



Alver kommune
Plan- og byggesak

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/5518 - 20/30936

Saksbehandlar:
Kjartan Nyhammer
kjartan.nyhammer@alver.kommune.no

Dato:
26.05.2020

Løyve til omdisponering og deling etter jordlova - GBNR 126/5 Hope

Administrativt vedtak
Tiltak:
Eigedom:
Tiltakshavar:

Saknr: 541/20

Gbnr: 126 /5

Vedtak :
Alver kommune gjev løyve til omdisponering og deling av ein 2550 m2 stor tomt som omsøkt på gbnr 126/5 Hope. Vedtaket har heimel i jordlova §§9 og 12.

Ein tilrår at tomten får gjerdeplikta mot gbnr 126/5.

Saka gjeld

Eigar av landbrukseigedomen gbnr 126/5, Ove Herland, søker om løyve til frådelling av det eine bustadhuset på garden med 2550 m2 stor tomt. Tilsvarende grensa for den opparbeidde hagen rundt huset. Det er i dag 3 bustadhus på landbrukseigedomen.

Det vert her gjeve løyve etter jordlova. Saka krev no vidare løyve etter plan- og bygningslova før delinga eventuelt kan gjennomførast.

Planstatus/gardskart:

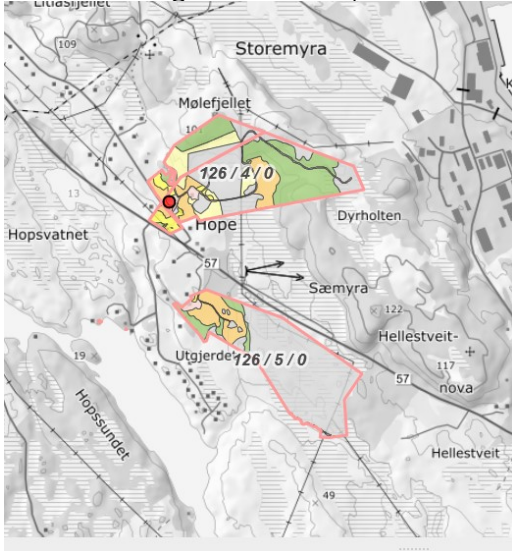
Planstatus for det omsøkte arealer er LNF.

Landbrukseigedomen gbnr 126/5:

Ifølgje Nibio sitt gardskart er totalarealet på eigedomen 581,1 dekar. Av dette er 93,6 dekar fulldyrka- og/eller overflatedyrka jord. Det er 40,6 dekar innmarksbeite. Det er vidare 126, 8 dekar produktiv skog og resten er anna utmark og bebygd. Det er 3 våningshus på garden og ein relativt stor båsfjøs for mjølkeproduksjon. Landbrukseigedomen disponerer

mjølkekvote, men den er for tida utleigd. Det er ein omfattande jordtipp på eigedomen. Jordmassar vert køyrd over fjellet frå Storemyra som del av industriutbygginga på Mongstad. Formålet med jordtippen er å skape meir maskinelt jordbruksareal på garden.

Oversiktskart gbnr 126/5 Hope



Omsøkt areal :



Vurdering

Det omsøkte arealet er i stor grad definert som bebygd areal mm i Nibio sitt gardskart. Det som i mange år har vore nytta som plen/hage med grillhytte er i gardskartet definert som overflatedyrka jord. Det skulle vore klassifisert som «anna areal». Dei 0,7 dekar som er definert som overflatedyrka jord krev difor løyve til omdisponering etter jordlova.

Omdisponering etter jordlova § 9

I jordlova § 9 1.ledd står det «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.

Formålet med forbodet mot omdisponering er å verna produktive areal og jordsmonn. Det grunnleggjande formålet er jordvern, det vil sei å sikra matproduserande areal.

I jordlova § 9 2.ledd er det opna for å gje dispensasjon frå 1.ledd i særlege høve der «*det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika*»

Ordlyden «særlege høve» understrekar alvoret kring jordvernet, det vil sei å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar.

Ein kan gje samtykke til dispensasjon etter ei samla vurdering av forholda. I jordlova § 9 2.ledd er det sagt kva omsyn som skal tilleggas vekt ved vurderinga: «*ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagn ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon*»

Det omsøkte arealet har status LNF i kommuneplanen og såleis ikkje i tråd med omsøkt formål. Det vert difor søkt dispensasjon frå kommuneplanen. Landbruksavdelinga har tidlegare uttalt seg positivt til søknad om dispensasjon.

Det det er 700 m² av den 2550 m² store tomten som krev omdisponering. Dette arealet er som før omtalt nytta til hage i mange år. Arealet ligg mellom privat veg og eigedomsgrensa og er ein lite rasjonell teig å drive moderne landbruk på. Dette er bakgrunn for at arealet vert nytta til hage.

Planen er å legge om vegen fram til den nye tomten og den eksisterande nabotomten m/bustadhus. Vegen vil ta ein god del av dette arealet. Det vil vere ei fornuftig løysing. Då vil ein få vekk dagens trafikk til dei to bustadane forbi reiskapshus/lager for garden som ligg ved sidan av den omsøkte tomten. Dette vil fjerne driftsulempar for garden.

Bustadhuset med eksisterande hagen er der i dag og vil ikkje påverke kulturlandskapet.

Ein finn å kunne gje løyve til omdisponering på bakgrunn av den vurdering som er gjort ovanfor.

Deling etter jordlova § 12

Det følgjer av jordlova § 12 at «*deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.*»

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon eller takast i bruk slik at jorda ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter § 9.

I vurderinga av om det skal gjevast samtykke til deling, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova, jf. jordlova § 12 3.ledd.

Det følgjer av jordlova § 12 4.ledd at sjølv om vilkåra etter 3.ledd ikkje er oppfylt, så kan gjevast samtykke til deling dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Delinga vil i liten grad føre til driftsmessige ulemper for landbruket. Hus og hage er der allereie. Eventuell konflikt vil kunne vere støy, støv og lukt frå landbruksdrifta. Det vil vera 15-20 meter frå husveggen og til grensa på ein stor fulldyrka slåtteteig. Dette skjer eit bengrensa tal dagar i året. Driftsbygningen og tunet på garden er fleire hundre meter unna og det er der storparten av landbruksaktiviteten gjennom året foregår.

Den omsøkte tomten ligg i utkanten av eigedomen og fleire hundre meter frå tunet på garden. I tillegg må ein kryssa ein mykje trafikkert fv 57. Det er krevjande for den som skal drive garden å ha tre bustadhus å vedlikehalde. For gardsdrifta sin del er det ikkje behov for tre hus.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderinga(ne) over har kommune kome fram til at omsyna bak §9 og 12 i jordlova ikkje vert sett til side som følgje av at det vert gjeve løyve til frådelling av den omsøkte bustadtomten på 2550 m2. .

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/5518

Bortfall av løyve

Samtykke til deling fell bort om oppmåling ikkje vert rekvirert innan 3 år etter at delingsvedtaket vart fatta, jf. jordlova § 12 (8). Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett i gang innan tre år etter at vedtaket er gjort, jf. jordlova § 9 4.ledd.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Landbruk

Kjartan Nyhammer

Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Alver kommune
Jørgen Martin Herland
Ove Herland

Litlåsvegen 21
Mongstadvegen 826

5955 LINDÅS
5955 LINDÅS