

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
066/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.08.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Lars Johan Fjelde	20/2658

121/1 - Mjelstad. Søknad om omdisponering og frådeling av parsell til bustad

Vedlegg:

121/1 - Mjelstad - Tilleggsinformasjon

Xerox Scan_14102020130426

121/1 - Søknad om omdisponering og frådeling etter jordlova

121-1 Søknad om omdisponering og frådeling etter jordlova

121-1 situasjonskart

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av jordlova §§ 1 og 12 blir søknad om frådeling av tomt for bustad på gnr. 121 bnr. 1 avslått.

Avslaget blir grunngjeve med at frådeling av parsellen ligg inn til eit overflatedyrka areal og vil ha uheldige konsekvensar med omsyn til driftsulemper for landbrukseigedomen. Det blir og vist til at ei frådeling som omsøkt vil gje dårleg arealutnytting. Ei plassering slik det blir vist til i rådmannen si vurdering vil lettare kunne bli imøtekomen med bakgrunn i mindre potensielle driftsulemper og betre arealutnytting.

Plan- og kommunalteknisk utval - 066/21

PL - behandling:

Kari L. Mjøs, KRF, kom tilbake i møtet.

5 medlemmer tilstades, fulltalig utval.

Alf Terje Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg:

I medhald av jordlova §§ 1, 9 og 12 blir det gjeve løyve som omsøkt til frådeling av tomt for bustad på gnr. 121 bnr. 1. Det er klart større fordelar enn ulemper ved å gje løyve. Lova sitt føremål vert ikkje sett til side ved å gje løyvet."

Grunngjeving:

Utvalet har vore på synfaring av området.

Arealet som er søkt omdisponert er eit område som i alle fall ikkje har vore hausta dei siste 50 åra, jamfør opplysningar frå søkjar og ein nabo. Det er mogeleg det har vore beita, men det er og mange, mange år sidan. Arealet grensar til eksisterande veg og ligg i eit hjørne av hovedbruket. Arealet ligg på oppå ein bergrygg som går nord/sør og arealet føl dette høgdedraget. Høgdedraget fell av i nordleg retning. Det er 2 sider av omsøkte areal som vil liggje inn mot nabogrensa. Dette bidreg til at minst mogleg areal av hovedbruket fell vekk om løyve vert gjeve. Areal på nabobruket mot vestsida

er ein bratt skråning med skrinns jord/berg i dagen som er dekkja i hovudsak av lauvskog. I nord fell altså denne bergryggen vidare av, med skrinns jord delvis dekkja av selje og bjørk. Arealet som er omsøkt er definert som skog etter AR 5 klassifisering, og det er nokre enkeltståande bjørker og ei lita gran på arealet. Arealet er i hovudsak prega av berg i dagen med langsgåande små jordfylte furar i berget. Det er prega av vegetasjon på skrinns jord og nokre gamle røter frå tidlegare vedhogst. Det er lite teikn til beitetålande urter eller anna vegetasjon som gjer området eigna for beiting. Arealet er vurdert som så skrint at det ikkje er å rekne som dyrkbart areal. Terrenget inneheld ikkje nok jordmassar til at det er eigna til dyrking, og det er for bratt til å kunne vere teneleg til maskinell innhausting utan store terrenginngrep. Det er dermed ikkje av vesentleg verdi som jordbruksareal. Det er heller ikkje vurdert å ha eit vesentleg uttrykk i høve til kulturlandskapet. Osterøy kommune har ikkje registrert konflikt mellom bustadeigedomar og landbrukseigedomar i samband med gjødselkøyring nokon gong. Sidan terrenget mot aust, og mot det overflatedyrka arealet fell av og ned mot dalen, er det ikkje grunn til å tru at dette vil gje noko form for driftsulempe for hovedbruket. Det er likevel fornuftig at det vert sett vilkår om å sikre vegtilkome til det øvre området som er overflatedyrka i samband med tiltak på omsøkte område. Det vil gje ei betre driftsmessig løysing enn i dag. Då arealet i tillegg er plassert på ein rygg, er det ikkje noko fare for at avrenning frå jordbruksdrift vil råke omsøkte areal. Omsøkte areal er difor vurdert å ikkje vere i konflikt med Jordlova §9 jfr rundskriv M2/2021 avsnitt 4.2. Sikker busetnad i området er vesentleg for å sikre framtidig drift på dette og andre bruk. I området er det no få aktive bruk att, men dei fleste vel å bu på bruket sitt sjølv om drifta er lagt ned. Det er difor naudsynt å gje løyve til deling av eigedomar for å sikre busetnad og potensielle drivarar på gardane. Samstundes er det ein del arbeidsplassar i området, som og har trong om arbeidskraft. Det er difor grunnlag for deling jfr Jordlova §12 jfr rundskriv M2/2021. Det er og vurdert føreslege parsell som rådmannen har føreslege. Dette er vurdert som ei driftsmessig svært ugunstig løysing. Dette begrunnast med at ei frådeling i sørvest vil forhindre tilkome for teigane vidare for hovedbruket. Det er difor vurdert som ikkje tilrådeleg ut frå eit driftsmessig perspektiv å gje løyve her. Inn og uttransport av til dømes ved og tømmer mellom to bustadhus vil potensielt ha grunnlag for konflikt med seg.

