



Alver kommune
plan og byggesak

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18519 - 21/465

Saksbehandlar:
Laila Bjørge
laila.bjorge@alver.kommune.no

Dato:
12.01.2021

Godkjenning av omdisponering og frådelling etter jordlova av 1 daa til bustadtomt på GBNR 355/4 Skjelanger

**Administrativt
vedtak**

Saknr: 056/21

**Eigedom:
Tiltakshavar:**

Gbnr: 355/4
Kåre Skjelanger

Vedtak :

Alver kommune gjev samtykke til omdisponering og deling av 1 daa innmarksbeite til bustadtomt som omsøkt på gbnr 355/4 Skjelanger med heimel i jordlova §§ 9 og 12. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

- Det vert gjeve dispensasjon frå arealformål etter plan- og bygningslova**
- Det vert gjort skriftleg avtale om at tomten har gjerdeplikt.**

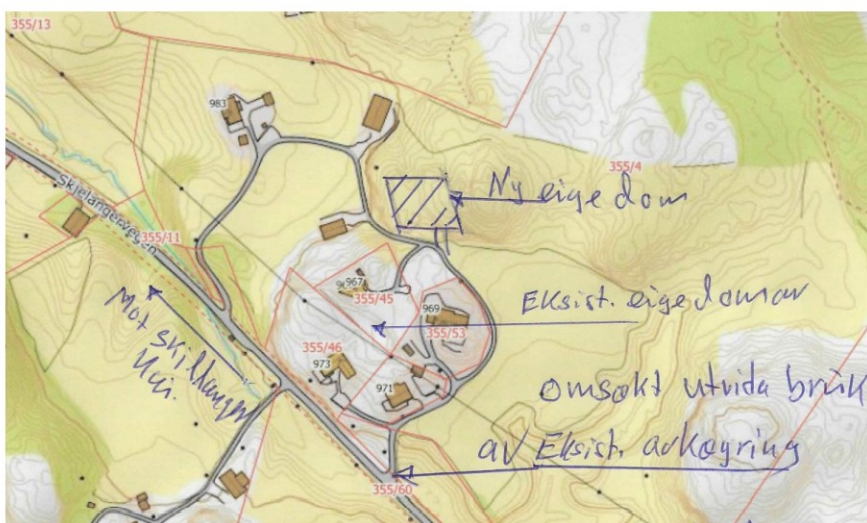
Saka gjeld søknad om omdisponering/deling av areal på 1 daa til bustad som eit ledd i generasjonsskifte på gardsbruket.

Planstatus/gardskart:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av eigedom som skal nyttast til bustadhus. Omsøkte parsell er på om lag 1000 m² og skal vera kopla til offentleg vassverk og privat avlaup. Eigdommen har tilkomst til fylkeskommunal veg via privat veg. Søknaden er nabovarsla i tråd med plan- og bygningslova § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader til nabovarselet. Søknaden krev handsaming etter jordlova.

Omsøkte parsell er plassert på eit høgdedrag aust for eksisterande våningshus og ligg tett inntil fire andre frådelte og ubebygde parsellar der bruken, i fylgje søkjar er, ei blanding av fastbuande og hytter. Søkjar opplyser at plassering er valt på bakgrunn av at det er eit uproduktivt fjellområde og ikkje vil redusere grunnlaget for drifta av garden

Søknaden er grunngeve med generasjonsskifte. Dottera og familien ynskjer å flytta heim og ta over garden. Sidan det er berre eit våningshus er det trong for nytt husvære. Drifta er ikkje så stor at det utan vidare kan byggjast eit hus til på garden, og dei har difor valt å søkja om frådeling. Dei ynskjer å bidra på garden slik at overgangen for nye eigarar skal verta så lett som mogleg.



Bilde 1 er situasjonskart frå søknad og bilde 2 er flybilde same stad. Tomten er plassert på ein liten høgde som er definert som innmarksbeite i gardskart.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommunedelplan for Meland. Det kjem fram av søknaden at eigar ynskjer at neste generasjon skal overta eksisterande våningshus. Eigar ynskjer då å dele frå ei tomt på om lag 1000 m² der dei kan føre opp ein ny bustad. Det er vidare vist til at i Skjelangerområdet er det avsett eit område for spreidd busetnad i kommuneplanen og at det kan byggjast inntil 4 bustader utan dispensasjon. Dette området er avsett til SB_23 og ligg noko lengre aust for omsøkt frådeling.

