



--

Arkiv saknr:	2014/2127
Løpenr.:	16750/2014
Arkivkode:	120/2

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet		

Sakshandsamar: Thor Christiansen og Jenny Fetveit

Søknad om omdisponering av jordbruksareal - gnr. 120/2

Vedlegg/ Dokument i saka:

- 1 120/2 - søknad om omdisponering av jordbruksareal, motteken 29.9.2014
- 2 Kartutsnitt - omdisponering av jordbruksareal - gnr. 120/2
- 3 Gardskart - gnr. 120/2

Bakgrunn:

Ingvald Byggland - eigar av landbrukseigedomen gnr. 120/2 Trovatn Austre i Øyfjell – er i ferd med å overdra garden til sonen Tor Byggland. Garden er i drift med sauehald. Det er då trong for eit våningshus til på garden. Dei har vurdera fleire moglege tomter på staden – sakshandsamar har og vore på synfaring – og har kome fram eit alternativ delvis på dyrka mark i nærleiken av tunet, sjå kart.

Tomta ligg delvis på ei lita "øy" med skog/beite (0,5 da) på jordbruksarealet om lag 70 meter nord for tunet. Bygging av hus med tilkomstveg vil truleg medføre at det går med om lag 1-2 dekar fulldyrka mark i tillegg. Tomta skal ikkje delast i frå.

Vurdering:

Denne søknaden gjeld omdisponering av jordbruksareal til bustadføremål – og det må då søkjast om dispensasjon etter jordlova § 9:

§ 9. Bruk av dyrka og 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.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. 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 òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort

Ein kan i særlege høve gje dispensasjon etter ein samla vurdering kor ein mellom anna tek omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gje.

Området er i arealdelen av kommuneplanen sett av til LNF med høve til spreidd bustad- og yrkebygg – SBY 20. I generelle føresegner pkt. 4.2.1 er det likevel eit krav at tiltak ikkje skal vere i konflikt med arealbruksinteresser knytt til landbruk. I retningsliner for SBY-områda er det eit krav til lokalisering av bustad at den ikkje skal leggjast nærare dyrka mark enn 50 meter. Dette taler ikkje for søknaden – i tillegg må det gjevast dispensasjon frå arealplanen.

Å byggje eit bustadhus i eit jordbruksareal kan ved mange høve skape grunnlag for drifts- og miljømessige konflikter – beitedyr, gjerde, lukt, støy, arrondering, fluer og liknande. I denne saka skal huset ligge i nærleiken av tunet og høyre til garden. Tomt med hus skal ikkje frådela – og vil mest vere som eit kårhus på garden sjølv om det er dei unge som skal bu der. Nærleik til tun, og at eigar av gard og hus er same person og drivar av garden, vil etter sakshandsamar sin vurdering gjere at nemnte ulemper kan avgrensas.

Bygging på omsøkt tomt vil påverke kulturlandskapet i området. Nærleik til andre bygningar, samt at tomte ligg lågare i terrenget enn tunet gjer at endring av landskapsbilete truleg ikkje blir for påtrengande.

I rundskriv M-1/2013 er mellom anna busetting trekt fram som eit viktige samfunnsgagn. Omdisponeringa er eit ledd i generasjonsskifte på eigedomen, der ein ung familie vil flytte tilbake til garden og drive den vidare med sauehald. Dette er og i tråd med kommuneplanen der ein ønskjer å stimulere til busetting generelt og tidleg eigarskifte i landbruket spesielt. Tilflytting og auka busetting er positivt og taler for søknaden.

Ved ei samla vurdering blir drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området vurdert som avgrensa så lenge tomte ikkje blir frådela. Inngrepet i kulturlandskapet på staden vil vere synleg, men plassering gjer at huset ikkje treng å skilje seg veldig ut . Totalt sett meiner sakshandsamar at føremålet med omdisponeringa vil vege godt opp mot tap av eit marginalt jordstykke, driftsulemper og inngrep i kulturlandskapet. Ein har og sett på alternative løysingar på garden utan å finne gode nok løysingar. Ein vil tilrå søknaden med heimel i jordlova § 9.

Vurdering etter plan- og bygningslova:

Området er i arealdelen av kommuneplanen sett av til LNF med høve til spreidd bustad- og yrkesbygg – SBY 20. I generelle føresegner pkt. 4.2.1 er det likevel eit krav at tiltak ikkje skal vere i konflikt med arealbruksinteresser knytt til landbruk. I retningsliner for SBY-områda er det eit krav til lokalisering av bustad at den ikkje skal leggjast nærare dyrka mark enn 50 meter. Dersom andre lokaliseringar av tomte vil føre til større ulempe for landbruksinteressene enn denne, kan ein likevel gå inn for ei tomt her. Landbruksfaglege vurderingar veg her tungt.

Rådmannens framlegg til vedtak:

Plan- og miljøutvalet gjev Ingvald Byggland, Øyfjell – i medhald av jordlova § 9 – løyve til omdisponering av inntil 2 dekar dyrka jord på gnr. 120/2 som omsøkt. Det blir sett vilkår om at føremålet er fast busetting, og at areal ikkje blir frådelt gnr. 120/2. Det blir og i medhald av plan- og bygningslova § 11-6 gjeve løyve til bustadtomt som omsøkt.

Rådmannen,

Jan Myrekrok, rådmann /s/