



Ida Hundhammer
Bruvikvegen 97
5286 Haus

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3650 - 23/20586

Saksbehandlar:
Martin Ivar Henden
Martin-Ivar.Henden@osteroy.kommune.no

Dato:
19.09.2023

66/1 - Svar på søknad om omdisponering av overflatedyrka jord til hus nr.2.

Administrativt vedtak:

Saknr: 266/23

Vedtak

« Med heimel i jordlova §§ 1 og 9 avslår Osterøy kommune søknad om omdisponering av 0,9 daa overflate dyrka jord til veg og oppføring av hus nr. 2 på landbrukseigedomen gnr. 67. bnr.1.

Grunngjeving for avslaget er jordvern. Det er og lagt vekt på at omdisponering fører til ei driftsmessig uheldig løysing for landbrukseigedomen.»

Saksutgreiing:

Søknaden er vurdert etter §9 i jordlova og rundskriv M-2/2021.

Saka gjeld søknad om omdisponering av overflate dyrka jord der føremålet er plassering av husvogn som skal ha funksjon som hus nr. 2 på landbrukseigedomen gnr. 66. bnr.1.

Om søkt plassering av huset medføre ny tilkomstveg til huset som er planlagt gå over overflate dyrka jord.

Det er ikkje oppgitt arealstorleik på arealet som blir søkt omdisponert. Ut frå vedlagt kart har kommunen anslege arealet til ca. 0,9 daa overflatedyrka jord. Det er då teke med veg skråning, borehol for vatn og anlegg for slamavskiljar som er plassert på overflatedyrka jord.

Areal opplysningar for landbrukseigedomen 66/1.

Fulldyrka jord daa	Overflate d.j. daa.	Innmarksbeite daa	Produktiv skog daa	Anna areal daa	Sum daa
2	21	173	103	30	329

Driftsopplegget på gardsbruket er sau og grovfor produksjon. Søknad om produksjonstilskot frå Ida Hundhammer 15.03.23. er det søkt om tilskott til 41 søyer og 3 verar over 1 år.

Bygningar.

Landbrukseigedomen er registeret med 1 våningshus, 1 driftsbygning, 1 reiskapshus, 1 garasje, 1 utløe og 1 naust.

Planstatus/gardskart:

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

I møte i plan og kommunalteknisk utval den 24.05.2023 sak 046/23 er det etter klage på administrativt vedtak i sak 020/23 gitt dispensasjon til tiltaket frå plan- og bygningslova.

Omdisponering etter jordlova § 9

Dersom arealet skal nyttast til andre føremål enn landbruk, må det ligga føre vedtak om omdisponering og/eller deling etter jordlova.

I jordlova § 9 1.ledd står det «*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.*

Formålet med forbodet mot omdisponering er å verna produktive areal og jordsmonn. Det grunnleggjande formålet er jordvern, det vil sei å sikra matproduserande areal.

I jordlova § 9 2.ledd er det opna for å gje dispensasjon frå 1.ledd i særlege høve der «*det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika*»

Ordlyden «særlege høve» understrekar alvoret kring jordvernet, det vil sei å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar.

Ein kan gje samtykke til dispensasjon etter ei samla vurdering av forholda. I jordlova § 9 2.ledd er det sagt kva omsyn som skal tilleggas vekt ved vurderinga: «*ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagn ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon*»

Godkjende planar etter plan- og bygningslova.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. I møte i plan og kommunalteknisk utval den 24.05.2023 sak 046/23 er det etter klage på administrativt vedtak i sak 020/23 gitt dispensasjon til tiltaket frå plan- og bygningslova for 10 år.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

I vurderinga om omdisponering fører til drifts- eller miljømessige ulempe, blir det i rundskriv M-2/2021 frå Landbruksdepartementet vist til at det må gjerast ei konkret og individuell vurdering av så vel dei driftsmessige som dei miljømessige ulempene. Berre ulemper som er konkret påreknelege og som har ein viss styrkje og visst omfang kan leggst vekt på. Ved vurderinga av om ulempene er påreknelege må det takast omsyn til korleis tiltaket er plassert i høve til jordbruksareal, tun også vidare. Driftsmessige ulemper vil til dømes vere at omdisponering av arealet fører til dårleg arrondering.

