



Behandling av delesøknad med dispensasjon - Gnr 96 Bnr 1 - Gamle Såner vei 90 - Fradeling tun og kårbolig

Saksbehandler: Vida Kvilhaugsvik	Saksnr.: 17/04322-42
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
Formannskapet	04.05.2020
Kommunestyret	18.05.2020

Rådmannens innstilling:

Vedtak etter jordloven

Med hjemmel i jordlovens § 12 gis det avslag på søknad om fradeling av tunet og kårboligen med tilhørende areal på gnr. 96 bnr. 1, Pung gård i Vestby kommune.

Vedtak etter plan- og bygningsloven

Søknad om fradeling med dispensasjon avslås.

Det gis ikke dispensasjon fra kommuneplanens § 14 (LNF), jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynet bak bestemmelsen anses vesentlig tilsidesatt.

Vestby kommune

SAKSUTREDNING:

Sammendrag av saksgang:

Vestby kommune mottok 15.12.2017 søknad om fradeling av tun og kårbolig fra eiendommen gnr. 96 bnr. 1, Pung gård. Den 03.07.2018 mottok kommunen søknad datert 29.06.2018 om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 i forbindelse med delingssøknaden.

Søknad om deling etter jordloven § 12 ble sendt til Follo landbrukskontor 15.08.2018. Saken ble 21.01.2019 sendt videre til politisk behandling i Vestby da Follo Landbrukskontor anså saken som ikke kurant.

Rådmannens innstilling for den politiske behandlingen var, med hjemmel i jordlovens § 12, å gi tillatelse til fradeling av tunet og kårboligen med tilhørende areal som omsøkt. Kommunestyret behandlet saken i møte 08.04.2019 (sak K34/19), og fattet vedtak om ikke å gi tillatelse til fradeling av tunet og kårboligen med tilhørende areal som omsøkt. Søker er i brev av 12.04.2019 orientert om vedtaket.

Klage på vedtaket ble mottatt 30.04.2019, og er således innkommet innen fristen. Klager er Olav Breivik. Som kjøper av eiendommen vurderes han å ha rettslig klageinteresse i saken og har således klagerett, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Klager anfører at vedtaket er ugyldig, da rådmannens innstilling ble fraveket uten begrunnelse for vedtaket.

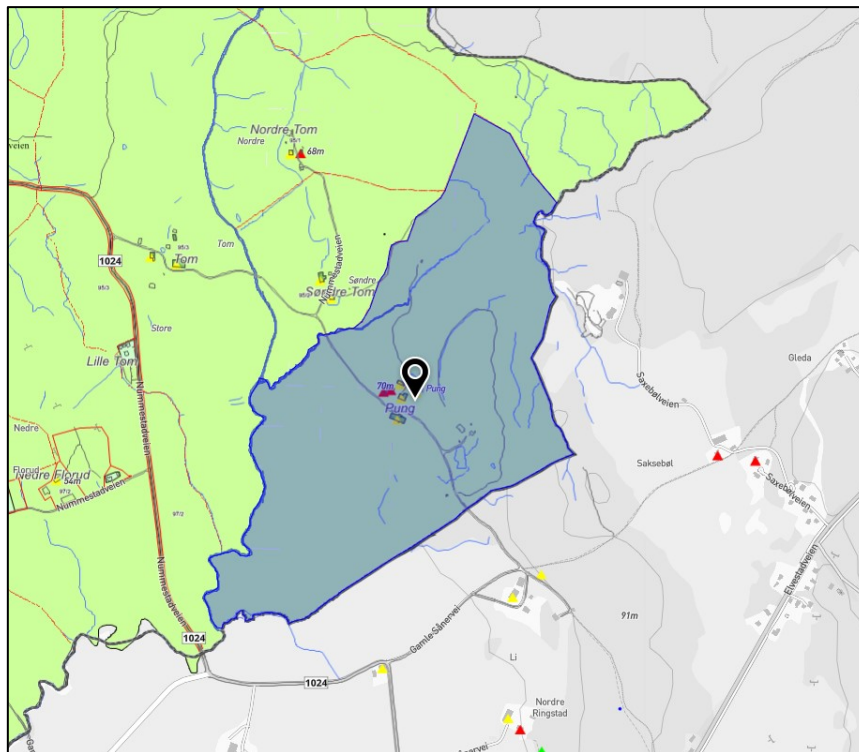
Kommunestyret behandlet klagen i møte 02.09.2019 (sak K73/19). Kommunestyret opphevet vedtaket av 08.04.2019 og saken ble sendt tilbake til administrasjonen for ny og fullstendig saksbehandling etter jordloven og plan- og bygningslovens regler.

