

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
053/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	08.05.2019
073/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	12.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Lars Johan Fjelde	16/2706

Landbrukssak GBNR 41/7 - Mæle - Klage på avslag på søknad om løyve til omdisponering av landbruksjord etter jordlova

Vedlegg:

Klage

41/7, Mæle - Søknad om omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til bustad nr. 2 på landbrukseigedom.

Søknad om omdisponering av landbruksareal - gbnr 417 Osterøy

Omdisponering

72716148A01 - SITUASJONSPLAN

72716148A03 - SITUASJONSPLAN AVKJØRSLE

72716148A02 - TERRENGPROFILER

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Klage motteke 06.06.18 vert ikkje teke til fylgje, vedtak av 08.05.18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving

Kommunen har ikkje motteke nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak bør endrast.

Søknaden om løyve til omdisponering av jordbruksareal for bygging av nytt våningshus på landbrukseigedomen «Mæle», gnr. 41 bnr. 7 i Osterøy kommune blir avslått.

Vedtaket er heimla i jordlova §§ 1 og 9. Vedtaket blir bl.a. grunngjeven med at det ut frå drifta som er på eigedomen ikkje er trong for to bustadhus på eigedomen og at det går ut over dyrka jord som kan føre til auka nedbygging av jordbruksareal i eit viktig jordbruksområde. Det blei seinast i 2007 frådelt dåverande kårhus i frå gardsbruket med grunngjeving av at det ikkje var trong for huset.

Plan- og kommunalteknisk utval - 053/19

PL - behandling:

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Framlegget vart samrøystses vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval - 073/19

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før møtet.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg på vegner av FRP og H: "Klage motteke 06.06.18 vert teken til følgje, og vedtak av 08.05.18 vert gjort om, og det vert gjeve løyve som omsøkt til oppretting av ny grunneigedom. Grunngeving: Dette er ein eigedom som i dag er utan drift. Her vil ein ung familie flytte heim og drive garden, og etablere seg på Osterøy. Dette vurderer me som vesentleg for å kunne gje løyvet. Det vert synt til at det vart frådelt eit hus frå dene eigedomen i 2007, då det ikkje var trong for huset på garden. No er situasjonen at den som eig garden bur i Bergen, men vil flytta heim. Dette er ei vesentleg endring som vil bidra til at det vert liv på garden att. Dette stettar krava i jordlova § 1 og er ikke i konflikt med jordlova § 9 då området som er søkt frådelt er lite eigna som jordbruksland."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 16.50 - 17.05 med gruppemøte for SP, AP, KRF og MDG og for H og FRP frå kl. 16.55 - kl. 17.00

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	5 røyster (2AP,1MDG,1SP,1KRF)
Felles framlegg frå FRP og H	-	2 røyster (1H,1FRP)

PL - vedtak:

"Klage motteke 06.06.18 vert ikkje teke til fylgje, vedtak av 08.05.18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming jf. forvaltningslova § 33."

Grunngeving:

Kommunen har ikkje motteke nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak bør endrast.

Søknaden om løyve til omdisponering av jordbruksareal for bygging av nytt våningshus på landbrukseigedomen «Mæle», gnr. 41 bnr. 7 i Osterøy kommune blir avslått.

Vedtaket er heimla i jordlova §§ 1 og 9. Vedtaket blir bl.a. grunngeven med at det ut frå drifta som er på eigedomen ikkje er trong for to bustadhus på eigedomen og at det går ut over dyrka jord som kan føre til auka nedbygging av jordbruksareal i eit viktig jordbruksområde. Det blei seinast i 2007 frådelt dåverande kårhus i frå gardsbruket med grunngeving av at det ikkje var trong for huset."

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Søknaden er blitt handsama administrativt. Det er blitt klaga på vedtaket som blei gjort i saka:

«Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova §§ 1 og 9 , Landbruksdepartementets rundskriv M-1/2013 , M- 4/2003, M-6/2003 og M-35/95 avslag på søknaden om omdisponering av dyrka mark til nytt våningshus på landbrukseigedomen «Mæle», gnr. 41 bnr. 7 i Osterøy kommune.