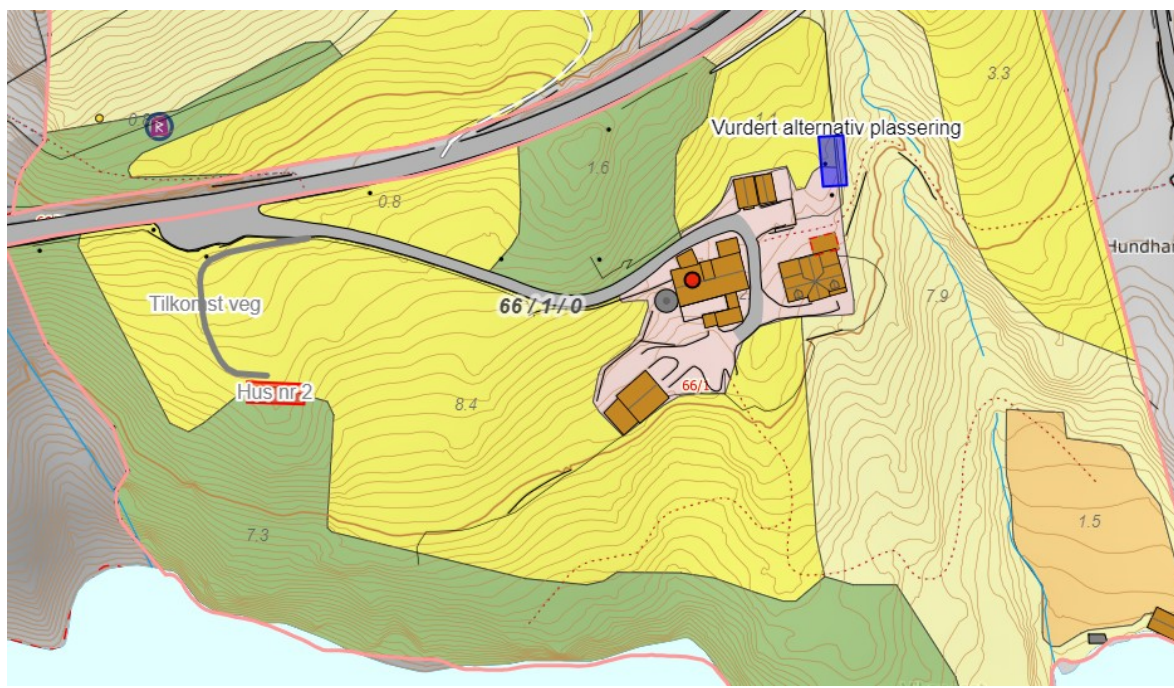
Det er i søknaden vist til at vegen vil gjere drifta av jordbruksarealet lettare då opparbeiding av ny veg vil drenere arealet. Søkjar skriv at delar området har ein del fuktige parti og at ein med vegen gjer mindre skade på jordbruksarealet med tunge landbruksmaskiner. Ny og solid veg vil gjere gardsarbeidet på denne delen av eigedomen lettare og mindre ver avhengig.

Tilkomstveg og oppføring av huset slik det er søkt om vurderer kommunalsjefen som driftsmessig uheldig for landbrukseigedomen. Eit samanhengande jordbruksareal blir delt med ein tilkomstveg som medføre dårlegare arrondering.

I den nordlege delen av vegen blir det skråningar som gjer innhaustings arbeidet meir tungvindt. Behov for køyring på arealet er vesentleg når arealet skal haustast i vekstsesongen. Om det er behov for grøfting av arealet kan det drenerast etter vanlege drenerings metodar.

Ein vurderer plassering av huset slik at det er svært sannsynleg at ein gangveg i rett linje mellom driftsbygning/tunet og det omsøkte huset vil kome då den kortar ned gangavstanden med ca. 60 meter. Det er og eit moment som kan vurderast som ei driftsmessig ulempe då stien vil gå over overflate dyrka jord.

Osterøy kommune var den 04.09.23. på synfaring. Kommunen ynskte saman med søkjar å sjå på alternativ plassering av husvogna som varetek jordvernet og dei driftsmessige tilhøva på ein betre måte.



