



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur		

5053-123/001 - Liv Elin Olsen og Arve Østbø - Kårbolig - Sandvollanvegen 391

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i Jordloven § 9 gis avslag på søknad om oppføring av kårbolig med omsøkte plassering, dette med bakgrunn i omdisponering av fulldyrka jord.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Vedlegg

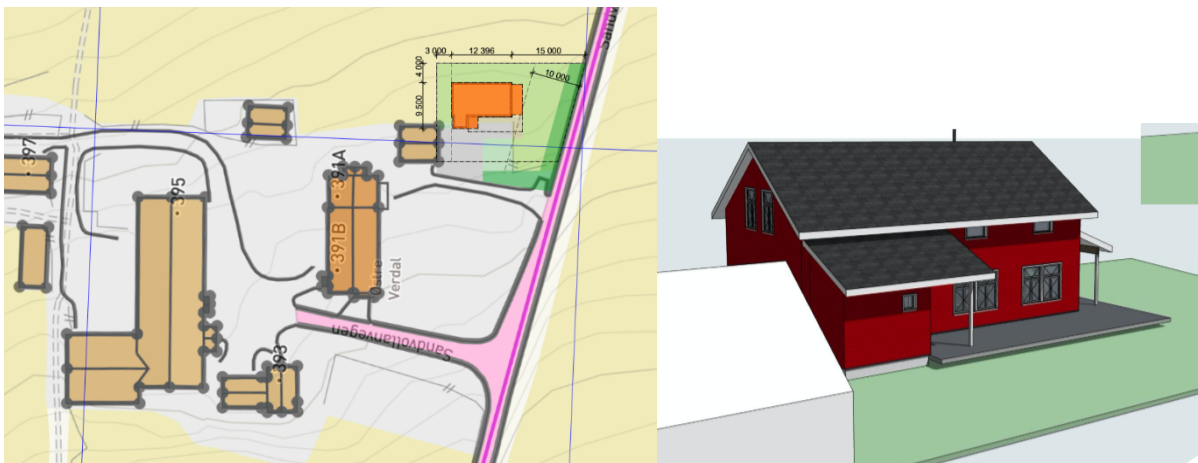
- 1 Referat forhandskonferanse A. Østbø gnr 123 bnr 1.pdf
- 2 B00 Situasjon utomhus.pdf
- 3 B20 Snitt.pdf
- 4 B30 Fasader.pdf

Bakgrunn

Inderøy kommune har mottatt søknad fra Liv Elin Olsen og Arve Østbo og oppføring av ny kårbolig til tunet på eiendommen Værdal østre, gbnr 123/1 i Inderøy.

Tiltakshaver ønsker å etablere kårhus på eiendommen. Det er i dag registret to boenheter i eksisterende våningshus, det søkes om å «flytte ut» den ene boenheteren til et separat kårhus. Nybygget er et kårhus som vil bli en del av det etablerte gårdsbruket.

Søknaden krever behandling etter plan- og bygningsloven samt Jordloven i forhold til plassering.



Vedlagt situasjonskart og fasade som viser plassering i forhold til eksisterende garasje for kårleiligheten.

Vurdering

Eiendommen Værdal østre har en størrelsen som et gjennomsnittlig gårdsbruk i Inderøy kommune. Gården har også en tilleggsnæring, med tilknytning til den Gyldne omvei. Gårdens tidligere kårende, er i de seinere år et koblet til som selskapslokaler i tilknytning til tilleggsnæringen og således ikke tilgjengelig som kår slik bruken på eiendommen er i dag.

I forkant av søknaden har tiltakshaver vært i samtale med kommunen for å vurdere ulike alternativer for plassering av nytt kårhus.

Den omsøkte plassering er vurdert uten at tiltaket er sendt til høring hos overordnede myndigheter da Jordlovsvurderingene tas i kommunen.

Vurdering etter Jordloven:

Det å oppføre en kårbolig der det medgår dyrka eller dyrkbar jord, krever i henhold til jordlovens § 9 et omdisponeringssamtykke, føringene for hva som skal tillates og når en dispensasjon skal gis finnes i rundskriv M-35/95 og M-1/2013. Når det gjelder dyrka jord skal denne ha et sterkt vern og hver sak skal vurderes konkret og individuelt om man skal gis en dispensasjon fra denne bestemmelsen eller ikke. § 9 sier at «dyrka jord må ikke brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbarjord må ikkje omdisponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.»

