SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 12/656
Dok.nr: 9
Arkiv: GNR-19/10, FA-V62
Saksbehandler: Karl Peder Haugen
Dato: 18.01.2013

GNR. 19, BNR. 10 - JENNESTAD - SØKNAD OM KONSESJON FOR ERVERV AV FAST EIENDOM

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
009/13	Formannskapet	31.01.2013

INNSTILLING
Formannskapet vedtar at søknad fra Anne Marlen Robertsen og Eddie Andre Johansen om konsesjon for erverv av gnr 19 bnr 10 avslås.

Avslaget begrunnes med følgende momenter (det vises til vurderingen i saksutredningen):
- Omdisponering av eiendommen vil være uheldig for landbruksdrift i området.
- Søkers planer for bruk av eiendommen er i strid med vedtatt arealplan for området
- Etter administrasjonens vurdering omfattes ikke søkers planer om kenneldrift av Landbruk pluss
- Bosettingshensyn kan ikke tillegges avgjørende vekt da eiendommen ligger i område avsatt til LNF, er ubebygd og det er ikke lagt til rette for bosetting på eiendommen i dag.
- Salg av eiendommen som tilleggsjord vil være en bedre løsning i hht konsesjonslovens formål.

Hjemmel for vedtaket:
Lov om konsesjon for erverv av fast eiendom av 28.11.2003, § 1, jfr jordlovens § 9, samt kommunens delegasjonsreglement.

31.01.2013 FORMANNSKAPET

FS-009/13
BEHANDLING I MØTE
Forslag fra Høyre og Frp, v/John Hempel:
«
Formannskapet vedtar at søknad fra Anne Marlen Robertsen og Eddie Andre Johansen om konsesjon for erverv av gnr 19 bnr 10 innvilges.

Hjemmel for vedtaket:

Lov om konsesjon for erverv av fast eiendom av 28.11.2003, § 1, jfr jordlovens § 9, samt kommunens delegasjonsreglement.

Begrunnelse:
Søknaden vurderes så spesiell pga nærhet til eksisterende regulert boligområde, formål og at landbrukets interesse ikke anses å bli vesentlig redusert. Dyrket mark på eiendommen 19/10 vil fortsatt kunne leies ut/slås/selges da tenkt plassering av bolig bare utgjør en liten del av eiendommen som ligger brakk og ikke er brukbar til dyrket mark.
Tilgang til dyrket mark på eiendom 19/10 vil fortsatt være tilstede selv om det gis konsesjon i saken og planutvalget kan ikke se at det vil være uheldig for videre landbruksdrift i området.

I reguleringsplan for Jennestad sentrum er det på naboeiendommen regulert inn vei på dyrket mark for å tilrettelegge for adkomst til boligområder.

Søkers planer om kenneldrift vurderer planutvalget å komme inn under Landbruk pluss.

Ut fra samlet vurdering er søknaden så spesiell med tanke på bosetting i bygdene, landbrukets interesse og formål med eiendommen, at det ikke antas å ha vesentlige konsekvenser for de hensyn som den vedtatte arealplan skal ivareta.»

Ved alternativ votering mellom forslaget fra Høyre og FRP og rådmannens innstilling, ble forslaget fra Høyre og FRP vedtatt med 5 mot 4 stemmer.

VEDTAK:

Formannskapet vedtar at søknad fra Anne Marlen Robertsen og Eddie Andre Johansen om konsesjon for erverv av gnr 19 bnr 10 innvilges.

Hjemmel for vedtaket:

Lov om konsesjon for erverv av fast eiendom av 28.11.2003, § 1, jfr jordlovens § 9, samt kommunens delegasjonsreglement.

Begrunnelse:

Søknaden vurderes så spesiell pga nærhet til eksisterende regulert boligområde, formål og at landbrukets interesse ikke anses å bli vesentlig redusert. Dyrket mark på eiendommen 19/10 vil fortsatt kunne leies ut/slås/selges da tenkt plassering av bolig bare utgjør en liten del av eiendommen som ligger brakk og ikke er brukbar til dyrket mark.
Tilgang til dyrket mark på eiendom 19/10 vil fortsatt være tilstede selv om det gis konsesjon i saken og planutvalget kan ikke se at det vil være uheldig for videre landbruksdrift i området.

I reguleringsplan for Jennestad sentrum er det på naboeiendommen regulert inn vei på dyrket mark for å tilrettelegge for adkomst til boligområder.

Søkers planer om kenneldrift vurderer planutvalget å komme inn under Landbruk pluss.

Ut fra samlet vurdering er søknaden så spesiell med tanke på bosetting i bygdene, landbrukets interesse og formål med eiendommen, at det ikke antas å ha vesentlige konsekvenser for de hensyn som den vedtatte arealplan skal ivareta.»

Vedlegg

19.03.2012	137214	Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom i henhold til konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98
18.01.2013	137215	Vedlegg
17.04.2012	140448	Angående konsesjon-forespørsel om tillegsjord gnr. 19 bnr. 10
04.09.2012	152181	Ang. konsesjon-forespørsel om tilleggsjord gnr. 19, bnr. 10

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken ble lagt fram for formannskapet i møte 20.09.12 og 8.11.2012, der det begge ganger ble enstemmig vedtatt å utsette saken. Begrunnelsen var at formannskapet ønsker en mer grundig begrunnelse for innstillingen.

