

## Saksframlegg

### Gbnr 13/1 og 13/2 - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av gårdstun

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
May Britt Gåseby	GBNR-13/1, FA-L33	19/77

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
17/19	Det faste utvalg for plansaker	PS	24.04.2019

#### Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:

1. Det faste utvalg for plansaker gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om LNF-område slik at gårdstunet på gnr. 13, bnr. 1, på totalt ca. 6,3 dekar, kan framstå som en egen boligeiendom, som vist på vedlegg nr. 4. Begrunnelsen for å innvilge dispensasjon er at fradelingen ikke vil medføre økt bosetting i landbruksområdet i forhold til i dag. Jord- og skogarealene ligger slik til at fradelingen ikke vil skape problemer for videre drift av LNF-området. Delingen gir gode driftsmessige løsninger for nabogården som får kjøpe den dyrka marka og skogen. Det er ikke påregnelig med drifts- og/eller miljømessige ulemper for landbruket i området.
2. Askim kommune gir med hjemmel i lov om jord § 12 tillatelse til omsøkt fradeling for eiendommen gbnr. 13/1 og 2. Tunet godkjennes delt fra jordbruksarealene, med formål salg av jordbruksarealene som tilleggsareal til nabobruk.

Det faste utvalg for plansaker 24.04.2019

#### Behandling:

Enstemmig som forslag til vedtak.

#### Det faste utvalg for plansaker - Vedtak/Innstilling:

1. Det faste utvalg for plansaker gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om LNF-område slik at gårdstunet på gnr. 13, bnr. 1, på totalt ca. 6,3 dekar, kan framstå som en egen boligeiendom, som vist på vedlegg nr. 4. Begrunnelsen for å innvilge dispensasjon er at fradelingen ikke vil medføre økt bosetting i landbruksområdet i forhold til i dag. Jord- og skogarealene ligger slik til at fradelingen ikke vil skape problemer for videre drift av LNF-området. Delingen gir gode driftsmessige løsninger for nabogården som får kjøpe den dyrka marka og skogen. Det er ikke påregnelig med drifts- og/eller miljømessige ulemper for landbruket i området.
2. Askim kommune gir med hjemmel i lov om jord § 12 tillatelse til omsøkt fradeling for eiendommen gbnr. 13/1 og 2. Tunet godkjennes delt fra jordbruksarealene, med formål

# ASKIM KOMMUNE

salg av jordbruksarealene som tilleggsareal til nabobruk.

## **Saken gjelder:**

Vurdering av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forbindelse med søknad om fradeling av jord og skog fra gården Thømt, gnr. 13, bnr. 1 og 2.

Søker: Hjemmelshaver Anders Østby, Solbergfossveien 343.

**Politisk saksordfører:** Ikke aktuelt.

Saken er forberedt av avdeling for byggesak og regulering etter plan- og bygningsloven og av landbrukskontoret Hobøl, Spydeberg, Askim, etter lov om jord. Kommunen har myndighet til å avgjøre saken etter begge lovverk.

Denne saken skal sluttbehandles av det faste utvalg for plansaker.

## **Bakgrunn og saksopplysninger:**

Det søkes om tillatelse til å dele fra jord og skog fra tunet på 13/1. Tunet, med tilhørende bygningsmasse, vil bli en egen eiendom. Søker leier bort den dyrka jorda til Jens Håkon Aamodt på nabogården gnr. 15, bnr. 1 og 2.

Søker opplyser at hele gården har ligget ute for salg siden juni 2018, men interessen har vært liten. Beslutningen om å selge gården er gjort ut fra helsemessige grunner. Jorda har vært bortleid på 10 års kontrakt og det gjenstår ca. 4 år av leieperioden. Leier Jens Håkon Aamodt har nå kommet med et bud på kjøp av jorda og skogen, som tillegg til sin egen gård. Det søkes derfor om tillatelse til å fradele jord og skog på driftsenheten gbnr. 13/1 og 13/2, for å kunne selge dette.

Søker opplyser videre at de aktuelle arealene er 242 da skog og 234 da dyrket mark. Tunet og driftsbygninger; bestående av låve m/grisehus, korntørke, garasje, stabbur og hovedhus, er ikke av interesse for kjøper da han har all den bygningsmasse han trenger på sin egen gård. Tunet vil, etter fradeling, bli registrert som egen enhet.

Søker har lagt ved forslag til deling, i vedlegg 3, som viser nye eiendomsgrenser stort sett tilpasset markslagsgrensen rundt tunet.

Thømt østre, 13/1, og Thømt vestre, 13/2, ligger i et landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) og for å kunne dele gården som omsøkt, må det vurderes om det kan innvilges dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ifølge plan- og bygningsloven § 19.

I følge rundskriv fra Landbruks- og matdepartement, datert 01.07.2013, skal slike fradelingssaker behandles etter de nye reglene i lov om jord § 12, som legger til rette for at det skal være enklere å dele fra areal som tilleggsjord.

