
Notat

Til: Sture Helle

Kopi til: Arkoconsult, Geir Åge Mjeldstad, søkar

Saksbehandler: Teknisk forvaltning/Tore Johan Erstad

Vår referanse: 22/3465 - 3 /

Dato: 19.07.2023

Emne: GBNR. 23/1 - Nordre Kleppe - Søknad om bruksendring av løe til bustadføremål - Uttale frå landbruk

Uttale:

«Med grunnlag i landbruksfaglege vurderingar rår landbruksavdelinga ifrå at det vert gjeve dispensasjon og løyve etter plan- og bygningslova for det omsøkte tiltaket. Det er ikkje sjølvstendig drift på garden, som vert nytta som fritidsbustad. Det er uheldig å starte ein praksis med å tillate bustadhus nr. 2 på gardsbruk i kommunen der drifta av garden ikkje gjer dette naudsynt. Det vert elles vist til saksutgreiinga og vurderingane nedanfor.»

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om omdisponering av driftsbygg (løe) til bustad eller fritidsbustad på gbnr. 23/1 i Osterøy kommune. Søkar er Geir Åge Mjeldstad.

Saka må sjåast i samanheng med handsaming av søknad om dispensasjon frå LNF-føresegna i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Søknaden etter plan- og bygningslova vart gjeve avslag gjennom administrativt vedtak i sak 187/22, arkivsakid 22/1525. Etter klage frå tiltakshavar vart avgjerd i saka utsett av Plan og kommunalteknisk utval gjennom vedtak i sak 102/22 i påvente av søknad og avgjerd av etter jordlova.

Landbruksavdelinga har vurdert at tiltaket formelt ikkje krev vedtak etter jordlova, sjå nærare nedfor under vurderinga om grunngevinga for dette. Det vert difor gjeve uttale i saka til bruk ved handsaming av saka etter plan- og bygningslova.

Om tiltaket og eigedomen:

Gbnr. 23/1 og gbnr. 23/20 utgjer saman ei driftseining. Det er oppført våningshus, driftsbygning/løe og uthus på eigedomen.

Landbrukseigedomen vert nytt som fritidsbustad og har våningshus. Søkar har opplyst at våningshuset er i god stand og vert mykje brukt (som fritidsbustad).

Driftsbygget søknaden gjeld:



Driftsbygget ligg på bygd areal på nibio/gardskart, AR5.

Arealopplysningar for landbrukseigedomen, jf. arealresurskart (AR5):

Gbnr. 23/1	Fulldyrka jord	Overfl. dyrka	Innmarksbeite	Produktiv skog (SH)	Anna areal	Sum areal
	5,6	12,5	14,6	212,2	290,6	537,4
Gbnr. 23/20	0,0	0,0	6,6	54,6	8,7	69,9
Samla	5,6	12,5	21,2	266,8	299,3	607,3

Søknaden om bruksendring:

Søkar, representert ved Arkoconsult AS, har ved skriv av 24. oktober 2022 sendt inn grunngjeve søknad om omdisponering etter jordlova § 9. Dette etter oppmoding frå kommune. Grunngjevinga er teke omsyn til ved vurderinga til uttale i saka.

Arkoconsult har vist til at det er uklart om tiltaket inneber dispensasjon eller løyve etter jordlova. Dette fordi kommunen ikkje har presisert kva for føresegner i jordlova som utløyser krav om søknad, og fordi tiltaket ikkje ligg innanfor område med landbruksjord.

Vurdering:

Om tiltaket krev løyve etter jordlova:

Etter § 9 i jordlova er det forbod mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord. Det går fram av § 9 at:

- Dyrka jord skal ikkje skal takast i bruk til andre føremål enn jordbruksproduksjon.
- Dyrkbar jord skal ikkje brukast slik at jorda ikkje kan brukast i jordbruksproduksjon i framtida.

Forbodet mot å bruke dyrka og dyrkbar jord til anna enn jordbruksproduksjon kan ramme ulike tiltak. Rundskriv M-2/2021 kap. 4.3 ramsar opp nokre eksempel på tiltak som krev løyve etter jordlova § 9:

«Eksempler på at det skal søkes tillatelse etter jordloven § 9, er hvor det oppføres bygninger eller anlegges parkeringsområder til bruk for tilleggsnæringer, eller hvor dyrka jord tas i bruk til hage mv. Der jordbruksarealet drives ved bortleie, er det sjelden nødvendig å ruste opp eller bygge nye driftsbygninger ut fra hensynet til landbruksdriften. Det skal følgelig også i slike tilfeller søkes om tillatelse til omdisponering etter jordloven. [...].