Bakgrunn for saken:

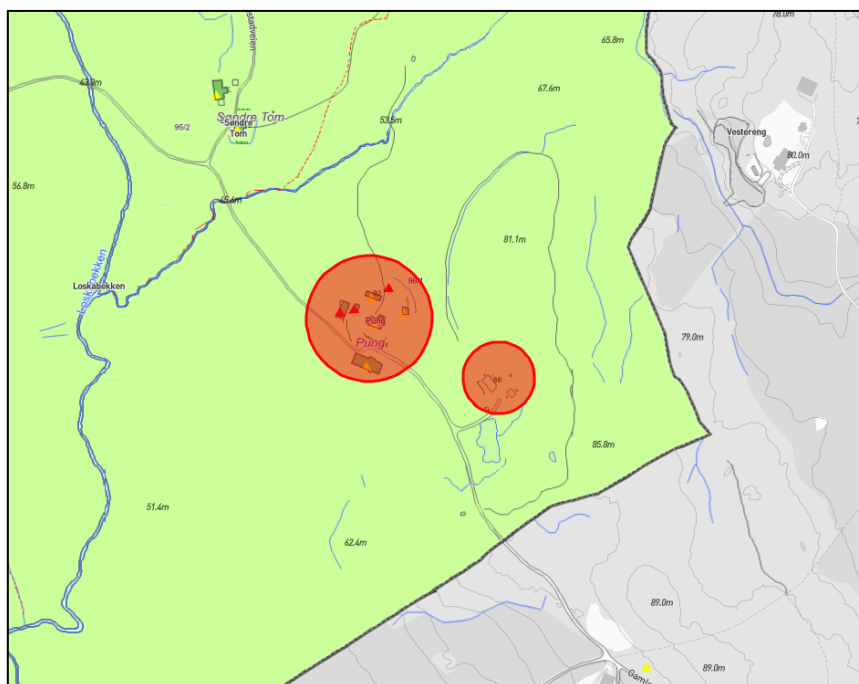
Bakgrunn for søknad om deling av gnr. 96 bnr. 1, Pung gård er kjøpekontrakt datert 24.11.2017 mellom eier av Pung gård, Vidar Pung, og Olav Breivik. Det følger av avtalen at jord og skog tilhørende eiendommen selges til Olav Breivik. Dagens tun med påstående bygninger samt kårboligen inngår ikke i avtalen og skal fradeles.

På bakgrunn av kjøpekontrakten søker Olav Breivik, om fradeling av tunet og kårboligen som to selvstendige boligeiendommer, med tilhørende tomteareal på henholdsvis ca. 12 og 3 dekar. Dyrket mark og skogen skal være tilleggsareal til Olav Breiviks landbrukseiendom Nummestad, gnr. 91 bnr. 1, i tidligere Hobøl kommune, (gnr 894 bnr 1 i nå Indre Østfold kommune). I avtalen er det tatt forbehold om at delingstillatelse gis.