Vedtaket blir bl.a. grunngjeven med at det ut frå drifta som er på eigedomen ikkje er trong for to bustadhus på eigedomen og at det går ut over dyrka jord og kan føre til auka nedbygging av jordbruksareal. Det blei seinast i 2007 frådelt dåverande kårhus i frå gardsbruket. Det gamla kårhuset på garden blei frådelt i 2007. Søknaden blei grunngjeven med at det ikkje var bruk for den med omsyn til drifta.»

Tidlegare søknad om bygging av nytt våningshus på 41/7

Det blei og i 2010 søkt om løyve til å bygge ein bustad m/garasje på gnr. 41 bnr. 7 - berre 2-3 år etter at hus nr. 2 hadde blitt frådelt berre «nokre» år før.

Søknaden blei avslått bl. anna med bakgrunn i at det med omsyn til jordbruksdrifta ikkje var trong for hus nr. 2. Areal var bortleigd og det var ikkje dyr på bruket.

Fylkesmannen var samd med kommunen og viste til at:

Det skal særleg grunn til for å ta i bruk jordbruksareal til andre føremål enn jordbruksproduksjon.

Fylkesmannen viste til at trongen for kårbustadar i seinare år har endra seg grunna auka mekanisering og betre vegleiingsapparat og avløysarordningar og at driveplikta kan oppfyllest ved bortleige. Dette saman med driftsomsfang, produksjonsform og om det er andre hus på bruket må trekkjast inn og vurderast nøye før ein tillèt omdisponering av dyrka jord til kårbustad.

I landbruks- og matdepartementet sitt brev 21.12.2010 til kommunane mfl. står det at

"samtykke til omdisponering av jord til oppføring av kårbolig fortsatt bare skal gis dersom det ikke er tvil om at en kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen."

Vidare viste Fylkesmann til at det ikkje var sjølvstendig jordbruksdrift på eigedomen og at areala vart hausta av nabo. Med denne bakgrunn var ikkje landbruksdirektøren i tvil om at dette bruket ikkje har trong for eit kårhus (hus nr. 2) av omsyn til jordbruksdrifta.

Fylkesmannen skreiv vidare at: «Når det i seinare år har vorte lettare å få dele frå kårbustadar som ikkje lenger er nødvendige i drifta, må dette ha sitt motstykke i at praksis ved bygging av kårbustadar vert skjerpa og at regelverket vert praktisert i samsvar med den reelle trongen for bustaden knytt til landbruksdrifta.»

Klage

Arkoconsult har på vegne av heimelshavar klaga på vedtaket, jf. 16/2706.

Klagen er rettidig framsett.

Hovudpunkta i klagen

I grunngjevinga for klagen er ein ikkje einig i kommunen sin vurdering av at huset er plassert på «*dyrka mark midt inne i eit beite med jordbruksareal rundt*»:

Dette blir grunngjeven med at arealet ikkje er i bruk som dyrka mark, men som det står i klagen «*best karakteriseres som en åkerholme*».

Klagar meiner at det ligg føre særlege høve og at det bør gjevast løyve til omdisponering som omsøkt.

Det blir grunngjeven med eit viktig omsyn i § 1 i jordlova, som å sikre jordbruksproduksjon og gardsdrift. I denne samanheng blir det vist til at eigar ynskjer å reetablere drifta på garden.

Klagar meiner og at det er feil å vise til tidlegare frådeling av hus på garden.

Ein meiner og at kommunen i avslaget har lagt til grunn eit for stort areal som blir omdisponert som følge av tiltaket. Vidare blir det hevda at huset er plassert mest mogleg hensiktsmessig for å unngå dårleg arrondering.

