



Dato:

19.03.2021

Arkivsak-ID.:

21/2738

JournalpostID:

21/14731

Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
051/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

Gnr. 143 bnr. 4 - Fradeling bolighus nr. 2 på landbrukseiendom

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av § 9 i Jordloven avslår HTM omdisponering av ca. 50 m² dyrket jord til boligparsell på gnr. 140 bnr. 4 – slik det vises på markslagskart datert 19.03.21, jfr. landbruksfaglig utredning og vurdering av saken.

I medhold av § 12 i Jordloven avslår HTM fradeling av bolighus (P1) på ca. 1300 m² fra gnr./bnr. 140/4 - slik det fremgår av markslagskartet, jfr. landbruksfaglig utredning og vurdering av saken.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland til orientering.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.04.2021:

Behandling:

Fellesforslag fra Hagland (KL), Hatløy (H) og Storesund Ap) i sak HTM 151/21, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

HTM tillater fradeling av kårbolig på 143/4 etter jordlovens § 12

Fradelingen anses kurant og har ingen innvirkning på landbruksdriften på 143/4. HTM har tidligere gitt fradelingstillatelse etter PBL, et vedtak som ikke er påklaget av statsforvalteren.

Fellsforslaget fra Hagland, Hatløy og Storesund vedtatt med 8 stemmer mot 1 stemme (Sp 1) for innstillingen

HTM- 051/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø tillater fradeling av kårbolig på 143/4 etter jordlovens § 12. Fradelingen anses kurant og har ingen innvirkning på landbruksdriften på 143/4. HTM har tidligere gitt fradelingstillatelse etter PBL, et vedtak som ikke er påklaget av statsforvalteren.

Saksutredning

Bakgrunn:

- Kommunalsjef teknisk fremla i separat klagesak etter pbl. forslag til avslag på dispensasjon.
- Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) frarådet i klagesaken etter pbl. dispensasjon for fradeling av kårbolig (bolighus nr. 2) på omsøkte landbrukseiendom.
- Ved klagebehandlingen etter pbl. vedtok HTM i sak nr. 086/20 å gi dispensasjon for fradelingen.
- Fylkesmannen har ikke påklaget HTM sitt dispensasjonsvedtak etter pbl.
- Omsøkte fradeling må også behandles som helt separat sak etter jordloven § 12.
- I henhold til gjeldende delegasjonsreglement mener kommunalsjef teknisk at forutgående behandling etter annet lovverk (pbl.) medfører at den heller ikke kan regnes som kurant etter jl.

Kommunalsjef teknisk viser til sin redegjørelse for sakens bakgrunn, og legger herved saken frem for HTM for første gangs behandling og vedtak etter jl. Det gjøres oppmerksom på at søker har klagerett på utvalgets vedtak fordi saken ikke tidligere har vært behandlet etter jl.

Kommuneplan:

Landbruks-, Natur- og Friluftsområde, (LNF).

Reguleringsplan:

Ikke regulert.

Søkers landbrukseiendom:

Eiendommen er pr. dato sameiet av 3 eiere. Den består av gnr. 143 bnr. 4, og har et totalareal på 84,2 da – hvorav 70,1 da jordbruksareal (inkludert 23,9 da dyrket jord). Foruten omsøkte kårbolig er det registrert våningshus med garasje og et redskapshus på eiendommen. En av sameierne (Tor Magne Larsen) har sitt bosted i våningshuset (Storasundvegen 129). Det er ikke driftsbygning på eiendommen – hvor det i mange år heller ikke har vært selvstendig drift. Alt jordbruksareal er derfor bortleid til aktiv bonde. For nærmere detaljer viser kommunalsjef teknisk til gårdskartet – vedlegg 1.

Opplysningene er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn), Landbrukets informasjonsbase (LIB) og Gårdskart fra Skog og Landskap.

Omsøkte bolighus som søkes fradelt:

Parsell 1 med kårboligen er på kartet oppmålt til ca. 1300 m², og har adresse Storasundvegen 125. Bolighuset har de siste 2-3 år ikke vært bebodd. Ut fra markslagskartet er det oppmålt at ca. 50 m² i parsellens sørvestlige hjørne er dyrket jord og at ca. 170 m² langsetter østgrensen er innmarksbeite. For nærmere detaljer om parsellene viser kommunalsjef teknisk til nevnte kart (se vedl. 3).