AVRØYSTING:

Rådmannen sitt framlegg	-	1 røyster (H)
Alf Terje Mortensen, FRP, sitt framlegg	-	4 røyster (FRP, KRF, AP, SP)

PL - vedtak:

I medhald av jordlova §§ 1, 9 og 12 blir det gjeve løyve som omsøkt til frådeling av tomt for bustad på gnr. 121 bnr. 1. Det er klart større fordelar enn ulemper ved å gje løyve. Lova sitt føremål vert ikkje sett til side ved å gje løyvet."

Grunngjeving:

Utvalet har vore på synfaring av området.

Arealet som er søkt omdisponert er eit område som i alle fall ikkje har vore hausta dei siste 50 åra, jamfør opplysningar frå søkjar og ein nabo. Det er mogeleg det har vore beita, men det er og mange, mange år sidan. Arealet grensar til eksisterande veg og ligg i eit hjørne av hovedbruket. Arealet ligg på oppå ein bergrygg som går nord/sør og arealet følgjer dette høgdedraget. Høgdedraget fell av i nordleg retning. Det er 2 sider av omsøkte areal som vil liggje inn mot nabogrensa. Dette bidreg til at minst mogleg areal av hovedbruket fell vekk om løyve vert gjeve. Areal på nabobruket mot vestsida er ein bratt skråning med skrinns jord/berg i dagen som er dekkja i hovudsak av lauvskog. I nord fell altså denne bergryggen vidare av, med skrinns jord delvis dekkja av selje og bjørk. Arealet som er omsøkt er definert som skog etter AR 5 klassifisering, og det er nokre enkeltståande bjørker og ei lita gran på arealet. Arealet er i hovudsak prega av berg i dagen med langsgåande små jordfylte furar i berget. Det er prega av vegetasjon på skrinns jord og nokre gamle røter frå tidlegare vedhogst. Det er

lite teikn til beitetålande urter eller anna vegetasjon som gjer området eigna for beiting. Arealet er vurdert som så skrint at det ikkje er å rekne som dyrkbart areal. Terrenget inneheld ikkje nok jordmassar til at det er eigna til dyrking, og det er for bratt til å kunne være teneleg til maskinell innhausting utan store terrengingrep. Det er dermed ikkje av vesentleg verdi som jordbruksareal. Det er heller ikkje vurdert å ha eit vesentleg uttrykk i høve til kulturlandskapet. Osterøy kommune har ikkje registrert konflikt mellom bustadeigedomer og landbrukseigedomer i samband med gjødselkøyring nokon gong. Sidan terrenget mot aust, og mot det overflatedyrka arealet fell av og ned mot dalen, er det ikkje grunn til å tru at dette vil gje noko form for driftsulempe for hovedbruket. Det er likevel fornuftig at det vert sett vilkår om å sikre vegtilkome til det øvre området som er overflatedyrka i samband med tiltak på omsøkte område. Det vil gje ei betre driftsmessig løysing enn i dag. Då arealet i tillegg er plassert på ein rygg, er det ikkje noko fare for at avrenning frå jordbruksdrift vil råke omsøkte areal. Omsøkte areal er difor vurdert å ikkje være i konflikt med Jordlova §9 jfr rundskriv M2/2021 avsnitt 4.2. Sikker busetnad i området er vesentleg for å sikre framtidig drift på dette og andre bruk. I området er det no få aktive bruk att, men dei fleste vel å bu på bruket sitt sjølv om drifta er lagt ned. Det er difor naudsynt å gje løyve til deling av eigedomar for å sikre busetnad og potensielle drivarar på gardane. Samstundes er det ein del arbeidsplassar i området, som og har trong om arbeidskraft. Det er difor grunnlag for deling jfr Jordlova §12 jfr rundskriv M2/2021. Det er og vurdert føreslege parsell som rådmannen har føreslege. Dette er vurdert som ei driftsmessig svært ugunstig løysing. Dette begrunnast med at ei frådeling i sørvest vil forhindre tilkome for teigane vidare for hovedbruket. Det er difor vurdert som ikkje tilrådeleg ut frå eit driftsmessig perspektiv å gje løyve her. Inn og uttransport av til dømes ved og tømmer mellom to bustadhus vil potensielt ha grunnlag for konflikt med seg.