Grunngjevinga er opp summert med at:

- Det er et mindre areal som omdisponeres
- Det planlegges oppført i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse
- Tiltaket planlegges for å reetablere drift på gården. Dette er i tråd med jordbruksinteresser
- Tiltaket vil styrke lokalsamfunnet og tilføre nye verdier

Det blir for utfyllande innsikt i klagen vist til vedlagt klage.

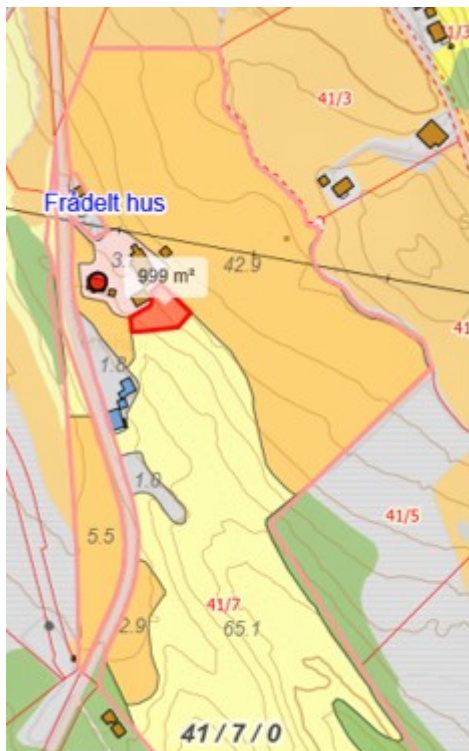
Resursgrunnlaget på bruket

Etter reglane i rundskriv M-1/2013 mfl. kan det berre gjevast samtykke til oppføring av kårbustad når det ikkje er tvil om at kårbustad er naudsynt med omsyn til drifta. I praksis gjeld det større husdyrbruk og bruk med større planteproduksjon.

Arealopplysningar for gnr. 41 bnr. 7, jf. arealresurskart (AR5):

Fulldyrka jord	Overfl. dyrka	Innmarks-beite	Produktiv skog (SH, H)	Anna areal, *)	Sum areal
60,0	2,2	66,3	40,7	31,7	201
Omdisponering til nytt våningshus					
		1			0,4

*) 25,3 daa myr, 3,1 daa open jorddekt fastmark og 3,3 anna areal.



I tillegg nedbygging av jordbruksareal vil ei plassering av tomte «midt» ute i beitet føre til dårlegare arrondering av restarealet og i praksis føre til omdisponering av meir enn sjølve huset.

Bygningar

Etter at det gamle kårhuset på eigedomen blei frådelt i 2007 er det eit våningshus med garasje på landbrukseigedommen og ein driftsbygning på bruket. I tillegg er det fleire andre landbruksbygningar på bruket. Sjå kartet til høgre.

Omdisponering

Litt sør for tunet på eigedomen er det «planert ut» to større område - eit på om lag 1, 8 daa stor areal der det er sett opp 2 lagerbygningar og ein kontorbygning. På det andre området er det planert ut eit 1 daa stor areal. Arealet i mellom er dei siste åra planerblitt sprengt ut. Samla er det her blitt «omdisponert» om lag 3,15 daa.

Drift på eigedomen

Mjølkekvoten på 36.709 blei seld i 2006. Det har ikkje vore sjølvstendig drift på eigedomen sidan 2006. Jordbruksareala blir leigd bort til nabobruk i aktiv drift.

Føremålet med søknaden er å bygge nytt hus på bruket. Noverande eigar overtok garden i 2009.

Då hus nr. 2 på garden blei søkt frådelt blei det i frå søkaren opplyst at bruket ikkje hadde ressursar som tilseier trong for to husvære og at det var ynskje om å sikre framtidig busetjing i området.

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 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 påverknadar. 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 registrer. 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

Klagen blir vurdert etter §§ 1 og 9 i jordlov, M-1/2013, M-6/2003, M-35/95 og brev frå landbruks- og matdepartementet av 21.12.2006.