I henhold til plan- og bygningsloven 2008, § 19-1, har saken vært på høring hos berørte naboer og offentlige myndigheter. Høringsfristen var 25.03.2018. Det har kommet inn 3 uttalelser:

### Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken

Etter en samlet vurdering av nasjonale og regionale landbruks- og miljøverninteresser relevante for saken, har Fylkesmannen i hovedsak ikke innvendinger mot en eventuell dispensasjon og overlater saken til de kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdene på stedet. En fradeling vil være del av en driftsrasjonalisering. Det fradelte tunet omfatter ikke produktive arealer. Fylkesmannen har ikke innvendinger mot en eventuell dispensasjon.

# ASKIM KOMMUNE

## Uttalelse fra Østfold fylkeskommune

Østfold fylkeskommune har ingen merknader til foreliggende fradelingssak og overlater vurderingen til lokal myndighet.

## Uttalelse fra Statens vegvesen

Generelt er vi negativ til å f.eks. tillate oppføring av kårboliger i LNF for deretter å tillate fradeling. Hovedbegrunnelsen for denne holdningen er at en slik praksis ofte er klart i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Boligbygging i områder uten sentrums- og tettstedsfunksjoner fører til at bilbruken øker, som igjen fører til økning i miljøbelastning fra vegtrafikk, både langs vegen og for omgivelsene forøvrig. I dette tilfellet er det snakk om fradeling av et helt gårdstun hvor gårdens driftsenhet selges som tilleggsjord til nabogård. Gårdstunet har egen adkomst fra fylkesveg 738. Boligen på gårdstunet er bebodd i dag og en fradeling vil ikke medføre et endret antall boenheter i området, eller medføre mer biltrafikk. På bakgrunn av nevnte forhold anser vi derfor ikke denne konkrete fradelingen som motstridende med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi vil ikke motsette oss innvilget dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser for fradeling av gårdstun på Thømt østre og vestre. Vi begrunner vår konklusjon i denne konkrete saken med at fradelingen ikke vil medføre økt bosetting i LNF-området og dermed ikke medføre økt biltrafikk på fylkesveg 738 eller øvrig vegnett.

## **Vurdering av alternativer og konsekvenser:**

### *Tverrfaglige vurderinger:*

Gbnr 13/1 består av 6 parseller og 13/2 består av 3. Driftsenheten deles av Solbergfossveien og Solbergfosslinna. Søker overtok driftsenheten i 2002. Våningshuset på 13/1 er fra 1973, låve og stabbur har ukjent byggeår, mens garasje er fra 1969. Plantørke og grisehus er fra 1994. Det er ingen bygninger på 13/2.

Det tidligere tunet på 13/2 ble fradelte 20.03.2018, etter at det ble innvilget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i det faste utvalg for plansaker, i sak 97/17, dat. 04.12.2017. Begrunnelsen for å søke om dispensasjon var at gårdsbrukene 13/1 og 13/2 er slått sammen til en driftsenhet. Boligen på 13/2 har vært utleid i flere år fordi det ikke er behov for boligen som kårbolig. Tunet på 13/2 er ikke en naturlig del av gårdstunet på 13/1. Det er egen adkomstvei til Solbergfossveien, som går sør for tunet til 13/1. Det fradelte tunet er nå solgt og overtatt av nye eiere.

Bolighusene på begge tun er tilknyttet et privat fordelingsnett for vann. Det er ikke kommunale avløpsledninger i området, men begge bolighus har fått krav om å bygge private renseanlegg (Biovac).

## Vurdering etter plan- og bygningsloven § 19

Den omsøkte tomta rundt tunet på 13/1 ligger innenfor landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanens arealdel. LNF-områder er områder som skal benyttes til landbruksproduksjon, bygge- og anleggsvirksomhet knyttet til landbruket og opprettholdelse av natur- og friluftsområder. LNF-formålet skal sikre muligheter for næringsutvikling i landbruket.

Omsøkt fradeling vil medføre at det opprettes en fritt omsettelig boligeiendom i et landbruksområde. Spredt boligbygging er ikke tillatt i dette området og den omsøkte fradelingen er derfor ikke i samsvar med kommuneplanen. Tillatelse til tiltaket kan ikke gis uten dispensasjon etter plan- og bygningslovens kapittel 19.

I følge pbl §19-2, andre ledd, kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt (pbl § 19-2, fjerde ledd).

## ASKIM KOMMUNE

Fradeling av den omsøkte parsellen med eksisterende bolig vil ikke føre til etablering av flere boenheter eller økt trafikk sammenlignet med dagens situasjon. Fradelingen vurderes på bakgrunn av dette å ikke å føre til at forbudet mot spredt boligbygging i kommuneplanen blir vesentlig tilsidesatt. Rådmannen mener at hensynene i kommuneplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en eventuell innvilgelse av den omsøkte dispensasjonen.

LNF-formålet i kommuneplanen skal også sikre opprettholdelse av natur- og friluftsområder. Omsøkt tun på 13/1 har ingen betydning for friluftslivet. Rådmannen mener at den omsøkte fradelingen heller ikke vil føre til at hensynet til natur og friluftsliv, herunder landskap, blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgning av den omsøkte dispensasjonen.