FAKTA I SAKEN

Eiendom og eierforhold:

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	ID Andel	Eiendomsnavn
SORTLAND	19	10			1/1	Haugen
Eier	Dødsbo etter Arild Johan Dishington v/ Tor Ingolf Winsnes og Hilde Winsnes Dishington					
Kjøper	Anne Marlen Sandvik Robertsen og Eddie Andre Johansen, Sandstrand, 8400 Sortland					

Eiendommen

Gnr 19 bnr 10 ligger på Jennestad, det er ca 0,5 km til skolen på Jennestad og 7 km til Sortland sentrum. Eiendommen består av en ubebygd teig på 6,4 daa der 5,1 daa er fulldyrka jord og 1,2 daa er betegna som innmarksbeite. Dyrka mark har i lengre tid vært høsta som leiejord men det foreligger ikke noen skriftlig jordleieavtale.

Kjøper

Anne Marlen Sandvik Robertsen og Eddie Andre Johansen er hhv 30 og 32 år. De ønsker å kjøpe eiendommen fordi de har et bolighus i Øksnes som de ønsker å rive og flytte til eiendommen. I tillegg har de planer om å drive med kennel. Dette krever en større tomt og at den ikke ligger like i nærheten til annen boligbebyggelse. Det vises til vedlegg. Avtalt kjøpesum er kr. 50000.-

Området

Det er god jordbruksaktivitet i området, og de meste av jordbruksarealet er i drift. I kommunedelplan for de spredtbygde områder 2005 – 2017 er arealet LNF 2, dvs restriktiv holdning til spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Eier av foretaket som høster arealet på konsesjonseiendommen er kontaktet med forespørsel om interesse for tilleggsjord. Tilbakemeldingen er at han er interessert i å kjøpe eiendommen, men at prisen må fastsettes ut fra landbruksverdien. Det vises til vedlegg.

Lovgrunnlaget

Konsesjonslovens § 1 (lovens formål):

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, blant annet for å tilgodese:

1. *Framtidige generasjoners behov*
2. *Landbruksnæringen*
3. *Behovet for utbyggingsgrunn*
4. *Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser*
5. *Hensynet til bosettingen*

VURDERING

Gnr 19 bnr 10 ble etablert i 1918. Den har etter det en kjenner til vært brukt som bolig i en tid etter dette, men alle bygninger på eiendommen er for lengst borte. Som bildet nedenfor viser, er storparten av eiendommen nå i drift som leiejord, riktignok uten at leier har vært helt klar over eiendomsforholdene. Bildet viser også at bruk av eiendommen til boligformål vil medføre en oppsplitting av arealet som er i drift.



Som det framgår av konsesjonslovens § 1 (se ovenfor) skal søknaden vurderes ut fra fem hensyn hvorav to anses å være relevant i denne saken:

- hensynet til landbruksnæringen
- hensynet til bosettingen

Hensynet til landbruksnæringen
Å innvilge konsesjon vil medføre at landbruksnæringen blir skadelidende på den måten at dyrka mark (ca 4 daa) på gnr 19 bnr 10 vil bli tatt ut av bruk som jordbruksareal. Videre

ligger konsesjonseiendommen i et sammenhengende jordbruksareal der om lag 16 daa høstes. Dersom eiendommen omdisponeres vil det bety at øvrig jordbruksareal på begge sider blir mer tungvint å drive. Eier av foretaket som høster jorda på eiendommen ønsker å kjøpe konsesjonseiendommen. Erverv av eiendommen som tilleggsjord vil være en god løsning i forhold til konsesjonslovens formål. I tillegg til at arealet vil forbli jordbruksareal, vil en oppnå en rasjonaliseringsgevinst.

Hensynet til bosetting
Ved vurdering av konsesjonssøknader skal det tas hensyn til bosetting. Med bosetting mener en både bosetting på konsesjonseiendommen og i området for øvrig. Da denne saken gjelder en ubebygd eiendom vil det ved vurdering av bosettingshensyn være naturlig å se på vedtatt arealplan for området. Konsesjonseiendommen ligger i LNF2-område, dvs område med restriktiv holdning til spredt bosetting. I skolekretsen Jennestad er det avsatt areal til boligbygging på Jennestad og i Jennestadosen.

Administrasjonens vurdering er at bosettingshensyn er lite relevant i denne saken all den tid eiendommen mangler bebyggelse og at det heller ikke er tilrettelagt for boligbygging på eiendommen i dag.

Landbruk pluss
Søker har behov for en stor tomt på grunn av planer om kennel. En har forståelse for at søker har et spesielt behov for tomt, og at det kan være vanskelig å finne en egna tomt. Normalt bruker en også å akseptere romslige tomter dersom søker dokumenterer et spesielt behov, og det ikke kommer i konflikt med andre hensyn. I denne konkrete saken er det imidlertid en klar konflikt mellom søkers planer for bruk av eiendommen og landbrukshensyn.