Jordlova § 9

Etter jordlova § 9 (omdisponering) er det forbod mot omdisponering av dyrka/dyrkbar jord: «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.

I samsvar med jordlova § 9 kan dyrka jord omdisponerast, men det skal vurderast nøye i kvart enkelt tilfelle. I dette tilfellet kan det ikkje vurderast å være forsvarleg ut frå bruket sin avkastningsevne, ut frå arronderingsmessige omsyn og ut frå omsynet til kulturlandskapet i området. Og ei

omdisponering av nærmar 1 dekar jordbruksareal blir vurdert å være i strid med formålet med jordlova §§ 1 og 9.

Ei omdisponering av nær 1 dekar jordbruksareal blir vurdert å være i strid med formålet med jordlova §§ 1 og 9.

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

Det overordna målet i jordlova er at arealressursane skal bli brukt på ein måte som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har sitt yrke i landbruket. Jord skal vernast slik at produksjonsevna og moglegheit for utnytting blir sikra framtidige generasjonar.

Utgangspunktet for jordlova er at dyrka jord ikkje skal takast ut av produksjon: "Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon." (Første setning i § 9.)

Jordbruksproduksjon femner i jordlova om all planteproduksjon i jord- og hagebruk der jord blir brukt som medium for vekst t.d. gras, korn og hagevekstar.

Omgrepet jordbruksproduksjon femner og om bygningar som direkte er knyta til drifta av eigedomen (driftsbygning), samt våningshuset.

Oppføring av kårustad/hus nr. 2 krev samtykke til omdisponering etter jordlova § 9.

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

Kommunen kan i særlege tilfelle dispensere frå forbodet dersom ein etter ei **samla vurdering** finn at jordbruksinteressene bør vike med omsyn til dei omsyna som nemnd ovanfor (godkjende planar, drifts- og miljøulempar m.m.).

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.

Drøfting

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Søknaden er blitt handsama administrativt. Det er blitt klagt på vedtaket som blei gjort i saka:

«Osterøy kommune gjev med heime i jordlova §§ 1 og 9, Landbruksdepartementets rundskriv M-1/2013, M-4/2003, M-6/2003 og M-35/95 avslag på søknaden om omdisponering av dyrka mark til nytt våningshus på landbrukseigedomen «Mæle», gnr. 41 bnr. 7 i Osterøy kommune.

Vedtaket blir bl.a. grunngjeven med at det ut frå drifta som er på eigedomen ikkje er trong for to bustadhus på eigedomen og at det går ut over dyrka jord og kan føre til auka nedbygging av jordbruksareal. Det blei seinast i 2007 frådelt dåverande kårhus i frå gardsbruket. Det gamla kårhuset på garden blei frådelt i 2007. Søknaden blei grunngjeven med at det ikkje var bruk for den med omsyn til drifta.»

Tidlegare søknad om bygging av nytt våningshus på 41/7

Det blei og i 2010 søkt om løyve til å bygge ein bustad m/garasje på gnr. 41 bnr. 7 - berre 2-3 år etter at hus nr. 2 hadde blitt frådelt berre «nokre» år før.

Søknaden blei avslått bl. anna med bakgrunn i at det med omsyn til jordbruksdrifta ikkje var trong for hus nr. 2. Areal var bortleidt og det var ikkje dyr på bruket.

Fylkesmannen var samd med kommunen og viste til at:

Det skal særleg grunn til for å ta i bruk jordbruksareal til andre føremål enn jordbruksproduksjon. Fylkesmannen viste til at trongen for kårbustadar i seinare år har endra seg grunna auka mekanisering og betre vegleiingsapparat og avløysarordningar og at driveplikta kan oppfyllest ved bortleige. Dette saman med driftsomfang, produksjonsform og om det er andre hus på bruket må trekkjast inn og vurderast nøye før ein tillèt omdisponering av dyrka jord til kårbustad.

I landbruks- og matdepartementet sitt brev 21.12.2010 til kommunane mfl. står det at

"samtykke til omdisponering av jord til oppføring av kårbolig fortsatt bare skal gis dersom det ikke er tvil om at en kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen."