Vestby kommune

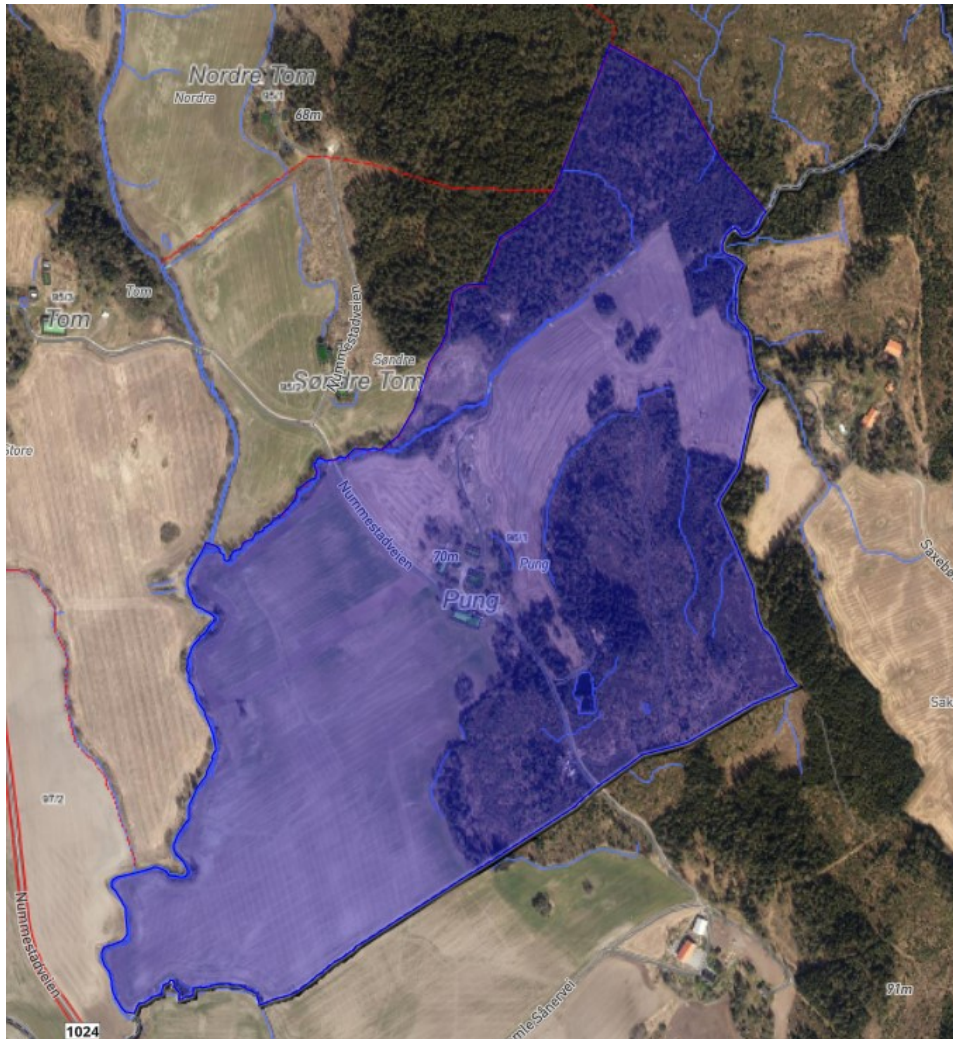


Landbrukseiendom gnr 96 bnr1



To parseller som ønskes fradelt.

Vestby kommune



Bruksstruktur på arealene

Rådmannens vurdering etter jordloven:

Eiendommen Pung gård har ifølge gårdskart fra Norsk Institutt for Bioøkonomi et areal på totalt ca. 608 dekar fordelt på ca. 330 dekar fulldyrka jord, ca. 3 dekar innmarksbeite, ca. 246 dekar produktiv skog og ca. 29 dekar annet markslag og bebyggt areal. Bebyggelsen på tunet består av to boliger, to eldre driftsbygninger, eldre potetkjeller og stabbur. Kårbolig med tilhørende garasje ligger adskilt fra tunet og om lag 200 meter øst for tunet. Den dyrka jorda leies bort til kornproduksjon.

Godkjenning av omsøkt deling innebærer at eiendommen Pung gård opphører som landbrukseiendom og at dagens jord og skogarealer blir solgt som tilleggsarealer til driftsenheten til Olav Breivik.

Ved avgjørelsen av om samtykke til deling skal gis, skal det etter jordloven § 12 tredje ledd første punktum, legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Denne vurderingen er sentral og er utgangspunktet for vurderingen av søknaden. Bestemmelsen gjør det mulig å ta hensyn til samfunnsutviklingen i området. Dette gjelder for eksempel hvilken bruksstruktur som er tjenlig ut fra hensynet til bosetting på landbrukseiendommer og arbeidsmuligheter.

Vestby kommune

Det skal legges vekt på hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan også legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålene med jordloven. Det må tas stilling til om totalløsningen ved delingen fører til en driftsmessig god løsning.

Eiendommen Pung gård kan ut fra størrelsen anses som en normalt ressurssterk landbrukseiendom med hensyn til at det dyrka arealet er ca. 330 dekar. Dette kan tale mot å bruke eiendommen som tilleggsareal. Ved egen drift med mer intensiv produksjon enn korn er det mange landbrukseiendommer av denne størrelsen som gir grunnlag for en familieinntekt. Arealgrunnlaget svarer imidlertid til om lag 0,4 årsverk ved korndyrking som er den vanlige driften i området.

Etter jordloven § 12 skal det også legges vekt på om en deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Ved en eventuell deling vil tunet og kårboligen på Pung gård bli fritt omsettelige boligeiendommer. Tunet med to boliger og driftsbygninger vil være omgitt av dyrka jord på flere kanter. Som det fremgår av vurderingen av plan- og bygningsloven i saken, er det ikke ønskelig at det etableres rene boligområder i LNF områder, uten at disse er tilknyttet aktuell drift i området.

