvern, jf. M-1/2013.

Departementet kan i særlege høve gje dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruks-interessene bør vika. 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 samfunns-gagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan gjevast på slike vilkår som er naudsynt av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett i gang innan tre år etter at vedtaket er gjort. Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

Omdisponeringsforbodet legg opp til eit strengt jordvern. Det syner kravet om at "særlege høve" må føreligge for å gje samtykke. Søknaden kan bli avslegen sjølv om det føreligg "særlege høve" jf. M-1/2013.

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.

Drift på eigedomen

Ved sjekk i Landbruket sin informasjonsbase og i eStil-PT kan ein ikkje sjå at det har vore sjølvstendig jordbruksdrift på 154/1 på lang tid. Men ein ser at gnr./bnr. 21/1 har disponert areala sidan i 2014. Det er ikkje sendt inn jordleigekontrakt for areala slik det er krav om etter jordlova, jf. M-2/2017.

I samsvar med jordlova § 8 skal alt jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) drivast (driveplikt).

Produksjonseigenskapane på jorda skal oppretthaldast slik at areala kan nyttast til vanleg jordbruksdrift med moglegheit for normal avling. Dette medfører at areala i utgangspunkt må haustast og kultiverast årleg.

Driveplikta er ein personleg og varig plikt som gjeld alle som eig jordbruksareal, uavhengig av storleik eller planstatus. Driveplikta kan oppfyllast ved eige drift eller ved at eigar leiger bort heile eller deler av arealet. Eigar som vel å oppfylle driveplikta sjølv, må stå som faktisk og økonomisk ansvarleg for drifta.

Naturmangfaldlova og kulturminne

Naturmangfaldet femner om landskap, geologi, økosystem, naturtypar og artar og skal vurderast som ein del av saksutgreiinga, jf. naturmangfaldlova § 7.

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 naturmangfaldet så langt det er rimeleg skal bygge på vitenskaplege 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 er ikkje kjende kulturminne i området søknaden gjeld, jf. søk i Askeladden. Med ved søk i Artsdatabasen får ein treff på ein raudlisteart – gjøk sentralt i tunet like ved tiltaka.

Vurdering

Det søkepliktige tiltaket etter jordlova § 9 er eit areal på om lag 300 m² inklusiv murar og «steindekorasjonar».

Forbodet om omdisponering av dyrka/dyrkbar jord er ikkje absolutt. Kommunen kan i særlege tilfelle dispensere frå forbodet dersom ein etter ei samla vurdering finn at jordbruksinteressene bør vike - når «særlege høve» ligg føre.

Spørsmålet er om det ligg føre særlege høve av stor nok vekt.

Men dersom saka etter jordlova kan få negativ konsekvens for avkastninga på bruket (i notid eller framtid) eller gjev vesentlege drifts- eller miljøulempar, så vil det normalt ikkje føreliggja særleg grunn i saka. I samsvar med jordlova § 9 og M-1/2013 samt fleire rundskriv frå Landbruks- og matdepartementet skal dette handhevast strengt.

Dersom saka etter jordlova kan få negativ konsekvens for avkastninga på bruket (i notid eller framtid) eller gjev vesentlege drifts- eller miljøulempar, så vil det normalt ikkje føreliggja særleg grunn i saka. Då skal dispensasjon ikkje gjevast.

Dersom kommunen kjem til at ein vil imøtekome søknaden kan kommunen samtykke til omdisponeringa på slike vilkår som er naudsynt av omsynet til føremålet med jordlova.

Etter jordlova § 9 andre ledd, tredje punktum skal det bl.a. leggjast vekt på følgjande omsyn:

- Godkjende planar etter plan- og bygningslova
- Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området
- Kulturlandskapet, biologisk mangfald og kulturhistoriske verdiar
- Samfunnsgagnet
- Om arealet kan førast tilbake til jordbruksproduksjon

Godkjende planar etter plan- og bygningslova

I kommuneplanen er området LNF-område og anna bruk av areala er ikkje i tråd med dette omsynet.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området

Ei omdisponering midt i tunet på landbrukseigedomene kan få negative konsekvensar for landbruket i området.

Føremålsparagrafen i jordlova legg opp til at jordbrukseigedomane skal vere robuste. Eit lappeteppje av småstykker av dyrka/dyrkbar jord og areal inni mellom til andre formål vil vere driftsmessig uheldig.

Plasseringa av tiltaka på fulldyrka areal og i tunet på landbrukseigedomene vil medfører drifts- og arronderings vanskar for jordteigen på nedsida av dammen. Jordbruksteigane vil med aukande utbygging av eigedomene til kultur og kampsportsenter redusere, stykka opp og fragmentere jordbruksarealet på eigedomene. Rådmannen vurderer det derfor slik at tiltaket på grunn av plasseringa medfører driftsmessige ulemper, og at dette taler mot å gje løyve til omdisponering.