Og vidare:

Det krevjer ikkje søknad om omdisponering etter jordloven at bruken av en eksisterende bygning endres, for eksempel hvor et fjøs tas i bruk til lagerformål. En slik bruksendring kan likevel krevje samtykke etter plan- og bygningsloven».

I rettleiaren/brosjyren "Ny bruk av ledige landbruksbygg", utgitt av Statsforvaltaren i Nordland, er følgjande opplyst om tilhøvet til jordlova ved bruksendring av eksisterande bygg:

«Bruksendring og ombygging i eksisterende bygg blir ikkje rammet av jordlovens regler. Dette gjelder uansett hva bygget tidlegare har vært nytt til. Men dersom det nye tiltaket legger beslag på jordbruksareal, f.eks. til utvidelse av bygget eller for adkomst/parkering og lignende, må tiltaket godkjennes etter jordloven § 9 av kommunen».

Ut frå opplysningane i søknaden inneber ikkje tiltaket at dyrka jord vert teke i bruk til andre føremål enn jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord vert heller ikkje disponert slik at den er ueigna til jordbruksproduksjon i framtida. Tiltaket krev difor ikkje løyve etter jordlova § 9.

Det synast ikkje aktuelt å vurdere driveplikt eller deling etter jordlova §§ 8 og 12 i denne saka. Det er ikkje søkt om frådelling og driveplikta er ivareteke gjennom slåtteeavtale med nabobruk, jf. opplysningane i søknaden. Tiltaket krev derimot løyve og dispensasjon etter plan- og bygningslova sitt regelverk.

Landbruksavdelinga si vurdering av om bruksendring bør tillatast:

Søknaden gjeld bruksendring av eksisterande driftsbygning/løe til bustadføremål. I jordlova § 1 første ledd går det fram at lova har til føremål å leggja tilhøva til rette slik at arealressursane kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Og vidare i andre og tredje ledd:

«Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. [...].»

Det går fram av rundskriv M-35/95 (om føremålet med jordlova) at «Bygninger som står på arealet høyrer til den faste eiendommen, og er dermed en del av arealressursene».

Dersom tiltaket vert godkjent, vil bruket stå att utan driftsbygning. Dette er negativt med omsyn til landbruket og arealressursane på garden.

Kjernen i saka synast likevel å vere om det skal gjevast løyve til oppføring av våningshus nr. 2 på ein landbrukseigedom som ikkje er i drift, og der drifta soleis ikkje gjer dette naudsynt. Dette kan landbruksavdelinga ikkje tilrå.

Det er i strid med forvaltningspraksis i kommunen å gje løyve til oppføring av våningshus nr. 2 eller fritidsbustader på landbrukseigedomar i kommunen. Det er ikkje drift på denne eigedomen og søkar nyttar den som fritidsbustad. Det er ønskjeleg med fast busetnad på landbrukseigedomane i kommunen. Ein tek til orientering argumenta frå søkar om at tiltaket vil auke mogelegheita for at han vil busette seg på eigedomen. Intensjonane til søkar vert ikkje trekt i tvil, men i eit breiare perspektiv er det likevel negativt å starte ein dispensasjonspraksis på eit slikt grunnlag. Dette er eit argument som ein kvar vil kunne gjere gjeldande i liknande tilfelle, og difor ikkje eit godt argument for dispensasjon etter plan- og bygningslova.

Dersom tiltaket vert tillate vil kostnadene ved å overta bruket i framtida verte høge. Det vil gjere det vanskelegare å overta bruket med sikte på landbruksdrift og fast busetting. I slike tilfelle vil det vere pårekeleg at det vil kunne oppstå eit press mot frådelling av eit av våningshusa på eigedomen. Heller ikkje dette er ein ønskjeleg utvikling. Landbruksavdelinga rår derfor ifrå dispensasjon som omsøkt.

Dersom det vert vurdert å gje dispensasjon i saka, bør dette i alle høve vere avgrensa til bruksendring til fritidsbustad. På føresetnad om fast busetting i eksisterande våningshus, framtidig drift av næringsgrunnlaget på garden, driftsplan med oversikt over inntekter til garden, ville ein fritidsbustad kunne vore vurdert annleis. Slik situasjonen er i dag, vert heller ikkje dispensasjon til føremålet fritidsbustad tilrådd.

Tore Johan Erstad
Leiar, Teknisk forvaltning og plan