Vidare viste Fylkesmann til at det ikkje var sjølvstendig jordbruksdrift på eigedomen og at areala vart hausta av nabo. Med denne bakgrunn var ikkje landbruksdirektøren i tvil om at dette bruket ikkje har trong for eit kårhus (hus nr. 2) av omsyn til jordbruksdrifta.

Fylkesmannen skreiv vidare at: «Når det i seinare år har vorte lettare å få dele frå kårbustadar som ikkje lenger er nødvendige i drifta, må dette ha sitt motstykke i at praksis ved bygging av kårbustadar vert skjerpa og at regelverket vert praktisert i samsvar med den reelle trongen for bustaden knytt til landbruksdrifta.»

Klage

Arkoconsult har på vegne av heimelshavar klaga på vedtaket, jf. 16/2706.

Klagen er rettidig framsett.

Hovudpunkta i klagen

I grunngjevinga for klagen er ein ikkje einig i kommunen sin vurdering av at huset er plassert på «dyrka mark midt inne i eit beite med jordbruksareal rundt»:

Dette blir grunngjeven med at arealet ikkje er i bruk som dyrka mark, men som det står i klagen «best karakteriseres som en åkerholme».

Klagar meiner at det ligg føre særlege høve og at det bør gjevast løyve til omdisponering som omsøkt.

Det blir grunngjeven med eit viktig omsyn i § 1 i jordlova, som å sikre jordbruksproduksjon og gardsdrift. I denne samanheng blir det vist til at eigar ynskjer å reetablere drifta på garden.

Klagar meiner og at det er feil å vise til tidlegare frådeling av hus på garden.

Ein meiner og at kommunen i avslaget har lagt til grunn eit for stort areal som blir omdisponert som følge av tiltaket. Vidare blir det hevda at huset er plassert mest mogleg hensiktsmessig for å unngå dårleg arrondering.

Grunngjevinga er opp summert med at:

- Det er et mindre areal som omdisponeres
- Det planlegges oppført i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse
- Tiltaket planlegges for å reetablere drift på gården. Dette er i tråd med jordbruksinteresser
- Tiltaket vil styrke lokalsamfunnet og tilføre nye verdier

Det blir for utfyllande innsikt i klagen vist til vedlagt klage.

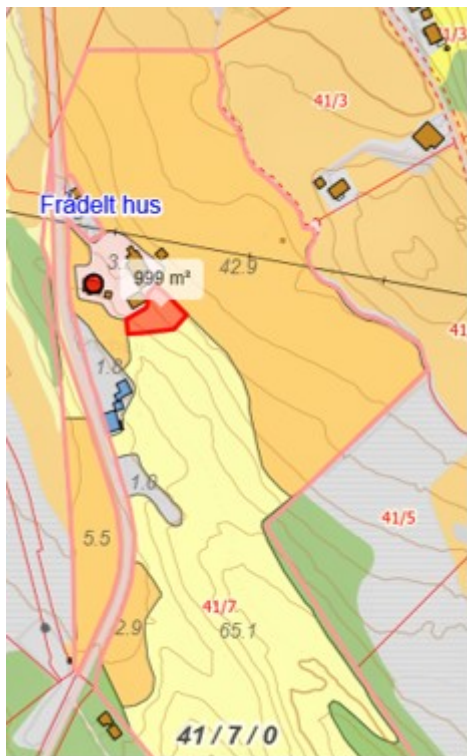
Resursgrunnlaget på bruket

Etter reglane i rundskriv **M-1/2013** mfl. kan det berre gjevast samtykke til oppføring av kårustad når det ikkje er tvil om at kårustad er naudsynt med omsyn til drifta. I praksis gjeld det større husdyrbruk og bruk med større planteproduksjon.