VURDERING:

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold:

Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven - nml.) trådte i kraft den 1. juli 2009. I nml. kap. II § 7 fastslås det at prinsippene i samme lovs § 8 t.o.m. § 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet – inkludert forvaltning av fast eiendom. I «Planjuss» og veileder fra MD fremheves det at vurderingen og vektleggingen av prinsippene i nml. skal fremgå av beslutningen dersom naturmangfoldet berøres.

Kommunalsjef teknisk viser til kartutskrift fra den digitale nettkilden «*miljostatus.no*» - hvor det ikke er registrert noen naturmangfoldsverdier som kan bli berørt av fradelingen (se vedlegg 4). I miljørapport 5/2010 for Haugalandet er Gunnarshaug – hvor omsøkte eiendom ligger, ikke omtalt. Det har fra forannevnte kilder eller på annen måte ikke fremkommet opplysninger som skulle tilsa at naturmangfoldet blir berørt av omsøkte fradeling. Kommunalsjef teknisk mener derfor at det etter nml. § 7 ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

Vurdering etter jordloven (jl.):

Kommunalsjef teknisk viser til vedlagte gårdskart og oversiktskart (se vedlegg 1 og 2), og konstaterer at berørt eiendom er en landbrukseiendom med areal «*.. som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk*» - jf. jl. § 12 første ledd, første punktum. Dette gjør at fradeling vurderes som innenfor virkeområdet til jordloven (jf. jl. § 2a), og at det således kreves delingstillatelse etter denne lov (jf. jl. § 12).

Dersom hensikten med delingen er at dyrka eller dyrkbar jord skal tas i bruk til formål som gjør den uegnet for jordbruksproduksjon i fremtiden, er det i jl. § 12 annet ledd et krav om at tillatelse til omdisponering etter jl. § 9 må være gitt før delingstillatelse kan gis. Kommunalsjef teknisk viser til markslagskart og flyfoto (vedl. 3 og 4), og vurderer at omsøkte deling medfører omdisponering av ca. 50 m². Derfor er det nødvendig med eget vedtak angående omdisponering (jf. M-1/2013 – pkt. 8.2).

Omdisponering av jordbruksarealet:

Av hensyn til både nåværende og fremtidig jordbruksproduksjon må dyrket eller dyrkbar jord ikke brukes eller disponeres til formål som ikke tar sikte på eller gjør den uegnet for jordbruksproduksjon (jf. jl. § 9).

Loven setter følgende rettslige rammer for vurderingsgrunnlaget ved en evt. tillatelse: «*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 samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal og takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon.*» (jf. jl. § 9, andre ledd). Kommunen kan når særlige forhold foreligger gi tillatelse til omdisponering. Videre kan det settes vilkår for en omdisponeringstillatelse (jf. jl. § 9, tredje ledd).

Boligparsellen ligger i kommuneplanens LNF-område, og da skal landbrukshensynet gis stor vekt. Berørt innmarksbeite langsetter den østlige delen av boligparsellen har en beliggenhet, form og arealkvalitet som gjør at de ca. 170 m² ikke vurderes som verdifullt jordbruksareal. Både markslagskart og flyfoto er lagt til grunn for denne vurderingen.

Dyrket jord i det sørvestlige hjørnet av boligparsellen er en del av eksisterende dyrket teig – se flyfoto (vedl. 5). Denne delen av dyrket teig har allerede en lang og smal form som gjør det driftsmessig utfordrende å bruke moderne landbruksredskap. Derfor vurderes det som driftsmessig uheldig å tillate at boligparsellen får en utforming som omsøkt. En bedre alternativ løsning ville vært at de 50 m² ikke inngikk i omsøkte boligparsell. Dette gjør at kommunalsjef teknisk fremlegger forslag til avslag på omdisponering av dyrket jord.

Samfunnshensyn knyttet til bosetting.

Området Storasund-Gunnarshaug - hvor berørt landbrukseiendom ligger, har ingen «raflyttingsproblemer». Kommunalsjef teknisk kan derfor ikke se at fradelingen får noen negative konsekvenser for samfunnshensyn knyttet til bosetting.

Bosetting på landbrukseiendommen.