Som inn teikna i kartet såg vi på dette området som kommunen meiner er mindre uheldig då ein får huset inn i det samla bygningsmiljøet på tunet. Søkjar ynskter at saka vart handsama slik som om søkt.

Kulturlandskapet og det samfunnsgagn ei omdisponering vil gi.

Med kulturlandskapet meinast landskapsbiletet, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Begrepet omfattar både areal i drift og areal prega av tidlegare jordbruk, for eksempel slåtte- og beitemark. Begrepet dekkjer og natur- og kulturelement som heng saman med slike areal, for eksempel bekkar og våtmark, steingjerde, åkerholmar og kantvegetasjon.

Vestland Fylkeskommune har den 24.08.23. gjort ei arkeologisk registrering på staden då huset er tenkt plassert på ei rydningsrøys. Fylkeskommunen skriv mellom anna at røysa er vurdert til å vere frå nyare tid og at det såleis ikkje er knytt nokon lovheimel til vern om den.

Vegen vil dele opp eit samanhengande jordbruksareal som blir vurdert som uheldig i vurderinga av kulturlandskapet/landskapsbiletet.

I begrepet "samfunnsgagnet" ligg og omsynet til busetjing. Det kan leggjast vekt på om omdisponeringa bidreg til å oppretthalde eller styrkje busetjinga i området til landbrukseigedomen. Det vil vere i samsvar med jordlova sitt føremål å sikre ein mest mogleg kontinuerleg drift av jordbruksareala. Det har vore ein lang praksis for å tillate omdisponering til kår bustad for å hindre at drifta vert svak eller lagt ned ved generasjonsskifte. Det går av rundskrivet fram at behovet for kår bustad synes ikkje lenger å vere like stort som før. Det skal gjerast ei konkret vurdering av behovet for kår bustad.

Av Rundskriv M-2/2021 frå Landbruks- og Matdepartementet går det fram at oppføring av hus nr.2 på ein landbrukseigedom berre bør imøtekomast når det ikkje er tvil om at det er nødvendig med omsyn til drifta på landbrukseigedomen.

Søkjar skriv at det er avgjerande at den eldre generasjon kan bu saman på garden då dei har uvurdereleg kunnskap om dyrking av jorda, vedlikehald av bygningar og reiskap, samt dyrehald og forvaltning av landbrukseigedomen. Dette er kunnskap som er høgst nødvendig for meg å få ta del i å lære.

Kommunedirektøren er einig i at formidling av kunnskap mellom generasjonane er viktig, men at dette kan gjerast sjølv om ikkje hus nr. 2. blir oppført. Ein kjem til den vurderinga at ein er i tvil om hus nr. 2 er nødvendig for å oppretthalde drifta på landbrukseigedomen.

Om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon.

Det er i gitt dispensasjon frå plan- og bygningslova i 10 år. Det er store investeringar med hus, avlaup, straum og tilkomstveg som gjer at ein vurderer det som lite truleg at arealet blir tilbakeført som jordbruksareal.

Kommunedirektøren vurderer søknaden som varig omdisponering då kostanden med tilbakeføring av arealet til jordbruksareal er så høg at det ikkje er realistisk.

Samla vurdering.

Dyrka og dyrkbar jord skal ha et sterkt vern. Når uttrykket "særlege høve" er brukt, er det for å syne kor viktig det grunnleggande føremålet som er jordvern. Jordvern er nasjonal interesse og eit landbrukspolitisk satsings område. I vegleiaren Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging, er det signalisert at fylkeskommunen og kommunane tek omsyn til landbruksareal og

kulturlandskapet, og bidreg til at dei nasjonale jordvernmåla vert oppnådd ved å begrense omdisponering av dei mest verdifulle jordressursane og redusere oppsplitting av viktige areal.

Ein kjem til at søknaden ikkje kan imøtekomast. Omsynet til jordvern og dei driftsmessige ulempene som omdisponeringa medfører er grunngjeving for vedtaket.

Med helsing

Tore Johan Erstad
einingsleiar for teknisk forvaltning og plan

Martin Ivar Henden
fagkonsulent landbruk

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Klage.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Mottakar:

Ida Hundhammer

Bruvikvegen 97

5286

Haus