Søker bruker begrepet "Landbruk pluss" som argument for at konsesjon bør innvilges. Det vises til veileder *"Plan- og bygningsloven og landbruk pluss; Hvordan kan plan- og bygningsloven brukes for tilrettelegging av ny landbrukstilknyttet næringsvirksomhet"* (T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss - regjeringen.no) Det står i kapittel 2.1 at i LNF-områder er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. I tabellen som tilhører samme kapittel er mindre kennel-anlegg nevnt som eksempel på virksomhet som faller inn under landbruksbegrepet (side 8). Videre står det i kapittel 2.3, vurderingskriterier (side 9), at tiltaket må være knyttet til produksjon på gården, og at tiltakets områdemessige virkninger for jordbruksdrift, jordvernhensyn med mer må vurderes. Konsesjonseiendommen er en ubebygd tomt der det meste av arealet benyttes som jordbruksareal. Etter administrasjonens mening oppfyller ikke konsesjonseiendommen de kriteriene som må være oppfylt for at tiltaket skal inngå i landbruksbegrepet fordi den ikke har vært brukt som bolig/ landbruksdrift på lang tid. Videre står det i kapittel 2.4 (side 11) at kommunen har anledning til å legge til rette for boligbebyggelse, eventuelt i kombinasjon med næringsutvikling. Forutsetningen er imidlertid at tilretteleggingen skjer i plansammenheng. Det er vel da underforstått at der det kan legges til rette for bosetting i kombinasjon med småskala næringsvirksomhet, ikke er konflikt med andre næringsinteresser. I denne saka er det påvist at det er direkte konflikt med landbruksinteresser og dagens bruk av eiendommen.

Kommunedelplan for de spredtbygde områdene 2005-2017 - Reguleringsplan for Jennestad sentrum
Konsesjonseiendommen ligger i kommunedelplan for de spredtbygde områdene i LNF 2-område, dvs i område der det skal være restriktiv holdning til spredt fradeling og bebyggelse utenom stedbunden næring. Dersom konsesjon innvilges må dette oppfattes som en føring for

at det må innvilges dispensasjon fra arealplanen når det kommer en byggesak på eiendommen.

Reguleringsplan for Jennestad sentrum ble vedtatt av kommunestyret 9.10.1997. Arealplanen grenser inntil konsesjonseiendommen i nordvest. I forbindelse med reguleringsplanen ble noe dyrka mark regulert til veg/ boligtomter. Bakgrunnen for at jordbruksareal ble avsatt til utbygging var at reguleringsplanen la opp til ny adkomst til boligområdet, og for å få en hensiktsmessig adkomst (bl.a. med hensyn til stigning) ble denne lagt over jordbruksarealet. Planen er ikke blitt realisert, og jordbruksarealet benyttes fortsatt til jordbruk. Søker har påpekt at kommunen er inkonsekvent når en tillater at jordbruksareal blir omregulert til boligområde, men at en ikke godkjenner at konsesjonseiendommen blir omdisponert. Administrasjonens kommentar til dette er at i forbindelse med reguleringsplanen ble noe jordbruksareal "ofret" for å finne en samfunnsmessig god løsning, og dette skjedde gjennom en reguleringsprosess. Vi kan ikke se at reguleringsplanen for Jennestad sentrum skaper noen form for presedens som gir grunnlag for å godkjenne omdisponering av konsesjonseiendommen til boligformål. Hensikten med reguleringsplan er snarere det motsatte, nemlig å gjøre det tydelig hvilke areal som kan brukes til boligformål og hvilke areal som skal være forbeholdt landbruk.

Kombinasjon av bosetting/kenneldrift og landbruk
Søker har påpekt at det ikke er noe i veien for at jordbruksarealet fortsatt kan drives, selv om søker etablerer seg med bolig og kenneldrift på konsesjonseiendommen. Administrasjonen får årlig henvendelser med spørsmål som bunner seg i konflikt mellom landbruk og bosetting. Eksempler er støy og lukt i forbindelse med landbruksdrift, og at bosetting og kenneldrift kan gjøre det vanskelig å bruke jordbruksarealet til beiting. Administrasjonen kan derfor ikke tilrå at konsesjon innvilges der det settes vilkår om at jordbruksarealet skal leies ut.

Rådmannens vurdering
Rådmannen slutter seg til den faglige vurderingen.

Konklusjon
Rådmannen tilrår at søknaden avslås. Oppsummert begrunnes dette med følgende argumenter:
- Omdisponering av eiendommen vil være uheldig for landbruksdrift i området.
- Søkers planer for bruk av eiendommen er i strid med vedtatt arealplan for området
- Etter administrasjonens vurdering omfattes ikke søkers planer om kenneldrift av Landbruk pluss
- Bosettingshensyn kan ikke tillegges avgjørende vekt da eiendommen ligger i område avsatt til LNF, er ubebygd og det er ikke lagt til rette for bosetting på eiendommen i dag.
- Salg av eiendommen som tilleggsjord vil være en bedre løsning i hht konsesjonslovens formål.

Rett utskrift

Dato:

Kopi til:

Anne Marlen Sandvik Robertsen