Det grunnleggende formålet med forbudet mot omdisponering er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal. Forbudet mot omdisponering legger opp til et strengt jordvern, jf. rundskriv M-1/ 2013 pkt. 6.1. I veilederen «Garden som ressurs, vises det til at bygningen kan tillates oppført hvis den er nødvendig for driften av gården.»

Behovet for kårbolig

Oppføring av kårbolig krever samtykke til omdisponering, jf. Rundskriv m-1/2013 pkt. 6.3. I pkt. 6.4.2 i rundskrivet står det at: «Det vil være i samsvar med jordlovens formål å sikre en mest mulig kontinuerlig drift av jordbruksarealene. En har lang og fast praksis for at en tillater omdisponering til kårbolig for å hindre at driften blir svak eller lagt ned i forbindelse med generasjonsskifter. Det må foretas en konkret vurdering av behovet for kårbolig. Samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Samtykke til omdisponering av dyrka jord for å oppføre kårbolig bør altså bare gis når "det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen".

Om en dispensasjon fra omdisponeringsforbudet skal gis, skal det gjøres en samlet vurdering av godkjente planer etter plan- og bygningsloven for området, drifts eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet i området og om arealet kan tilbakeføres til landbruksproduksjon.

På denne gården er det også i dag to boenheter. Det er således ikke snakk om etablering av nytt kår, men en flytting av eksisterende kårende til en egen bolig. Slik som samfunnet er i dag er dette en langt mer praktisk løsning enn hva som ofte var en ønsket løsning tidligere. Kommunen anser det som forholdsvis uproblematisk å flytte selve boenheten ut av våningshuset og i en egen kårbolig. Det som gjør saken utfordrende er valg av plassering. Med valgte plassering vil det gå med ca 400 m² fulldyrka jord. Det vil ikke bli tatt noe ekstra til infrastruktur, da kårboligen vil bli liggende i tilknytning til eksisterende infrastruktur.

Dersom man ser på Jordlovens formål, er det å legge til rette for at landbruksinteressene blir benyttet på en slik måte at de tjener samfunnet, og de som har yrket sitt i landbruket. I vurderingene skal en legge vekt på en tjenlig og variert bruksstruktur.

I henhold til § 9 i Jordloven skal følgende: *«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.»*

«Uttrykket «jordbruksproduksjon» omfatter all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda blir brukt som vekstmedium. Også oppføring av bygninger som er direkte knyttet til driften av eiendommen som driftsbygninger også våningshus er omfattet, mens oppføring av generasjonsbolig og kårbolig ikke omfattes av begrepet og krever derfor samtykke til omdisponering.» For denne søknaden vil det ikke være snakk om deling av eiendommen og tiltaket skal ikke vurderes etter jordloven § 12 da det her søkes om et reelt kårhus.

Ved vurdering om tiltaket vil ha drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kan dette være ulemper som uheldig deling av jordbruksarealene (foringearronding) eller at det gir dårligere adkomst til jorda. Det kan også føre til driftsmessige ulemper dersom en tomt plasseres nær driftsbygningen og dermed gjør bruken av bygningen vanskelig. Miljømessige ulemper knytter seg ikke til selve driften av eiendommen, men til konflikter som kan oppstå mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften.

Her er plassering av kårbolig i vesentlig grad inne på tunet med avstand til våningshuset på ca. 20 meter. Arealet som ønskes benyttet er «inneklemt» mellom eksisterende tun og veien og ligger således som en naturlig forlengelse av eksisterende tur.

Når det gjelder adkomsten til kårboligen vil den bli via eksisterende vei til tunet, og all infrastruktur er lett tilgjengelig og vil ikke medføre at ytterligere areal blir benyttet.

Når det gjelder driften på gården pr i dag, så er jorda utleid og det som opprinnelig var å anse som tilleggsnæring har blitt hovednæringa på gården. Man må likevel kunne anta at den fremtidige driften på eiendommen vil kunne avvike fra hva som er tilfelle pr. i dag. Drift av jordbruksareal vil i de fleste tilfeller kunne medføre støy, støv, arbeid på helligdager og natt. Dette gjelder særlig i forhold til husdyrproduksjon, men også i forhold til planteproduksjon, hvor årsak til konflikt kan være støy, støv, lukt, bruk av felles veg og felles bruk av områder. Slike konflikter kan føre til krav om restriksjoner i drifta for landbrukseiendommen. Dette skal i størst mulig grad unngås. Omsøkte plassering av kårhus er ikke omsøkt opprettet som egen parsell, men vil være i gårdens eie. Dette vil være en vesentlig forskjell ved vurdering av om tiltaket kan ha negative konsekvenser for gårdsdrifta. I denne situasjonen vil ikke nytt kårhuset ligge til rette for framtidig fradeling og igjen være salgbart ut av gårdens familie.