Forholdet til naturmangfold

Alle saker som berører arealbruk eller som potensielt påvirker naturmangfoldet skal vurderes opp mot naturmangfoldloven. Naturmangfoldloven (NML) § 7 sier at vurderinger i henhold til §§ 8-12 skal fremgå av beslutningen ved utøving av offentlig myndighet. Søk i kommunens naturtype- og viltkart, Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabankens Artskart viser to registrerte naturtyper på eiendommen. Disse er Loskabekken, som går i grensen til naboeiendommen i vest, samt en dam som ligger inntil sørsiden av adkomsten til kårboligen. Både den delen av Loskabekken som tilhører eiendommen Pung gård, samt dammen, ligger innenfor de arealene som søkes fradelt som tilleggsareal til eiendommen Nummestad. Omsøkt deling endrer ikke arealbruken for området disse to naturtypene ligger i. De øvrige parsellene som søkes fradelt har eksisterende bebyggelse med naturlig opparbeidet uteareal. Etter rådmannens vurdering kommer derfor ikke omsøkte deling i konflikt med bestemmelsene i Naturmangfoldloven.

Det er forhold i denne saken som taler både for og imot å godkjenne fradelingen som omsøkt etter jordloven. Jordloven legger opp til at deling kan tillates for å bidra til større og mer rasjonelle driftsenheter i landbruket. Ved å legge landbruksarealene på eiendommen Pung gård som tilleggsareal til kjøpers landbrukseiendommer vil en oppnå en robust og rasjonell enhet godt egnet for moderne, rasjonell kornproduksjon.

På den annen side er kjøpers driftsenhet allerede av et betydelig omfang. Eiendommen Pung gård er videre ikke en del av kjøpers driftsenhet i dag. Deling som omsøkt vil således ikke medføre bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstrukturen siden det er en annen leietaker for arealene per i dag.

Det er i saken varslet odelsløsning. Det følger imidlertid av Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-1/2013, pkt. 8.3.3, at det faktisk at en søknad om fradeling berører odelsrettshavere ikke er relevant å ta med i vurderingen av om deling etter jordlova legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket.

Vestby kommune

Ut fra en samlet vurdering har rådmannen kommet frem til at deling etter jordloven i dette tilfellet ikke kan godkjennes. Det legges avgjørende vekt på at eiendommen ut fra størrelsen anses som en normalt ressurssterk landbrukseiendom. Videre legges det vekt på at totalløsningen ved delingen ikke nødvendigvis fører til en driftsmessig bedre løsning, eller at ressursene blir bedre vernet ved at de blir lagt til eiendommen Nummestad.

Rådmannens vurdering av dispensasjon etter plan- og bygningsloven:

Omsøkt fradeling krever videre tillatelse etter plan- og bygningsloven. Eiendommen ligger i sin helhet innenfor LNF-område, jf. § 14 i bestemmelser til Vestby kommuneplan 2014-2026. Tillatelse etter plan- og bygningsloven er derfor avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Tiltak som ikke er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Pbl. § 19-2 skal legges til grunn ved behandling av dispensasjonsforhold:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler».

Kommunen kan avslå søknaden om dispensasjon dersom den vurderer at hensynet bak bestemmelsene i kommuneplanen blir vesentlig tilsidesatt. Selv om hensynet bak bestemmelsen blir vurdert til ikke å bli vesentlig tilsidesatt, kan kommunen fremdeles avslå søknaden dersom ulempene ved å innvilge er større enn fordelene.

Vurdering av tilsidesettelse av kommuneplanens § 14 (LNF):

Ved behandling av dispensasjonsforholdet er spørsmålet i hovedsak om fradelingen medfører at hensynet bak § 14 i kommuneplanen blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Avvik fra arealplaner reiser i utgangspunktet særlige spørsmål. Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsverktøy for arealbruk og er forankret i en omfattende prosess med medvirkning og politisk vedtak i kommunestyret. Presedensvirkninger av dispensasjoner vil kunne svekke kommuneplanen som styringsverktøy. Det skal derfor ikke være lettvisst å fravike gjeldende plan.

Bestemmelsen i § 14 i kommuneplanen sier uttrykkelig at deling av eiendom ikke er tillatt innenfor områder avsatt til landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Det er derfor ingen tvil om at kommuneplanen vil bli tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon. Vurderingen blir derfor om tilsidesettelsen kan sies å være vesentlig.

Hensynet bak områder avsatt til LNF i kommuneplanen er å opprettholde landbruksdrift og stedbunden næring, samt å sikre sammenhengende naturområder. Omdisponering og fragmentering av slike områder er ikke i tråd med hensynet.