Det er ifølge Naturbasen ikke registrert forekomster av verken utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller kulturminner på eller i nærheten til omsøkte tomt. Dagens bruk av arealene skal videreføres. Tiltaket vurderes derfor ikke å være i konflikt med naturmangfoldloven §§ 8-12.

Rådmannen mener at den omsøkte fradelingen ligger innenfor rammen av Askim kommunes praksis for denne type saker. Rådmannen anbefaler som følge av dette at søknaden innvilges.

### Landbruksfaglig uttalelse og vurdering etter lov om jord §12

#### Vern av arealressursene

Lov om jord inneholder bestemmelser vedrørende deling av landbrukseiendom. Dette for å ta vare på og sikre at arealressursene blir disponert på best mulig måte. Formålet er å gi en tenleg, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på hensynet til busetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere.

Eiendommen gbnr. 13/2 ble kjøpt inntil gbnr. 13/1 i 1989 som tilleggsjord med følgende vedtak: Det forutsettes at eiendommen slås sammen med Thømt gnr. 13 bnr. 1 og blir registrert som en driftsenhet.

Kjøpet av naboeiendommen gbnr. 13/2 ble gjort for å styrke driftsgrunnlaget til eiendommen gbnr. 13/1. Konsekvensen av driftssammenslåingen ble at driftsenheten ble sittende med to tun. Tunet på 13/2 er allerede fradelt. Det har ikke lykkes eier å selge hele driftsenheten som er igjen. De ønsker derfor nå å fradele tunet og selge jord og skog til nabobruket.

Siden tunet er omkranset av jordbruksareal på tre kanter kan det ofte ligge til rette for konflikter mellom boligeiendom og landbruksdrift. I et LNF- område må det kunne påregnes ulemper som lukt, støy og støv til ulike tider, men omfanget ved ensidig korndrift vil være begrenset. Dette forholdet kan derfor ikke tillegges vesentlig vekt.

#### Om deling fører til en driftsmessig god løsning

Det er søkt om dispensasjon og fradeling av jord og skog på 13/1 og 2. Jordloven ble endret i 2013 med formål at det skulle bli enklere å fradele areal som tilleggsjord. Dette er positivt for de som trenger tilleggsjord, og som i dag er henvist til å leie.

Utgangspunktet vil fremdeles være at en ikke kan dele en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk uten samtykke. Søknad om deling behandles av kommunen, med fylkesmannen som klageinstans.

Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Driftsenheten 13/1 og 2 er en landbrukseiendom på ca. 234 dekar fulldyrka jord som i dag blir leid

## ASKIM KOMMUNE

bort for kornproduksjon. En fradeling av gårdstunet vil ikke vanskeliggjøre videre landbruksdrift av jord og skog. 13/1 og 13/2s parseller grenser inntil gården 15/1 og 15/2, som ønsker å kjøpe arealene som tilleggsareal.

Gårdstunet vil etter fradelingen framstå som en boligeiendom, med våningshus, garasje, låve, plantørke og stabbur. Det kan være en utfordring å holde store uthus godt vedlike, dersom beboerne ikke lenger har behov for dem. Det er stor etterspørsel etter tilleggsjord i området, og dette er en eiendom som egner seg godt for salg til nabobruk. Deling gir gode driftsmessige løsninger til det bruket som blir kjøper. Det er heller ikke påregnelig med drifts- og/eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

### Konklusjon

Etter en samlet vurdering finner rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene i dette tilfellet og anbefaler at det gis dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19. Begrunnelsen er at fradelingen ikke vil medføre økt bosetting i landbruksområdet i forhold til i dag. Jord og skog ligger slik til at fradelingen ikke vil skape problemer for videre drift av LNF-området. Sett ut fra en samlet vurdering, vil fradelingen ikke føre til at hensynet til landbruket bli vesentlig tilsidesatt. Landbruksarealet vil styrke ressursene til driftsenheten 15/1 og 2.

Med hjemmel i lov om jord § 12 kan jordbruksarealene på eiendommene gnr. 13 bnr. 1 og 2 godkjennes fradelt med formål salg som tilleggsareal til nabobruk.

### *Vurderinger av etikk og samfunn, herunder omdømme:*

Fradeling av gårdstunet vil ikke føre til drifts- og miljømessige ulemper for LNF-området. En eventuell fradeling vil ikke føre til økt bosetting i landbruksområdet i forhold til i dag.

### *Vurdering av økonomi og organisasjon:*

For behandling av søknad om dispensasjon innkreves gebyr i samsvar med betalingsregulativ for byggesaker, kr. 11.700,-

### *Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:*

Forslag til vedtak er i samsvar med rundskriv fra Landbruks- og matdepartement, datert 01.07.2013: <https://www.regjeringen.no/contentassets/9e39df7ad4fc4ca9b2c30f8e3747a514/rundskriv-m-1-2013-omdisponering-og-deling---revid-nov-16.pdf>

### **Vedlegg:**

1. Oversiktskart
2. Søknad om fradeling
3. Søkers forslag til ny eiendomsgrense
4. Rådmannens forslag til tomtegrense
5. Oversiktskart 13-1 og 13-2
6. Oversiktskart med flyfoto 13-1 og 13-2