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Det er søkt om frådeling (§12) av omlag 1,5 daa av landbrukseigedomen gnr. 121 bnr. 1. Omsøkt parsell ligg om lag 60 m i avstand frå tunområdet. Tilkomst til omsøkt parsell vil skje i frå veg frå hovudvegen.

Føremål med frådelinga

Søkjar har søkt om å dele i frå eit 1,26 daa stort areal til bustadtomt.

Arealopplysningar for gnr. 121 bnr. 1, Jf. AR5:

Fulldyrka jord	Overfl. dyrka jord	Innmarks-beite	Produktiv skog	Anna areal, *)	Sum areal
6,1	20,6	0,5	86,4	10,5	124,1
Omsøkt parsell: **)					
0	0	0	1,5	0	1,5

*) 2,5 daa jorddekt fastmark, 0,3 daa skrin fastmark og 7,7 daa bygd areal o.l.

**) Arealberekninga er utrekna på bakgrunn av kart innsendt med søknaden.

Markslag på omsøkt teig er i AR5 klassifisert som overflatedyrka jord.

Landbrukseigedomen 121/1 har i som ein ser av arealoversikta over, totalt 27,2 daa jordbruksareal og 86,4 daa produktiv skog. Dette vil normalt vere grunnlaget for landbruksproduksjonen på eigedomen.

Bygningar

Bruket har ein gamal driftsbygning, eit nyare våningshus i frå 2007 og eit eldre våningshus.

I tillegg er det registrert fleire andre landbruksbygningar og garasje på landbrukseigedomen.

Drift på eigedomen

Det har ikkje vore registrert sjølvstendig drift på eigedomen på lang tid. Jordbruksarealet blir heller ikkje leigd bort til bruk i drift, jf. PT-1016. (Liste over eigedomar som blir søkt om produksjonstilskot til.)



Plansituasjon

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

Tidlegare frådelingar

Det er frådelt tre bustadtomter tidlegare som ligg i same område. Frådelingane har medført ei dårleg arealutnytting.



Naturmangfaldlova

I saker som påverkar natur skal prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 leggst 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 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 blir vurdert etter § 1, 9 og 12 i jordlova og rundskriv M-2/2021.

Søknaden gjeld ikkje dyrka eller dyrkbar jord.

Men store deler av arealet er vi gamalt ØK registrert som overflatedyrka jord. Det er vanleg at det skjer når drifta blir lagt ned.

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 samtykke til omdisponering etter § 9 i jordlova.

I denne saka kjem ikkje § 9 i bruk.

Jordlova § 12 deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet, jf. Jordlova §12 1.ledd. Det blir særleg vist til rundskriv M-2/2021 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.»

Drøfting

Omsøkt areal ligg i arealdelen til kommuneplanen som LNF-område - utan spreidd bustadbygging. For at det kan leggjast vekt på busetjingsomsynet forstår ein reglane slik at bustadinteressene blir dokumentert, for eksempel ved at areala ligge i eit LNF område der spreidd bustadbygging er tillate. Det er det ikkje i dette området.