I LNF områder blir jordvernet lagt til grunn når kommuneplan utarbeides. Målet er å ta vare på god matjord, men balansere jordvernet opp mot samfunnets behov for industri, næringsvirksomhet og nye boliger. Arealressursene i kommunen skal

Vestby kommune

disponeres på en måte som gjør at både miljø- og klimakonsekvenser for lokalsamfunnet blir minimale, samt at økologiske sammenhenger og kulturhistoriske verdier blir ivarettatt. Areal- og naturressursene kan ha stor verdi utover å tjene til matproduksjon.

I dag utgjør dette området et sammenhengende landbruskreal som er godt egnet for moderne og miljøvennlig drift samtidig som verdien av naturlandskapet blir bevart i form av variert bruksstruktur på arealene.

Ved fradeling av to selvstendige boligeiendommer som blir omgitt av dyrket jord vil det helhetlige området forringes betraktelig.

Ved fradeling av tun og kårbolig vil den resterende eiendommen bli en selvstendig omsettelig eiendom uten et driftssenter, siden arealet ikke kan sammenføres med eiendommen til kjøper. Ettersom eiendommene ligger i to forskjellige kommuner er sammenslåing ikke mulig uten å endre kommunegrensen.

Etter en konkret vurdering anses hensynene bak § 14 å bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Ettersom det første vilkåret i loven ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret i loven. Begge vilkår må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges.

Nabomerknader:

Det har til saken kommet inn merknad fra Borghild og Sigve Ånderå, eiere av Lie gård i Indre Østfold kommune, og Jon Mjærum, eier av Tom gård i Vestby kommune.

Ånderå ønsker ikke å gi veirett til fradelt tun som omsøkt. Dette begrunnes med at det gjenværende tunet er for stort og inneholder driftsbygninger. Ånderå viser til at slike fradelte tun ofte gjenoppstår som småbruk, og da gjerne med flere hester enn hva det er ressursgrunnlag for. Omsøkt fradeling er derfor i praksis ikke bare en fradeling av en ren boligeiendom, men vil lett kunne bli et nytt bruk.

Ånderå viser til et søk på Finn.no etter småbruk til salgs. Av totalt 328 averterte småbruk er ca. en tredjedel på 15 dekar eller mindre, dvs. over 100 småbruk som er mindre eller like store som det foreslåtte tunet på Pung gård. Mange av disse småbrukene har allerede hestehold, eller averteres som egnet for det. Ettersom omsøkt fradelt tun på Pung gård ligger innenfor LNF, vil man ikke på et senere tidspunkt kunne protestere ved ombygging av driftsbygninger til stall med flere hester. I hovedsak knytter Ånderå sin bekymring seg til sannsynlighet for økt og forandret fremtidig trafikk, noe de ikke ønsker å legge til rette for.

Jon Mjærum påpeker i sin merknad til delesøknaden at landbruksareal som inngår i kjøpsavtalen ikke har felles grense med eiendommen til Olav Breivik, og selv om avstand mellom disse eiendommene ikke er stor, så vil maskin- og redskapstransport gå på gårdsveier som i dag. Fradelingen vil i dette tilfelle ikke medføre noen fordeler. Jon Mjærum mener også at etablering av to nye boligeiendommer kan medføre økt belastning på veien gjennom hans tun, Tom store.

Vestby kommune

Uttalelser:

Det er ikke innhentet uttalelser fra andre regionale eller statlige myndigheter ettersom rådmannens innstilling er negativ.

Alternativer:

Rådmannen har ikke funnet faglig tilfredsstillende begrunnelse for å fremlegge alternativ innstilling.

Dersom kommunestyret likevel ønsker å gi dispensasjon, bemerkes det at slik dispensasjon og tillatelse etter plan- og bygningsloven også er betinget av tillatelse etter jordlovens § 12.

Saken må i tillegg sendes Fylkesmannen i Oslo og Viken for uttalelse, jf. pbl § 19-1.

Konklusjon:

Etter en konkret vurdering har rådmannen kommet til at en dispensasjon fra kommuneplanen, jf. pbl. § 19-2, i dette tilfellet vil medføre at hensynene bak § 14 i bestemmelser til Vestby kommuneplan (2014-2026) blir vesentlig tilsidesatt. Med bakgrunn i sakens utredning, mener rådmannen at det ikke er anledning til å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2, som omsøkt.

Rådmannen har også vurdert at omsøkt fradeling er i strid med formålet i jordloven og landbruksmessige hensyn blir tilsidesatt.