Landbrukseiendommen har et arealgrunnlag som gjør at det ved eierskifte etter annet lovverk ikke vil være boplikt for ny eier. Isolert sett er det derfor ikke bosettingsbehov for to bolighus på eiendommen. Fradelingen vil medføre at eksisterende bolig går fra bolig på landbrukseiendom til selvstendig boligeiendom som er fritt omsettelig.

Hensynet til tjenlig og variert bruksstruktur.

I «praktiseringsrundskrivet» fremheves det blant annet at kommunen ved behandling av deling av landbrukseiendom må ta hensyn til nasjonale føringer knyttet til en tjenlig og variert bruksstruktur (se pkt. 3.1., 7.1. m.fl. i rundskrivet). Kommunalsjef teknisk vurderer at omsøkte deling ikke har noen konsekvenser for bruksstrukturen. Dette fordi omsøkte fradeling ikke vil gi noen form for bruksrasjonalisering (salg av tilleggsjord).

Vern av arealressursene.

Begrepet «arealressurser» omfatter i jordlovens forstand driftsenhetens ulike ressurser som består av jord, skog, bygninger eller rettigheter (jf. jl. § 1). Dette gjelder også ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk; eksempelvis turisme eller annen tilleggsnæring (jf. M-1/2013, pkt. 8.3.2.).

Bolighuset er en viktig del av brukets ressursgrunnlag. Bygningen er oppført i 1986 og er et fullverdig bolighus. Derfor mener kommunalsjef teknisk at bruket avgir en vesentlig del av sitt nåværende ressursgrunnlag. Isolert sett må dette anses som noe uheldig for ressursgrunnlaget.

Dersom fradelingen alternativt hadde medført at alt jordbruksareal (dyrket, beite og utmark) ble solgt som tilleggsjord etter fradeling av begge bolighusene, ville det vært et bedre vern av arealressursene.

Driftsmessige konsekvenser for landbruket.

«Praktiseringsrundskrivet» fremhever at dersom hensynet til; vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper, ikke taler mot deling – så skal tillatelse gis (jfr. pkt. 8.3.2 i rundskrivet).

For en selvstendig boligeiendom er det sett i et mer langsiktig tidsperspektiv påregnelig med ny eier av boligeiendommen – hvor det ikke er noen landbrukstilknytning. Dette kan medføre økt potensial for interessekonflikt mellom boligeier og landbruk.). Boligeiendommen vil på tre sider grense til dyrket areal og i nord til beite. Totalvirkningen av så mye boliggrense mot dyrket jord vurderes som å ha potensial for uheldige driftsmessige bindinger og interessekonflikter. Særlig er dette knyttet til lukt fra spredning av husdyrgjødsel, støy fra beitende husdyr og maskinelt sesongbasert arbeid utenfor vanlig arbeidstid. Det er blant annet grunne slike landbrukshensyn at Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) i sin fraråding skriver at økt fragmentering av boliger i LNF-området er uheldig (se vedl. 6).

Det har i mange år ikke vært selvstendig drift på bruket, og det er på kort og lang sikt lite sannsynlig at det blir aktuelt. En bruksrasjonalisering (salg av tilleggsjord) - til f.eks. mangeårig leietaker, ville ha styrket et bruk med selvstendig drift som har behov for mer eget areal for å ha tilstrekkelig forutsigbare langsiktige driftsvilkår. Dersom dette hadde vært den valgte alternative løsningen, kunne den totale driftsmessige løsningen vært positivt for landbruket.

KONKLUSJON:

Kommunalsjef teknisk har gjort en helhetlig landbruksfaglig vurdering. Der er hensynet til jordvernet, uheldig for vern av brukets ressursgrunnlag, langsiktig potensial for driftsmessige uheldige konsekvenser – samt at det ikke oppnås noen bruksrasjonalisering, vektlagt. Derfor legges det frem forslag om at HTM avslår tillatelse til omdisponering og deling etter jordloven.

Vedlegg:

Gårdskart pr 27.02.2020

Oversiktskart markslag med reg.plan pr 28.02.2020

Markslagskart 19.03.21

Kartutskrift naturbase.no pr 27.02.2020

Flyfoto mai 2017 - Alle bygninger

Uttale fraråding fra fylkesmannen