Ved avgjerd av om samtykke til deling, jf. § 12 i jordlova 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 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

Bruket har etter tilhøva under middels gode arealmessige ressursar og ligg i eit under middels godt jordbruks område.

Det er lagt som eit mål for jordlova at driftseiningane bør styrkast og at ressursane kan drivast på ein kostnadseffektiv måte. Rådmannen vurderer at ei frådeling som omsøkt er lite tenleg for landbruksdrift.

Omsynet til vern av arealressursane

Med “arealressursar” blir det i jordlova meint ulike ressursar som jord, skog, bygningar eller rettar jf. Jordlova § 1. Denne formuleringa er meint til å hindre at landbrukseigedomar blir vanskeleg å drive rasjonelt.

Søknaden gjeld ei 1,5 daa stor tomt med produktiv skogareal so tidlegare delvis har vore overflate

dyrka jord. Parsellen ligg inn til eit 4 daa stort jordbruksareal (overflate dyrka). Saman med tidlegare frådelt parsellar vil ei eventuell frådeling medføre ei dårleg arealutnytting. Dersom ein ser på kartfigur 2 vil det fort gå 8,5 daa til 4 bustadtomter. Ein meir planmessig frådeling ville ha kunna gjeve ei betre arealutnytting.

Rådmannen vurderer at saman med tidlegare frådelt tomter i området vil auka presset på jordbruksarealet og gjere det meir utfordrande å nekte framtidige frådelingar.

Om delinga fører til ei driftsmessig god løysing

Formuleringa medfører at det må leggjast vekt på ein utforming av eigedomen som kan føra til kostnadseffektiv drift. I dette ligg arronderingsmessige tilhøve som avstandar, utforming av teigar. Ei frådeling inn til slåtteareal er uheldig for jordbruksdrifta i området.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Etter dette momentet skal ein ta omsyn til om frådelinga fører til driftsmessige ulemper for landbruket i området som dårleg arrondering av dyrka jord eller dårlegare tilkomst. Miljømessige ulemper kan vere konflikt mellom landbruksdrift og dei som eig ein bustad- eller fritidseigedom.

Omsøkte tomt grenser inntil dyrka mark og kan være uheldig for jordbruket i området.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gjevast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

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.

Med bakgrunn i eigedomen sin plassering i høve til kommunesenteret Lonevåg og at det ikkje ligg føre føringar som tilseier at ein skal ligge busetnadsomsyn særleg vekt i saka blir det ikkje lagt særleg vekt på busetnadsomsyn i saka.

Vilkår

Etter jordlova § 12 femte. ledd kan samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Rådmannen vurderer i dette tilfellet at ein kunne akseptere ei frådeling dersom tomta hadde blitt flytta til området sørvest for allereie frådelt tomter og i samsvar med kommunale retningslinjer avgrensa til 1 daa. Arealet er markert på kartfigur 2 med raud pil. Med ei slik plassering ville ein redusert presset på jordbruksarealet.

Med ei slik plassering vil ein konsentrere utbygginga i ei mindre klynge slik at tomta vil ta i bruk unødvendig mykje areal. Tomta bør avgrensast til 1 da som kommunen har som vedtekne retningslinjer for tomtestorleik.

Ved å flytte tomta bort i frå slåtteareal vil ha eit mykje mindre konfliktpotensial ved at tomta vil ligge lengre unna slåtteareal som kan gje mindre luktulempar ved spreiding av husdyrgjødsel.

Denne tomteplasseringa vil og vere betre med omsyn til utbyggingspress av jordbruksareal.

I tillegg er denne plasseringa meir i tråd med praksis og likehandsaming av slike saker.

Saka har ikkje påverknadar på folkehelse, miljø og økonomi.

Konklusjon

Med bakgrunn i at omsøkt parsell ligg inn til jordbruksareal og at deler av arealet er tidlegare jordbruksareal kan ei deling som omsøkt føre til auka press på nedbygging av jordbruksareal.

Rådmannen meiner at dersom parsellen hadde blitt flytta til området sørvest for dei tre tidlegare frådelt tomte hadde ein lettare kunna finne ei positiv løysing der ein kunne imøtekomme ein søknad om frådeling dersom arealutnyttinga innanfor retningslinene for tomtestorleik i LNF-området.