I denne saken er det flere momenter som taler for å kunne oppføre kårbolig, likevel er det slik at hensynet til fulldyrka areal veier tyngst og gården har alternativ plassering der man ikke berører dyrkajorda.

Kommunedirektøren finner etter en samlet vurdering å avslå søknaden etter jordlovens § 1 og 9.

Vurdering etter plan- og bygningsloven:

Eiendommen ligger i sin helhet innenfor området i kommuneplanens arealdel som er avsatt til LNF-R formål.

Som rettslig utgangspunkt følger det av pbl. § 21-4 første ledd at kommunen «skal» gi tillatelse til det omsøkte tiltaket «dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av» plan- og bygningsloven. Bestemmelsen gir uttrykk for den såkalte byggeretten, eller legalitetsprinsippet i byggesaksbehandlingen, og innebærer at kommunen har plikt til å gi tillatelse til et tiltak så fremt det ikke foreligger klar hjemmel for avslag. Hjemmel for avslag kan blant annet være bestemmelser i plan- og bygningsloven, bestemmelser i forskrift med hjemmel i plan- og bygningsloven eller gjeldende planer eller annet regelverk.

I henhold til bestemmelsene for kommuneplanens arealdel ligger det til rette for å føre opp nye bygninger i eksisterende tun på gårdsbruk.

Kommunen har vurdert søknaden som en reell søknad om oppføring av kårbolig, ut ifra behov ved drift og generasjonsskifte på eiendommen Værdal østre.

I hele prosessen er det i denne saken snakk om et faktisk kårhus som vil bli en del av det etablerte gårdsbruket (ikke noen form for generasjonsbolig på utskilt tomt). I søknaden ønskes generasjonsboligen plassert i tilknytning til den eksisterende bebyggelsen inne på tunet. Slik kårboligen er plassert sammen med den eksisterende bebyggelsen på tunet vil dette være en videreføring av landskapsbildet og kårboligen vil oppleves som en naturlig del av gården.

Plassering av kårbolig på tunet vil i stor grad videreføre den gamle byggestilen for et Trøndersk gårdstun, dette også gjennom den estetiske formen for ny kårbolig. Ny kårbolig er godt tilpasset den øvrige byggene på tunet og utvidelsen av tunet vil være skånsom da både trafikkareal, gårdsplass og areal foran garasje vil være uendret også etter ny utbygging.

Med bakgrunn i den tradisjonelle bosetting på gården med kårbolig på tunet vurderer kommunen at tiltaket er i samsvar med det tradisjonelle bosettingsmønstret, og vil være i samsvar med intensjonen i kommuneplanens- arealdel.

Likevel er det slik at det finnes alternativplassering på eiendommen som ikke kommer i konflikt med annet regelverk, Jf. § 29-4 er kommunedirektøren pliktig til å vurdere om det finnes andre reelle alternativ på eiendommen, og kommunedirektøren er av den oppfatning at kårboligen eksempelvis kan plasseres sør for eksisterende våningshus, og på den måten unngå at dyrkajord blir berørt.

I denne saken er det flere momenter som taler for at oppføring av ny kårbolig vil være et positivt bidrag til gården. Likevel finner kommunedirektøren å måtte avslå søknaden etter samordningsplikten i plan- og bygningslovens § 21-5, da denne oppføringen også krever positivt vedtak etter jordloven.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer tiltaket med ny oppføring av kårbolig på tunet slik at den ikke vil gå bekostning av driftsgrunnlaget på landbrukseiendommen, men vil kunne være et positiv bidrag til å styrke den drift som er etablert på gården.

Omsøkte plassering vil ikke være i strid med intensjonen i kommuneplanens arealdel da ny kårbolig vil bli lagt inntil tunet i en naturlig avstand til den øvrige bebyggelsen.

Jordvern hensynet vil bli berørt med omsøkte plassering, og kommunedirektøren må påpeke de mulige ulempene det kan gi for drifta av gården i et langsiktig perspektiv. Med hjemmel i jordloven § 9 vil søknaden måtte avvises da det blir omdisponert fulldyrka jord til kårbolig.