Rådmanne legg til grunn at tiltaket er ein del av ein strategi å gjere området til eit koreansk kultur og kampsport senter. Det er grunn til å tru at eit slik tiltak vil medføre auka trafikk og også trong for parkeringsplassar og nye bygg, og at dette i vil kunne medføre miljømessige ulemper for landbruket i området.

Kulturlandskapet, biologisk mangfald og kulturhistoriske verdier

Kulturlandskapet er mellom anna landskapsbildet, naturmangfaldet og kulturhistoriske verdier. Landskapsbildet inkluderer dei estetiske eigenskapar ved eit jordbrukslandskap.

Det er gjort store endringar i tunområdet på landbrukseigedomen. Summen av dei tiltaka der det er laga landskapselement etter asiatiske tradisjonar har endra kulturlandskapet lokalt.

Forvandling av ein så stor del av ein så sentral del av landbrukseigedomen vil heilt klart endre kulturlandskapet og er ikkje i tråd med dette omsynet.

Samfunnsgagnet

Tiltak som har verdi for ålmenta eller ei større gruppe personar går inn under føresegna.

Ut i frå opplysningane ein har i søknaden vurderer rådmannen at tiltaket i mindre grad vil auke sysselsettinga og næringsutviklinga i området.

Rådmannen vurderer det samla sett slik at omsynet til samfunnsgagnet i mindre grad taler for omdisponering.

Om arealet kan førast tilbake til jordbruksproduksjon

Ut i frå tiltaka sin karakter legg rådmannen til grunn at det er mogleg å tilbakeføre tiltaka som er gjort, men slik ein vurderer planane for utviklinga av kultur-/kampsport senteret vil kostnadane med tilbakeføring vere så høge at rådmannen vurderer det samla sett slik at tilbakeføringsomsynet berre har avgrensa vekt i vurderinga av om samtykke til omdisponering skal gjevast eller ei.

Konklusjon

Mat- og landbruksdepartementet sine rundskriv M-1/2013 og M-35/95 handlar om dei moment som er nemnt ovanfor, og i kva grad desse skal vektleggast ved eit vedtak.

Rådmannen vurderer det slik at tiltaket medfører at omlag 0,3 dekar jordbruksareal blir ut av jordbruksproduksjon. Dette vil medføre at ein jordbruksteig som i samsvar med gamal Økonomisk kart (ØK) var 1,3 daa no er redusert til 0,5 daa. Ein så pass redusert teig vil auka risikoen for å kome ut av drift. Det er eit nasjonalt mål at matproduksjonen skal auke i Norge, og omsynet til jordvernet er styrka i dei seinare år. Omsynet til vern av jorda som grunnlag for matproduksjon taler derfor mot omdisponering. Det blir lagt til grunn at tiltaket er som ein del av ein plan om å utvikle deler av eigedomen til bruk som ikkje er jordbruksproduksjon.

Det er viktig at vidare ulovleg omdisponering av jordbruksareal blir stoppa og at aktiviteten på eigedomen ikkje går utover drifta av jordbruksareala. Difor er det naudsynt å sette vilkår om avbøtande tiltak i samsvar med jordlova § 1.

Rådmannen har lagt til grunn at tiltaket er gjort og at det er meir hensiktsmessig å sikre at dei større samanhengande landbruksareala på sørsida av eigedomen blir sikra for framtidig jordbruksdrift.

Difor ser ein for seg ei løysing der desse areala blir seld som tilleggsareal til grannebruket 154/3 for å få til ein bruksstorleik som gjev ein meir robust bruksstorleik og driftsmessig god løysingar, jf. § 1.

Dette er i tråd med vilkåret som blei sett då eigarane fekk konsesjon for ervervet av eigedomen jf. saknr. 102/13.

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Lars Johan Fjelde
avd.leiar landbruk

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Klage

Det vert gjort merksam på at dette er eit vedtak gjort av kommunen som kan klagast på til Fylkesmannen, jf. forvaltningslova § 28.

Klagefrist er 3 veker rekna frå melding om vedtak er motteke, jf. forvaltningslova § 29.

Klagen skal stilast til Fylkesmannen i Hordaland, men sendast til Osterøy kommune. Klagen må grunngjevast. Part har høve til dokumentinnsyn, jf. forvaltningslova §§ 18-19.

Kopi til:

Advokat Arne Laastad	Postboks 271 Sentrum	5804	BERGEN
Elisabeth Tysse Høgelid	Olsnesvegen 118	5285	BRUVIK
Siri Bakke Madsen	Bjørgegrend 65	5141	FYLLINGSDALEN

Mottakar:

Cardo 8614 AS	Øvre Blekeveien 20	5003	BERGEN
---------------	--------------------	------	--------