Arealopplysningar for gnr. 41 bnr. 7, jf. arealresurskart (AR5):

Fulldyrka jord	Overfl. dyrka	Innmarks-beite	Produktiv skog (SH, H)	Anna areal, *)	Sum areal
60,0	2,2	66,3	40,7	31,7	201
Omdisponering til nytt våningshus					
		1			0,4

*) 25,3 daa myr, 3,1 daa open jorddekt fastmark og 3,3 anna areal.



I tillegg nedbygging av jordbruksareal vil ei plassering av tomte «midt» ute i beitet føre til dårlegare arrondering av restarealet og i praksis føre til omdisponering av meir enn sjølvve huset.

Bygningar

Etter at det gamle kårhuset på eigedomen blei frådelt i 2007 er det eit våningshus med garasje på landbrukseigedommen og ein driftsbygning på bruket. I tillegg er det fleire andre landbruksbygningar på bruket. Sjå kartet til høgre.

Omdisponering

Litt sør for tunet på eigedomen er det «planert ut» to større område - eit på om lag 1, 8 daa stor areal der det er sett opp 2 lagerbygningar og ein kontorbygning. På det andre området er det planert ut eit 1 daa stor areal. Arealet i mellom er dei siste åra planerblitt sprengt ut. Samla er det her blitt «omdisponert» om lag 3,15 daa.

Drift på eigedomen

Mjølkekvoten på 36.709 blei seld i 2006. Det har ikkje vore sjølvstendig drift på eigedomen sidan 2006. Jordbruksareala blir leigd bort til nabobruk i aktiv drift.

Føremålet med søknaden er å bygge nytt hus på bruket. Noverande eigar overtok garden i 2009.

Då hus nr. 2 på garden blei søkt frådelt blei det i frå søkaren opplyst at bruket ikkje hadde ressursar som tilseier trong for to husvære og at det var ynskje om å sikre framtidig busetjing i området.

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 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 vitenskaplege kunnskap om artane sine bestandssituasjon, naturtypar sin utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknadar. 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 registrer. 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

Klagen blir vurdert etter §§ 1 og 9 i jordlov, M-1/2013 , **M- 4/2003**, M-6/2003, M-35/95 og brev frå landbruks- og matdepartementet av 21.12.2006.

Jordlova § 9

Etter jordlova § 9 (omdisponering) er det forbod mot omdisponering av dyrka/dyrkbar jord:

«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.

I samsvar med jordlova § 9 kan dyrka jord omdisponerast, men det skal vurderast nøye i kvart enkelt tilfelle. I dette tilfellet kan det ikkje vurderast å være forsvarleg ut frå bruket sin avkastningsevne, ut

frå arronderingsmessige omsyn og ut frå omsynet til kulturlandskapet i området. Og ei omdisponering av nærmare 1 dekar jordbruksareal blir vurdert å være i strid med formålet med jordlova §§ 1 og 9.

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

Det overordna målet i jordlova er at arealressursane skal bli brukt på ein måte som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har sitt yrke i landbruket. Jord skal vernast slik at produksjonsevna og moglegheit for utnytting blir sikra framtidige generasjonar.

Utgangspunktet for jordlova er at dyrka jord ikkje skal takast ut av produksjon: "Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon." (Første setning i § 9.)

Jordbruksproduksjon femner i jordlova om all planteproduksjon i jord- og hagebruk der jord blir brukt som medium for vekst t.d. gras, korn og hagevekstar.

Omgrepet jordbruksproduksjon femner og om bygningar som direkte er knyta til drifta av eigedomen (driftsbygning), samt våningshuset.

Oppføring av kårbustad/hus nr. 2 krev samtykke til omdisponering etter jordlova § 9.

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

Kommunen kan i særlege tilfelle dispensere frå forbodet dersom ein etter ei **samla vurdering** finn at jordbruksinteressene bør vike med omsyn til dei omsyna som nemnd ovanfor (godkjende planar, drifts- og miljøulemper m.m.).

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

Drøfting

Det er her spørsmål om oppføring av bustad nr. to på ein landbrukseigedom av middels storleik. Det er ikkje husdyrhald på eigedomen, og jorda er bortleigd. Som landbrukseigedom er det med denne bakgrunn ikkje trong for oppføring av bustad nummer to/generasjonsbustad /kårbustad med omsyn til drift av eigedomen. Denne problemstillinga er nemnt i brev frå Landbruks- og matdepartementet av 21.12.2006, der det bl.a. står: "Jeg mener å se en uheldig utvikling når det gjelder bygging og fradeling av kårboliger.

Samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Landbruket har gjennomgått en stor utvikling de siste årene og behovet for kårbolig er ikke er like stort som før. Det skal i utgangspunktet ikke gis tillatelse til fradeling av kårbolig dersom denne er nødvendig av hensyn til driften. Dette er klart forutsatt i forarbeidene til bestemmelsen, og det er lagt til grunn for langvarig, fast praksis. Vurderingen må ha et langsiktig perspektiv."

Påstanden om at det er feil at huset er plassert på «dyrka mark midt inne i eit beite med jordbruksareal rundt» fordi arealet ikkje er brukt og at arealet mest er å sjå på som ein åkerholme.

Kommunen baserer seg på Nibio sine Arealresurskart i målestokk 1:5000. Der er arealet registrert som innmarksbeite. Det same gjer eldre Økonomisk kart (ØK). Rådmannen kan ikkje sjå at det er feilregistrert. Og det at det ikkje er i bruk endrar ikkje på det. Det viser kanskje snarare at jordbruksareal som ligg inn til hus fort fell ut av bruk.

Når det gjeld påstanden om at det er mindre areal som blir omdisponert gjennom tiltaket enn det som er lagt til grunn i avslaget og at omdisponert areal ikkje er meir enn rundt 800 m² så er ikkje det så lett å vite før etterpå. Men ved å sjå på tunet og det som er bygd før på eigedomen ser ein at det fort blir omdisponert mykje større areal enn det som berre sjølve tiltaket skulle tilsei.

Det at huset er planlagt oppført i direkte tilknytning til eksisterande tun er i og for seg positivt, men endrar ikkje på at det blir omdisponert areal og at det ikkje er trong for to hus på eigedomen.

Rådmanen ser sjølsagt positivt på at det er planlagt å reetablere drift på garden. Men det er ikkje naudsynt med meir enn eit hus på garden for å kunne drive garden.

At tiltaket vil kunne ha positiv betydning for lokalsamfunnet kan vera rett. Men rådmannen meiner at samfunnsgagnet i saka ikkje er av ein styrke at det talar for at samtykke kan gjevast.

Når det gjeld føremålet i jordlova om å sikre mest mogleg kontinuerleg drift av jordbruksareala er det ikkje trong for to hus på garden for å hindre at drifta blir lagt ned eller blir svak.

Tidlegare kårbustad blei frådelt bruket i 2007 med grunngjeving at den ikkje var naudsynt for drifta.

Etter reglane i rundskriv M-1/2013 m.fl. og M35/95 kan det berre gjevast samtykke til oppføring av «kårbolig» når det ikkje er tvil om at kårbustad er naudsynt med omsyn til drifta. I praksis gjeld det større husdyrbruk og bruk med større planteproduksjon.

Rådmannen viser her til at meiner at det er ikkje i tilstrekkeleg vekt som tal

Konklusjon

Rådmannen legg til grunn for vurderinga av saka at eigedomen ligg i kjerneområde for jordbruk og at det går ut over dyrka jord som kan føre til auka nedbygging av jordbruksareal i eit viktig jordbruksområde. Det er med omsyn til drifta ikkje trong for to hus på garden. Ved ein eventuell framtidig søknad om frådeling vil av eit av husa vil huset lettare kunna bli frådelt.

Rådmannen legg og vekt på at slike omdisponeringar vil kunne få presedens og medføre auka

nedbygging av viktig matproduserande areal og kulturlandskapet.