Opplysningar om bruket

GBNR	Namn	Tal teigar	Fulldyrka	Overflate-dyrka	Innmarks-beite	Produktiv skog	Anna markslag	Samferdse l	Sum
355/4	Skjelanger	5	34,1	0	16,9	101,8	86,9	3,9	243,6

Noverande eigarar bur i våningshuset på bruket og i tillegg er det ein nyare driftsbygning for sau og ein gamal driftsbygning som er restaurert. Bruket er i aktiv drift med sau og produksjon av grovfor. Rasen er gamalnorsk spæl. Store delar av utmarka på Skjelanger er gjerda inn til beite og det er mellom anna ein god del kystlynghei her. Søkjarane driv fleire av nabobruka i tillegg til sitt eige bruk.

Uttale:

Plan- og byggesak har sendt saka til uttale hjå landbruksavdeling. Dei handsamar dispensasjonssøknaden og landbruksavdelinga handsamar saka etter jordlova. Jordlovsvedtaket vert sendt på kopi til avdeling for plan- og byggesak.

Vurdering

Søknaden er vurdert etter jordlova og rundskriv M-1/2013 frå landsbruks- og matdepartementet.

Arealet er definert som innmarksbeite i gardskart. Før arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det ligga føre vedtak om omdisponering og deling 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.

Omsyna som skal ivaretakast etter § 9 må sjåast i samanheng med jordlovas formål jf. § 1. Jordlova har som mål er å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området. Det med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysningar Jf. rundskriv M-1/2013.

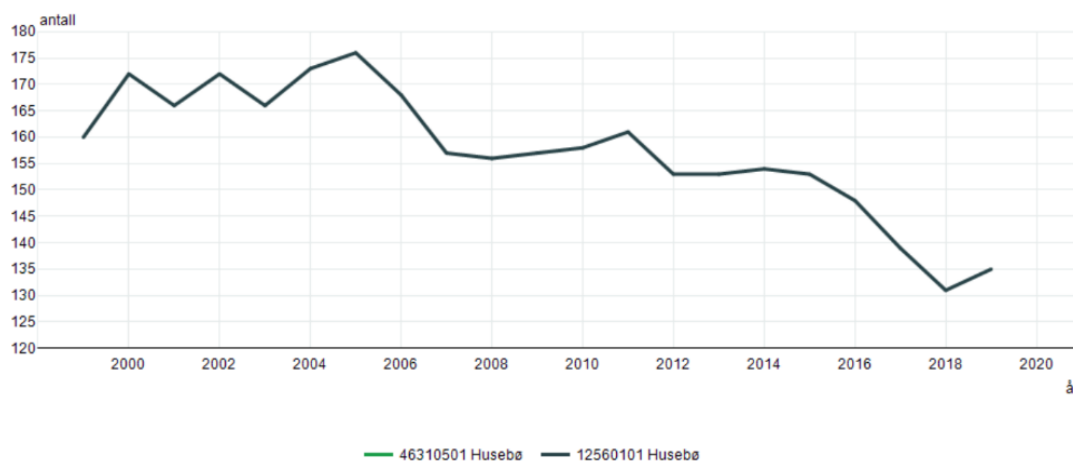
Ein kan gje samtykke til dispensasjon etter ei samla vurdering av forholda. I jordlova § 9 2.ledd er det sagt kva omsyn som skal tilleggas vekt ved vurderinga: «ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket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

I følgje rundskriv M-1/2013 skal kommunane utøva lokalt skjønn og forvalta landbrukspolitiske verkemiddel innanfor rammene av nasjonal politikk. Vesentlege moment i denne saka er jordvern, omsyn til busetting og høve til å driva garden vidare ved generasjonsskifte.

Busetting/samfunnsgagn

Sjølv om delar av Alver har hatt og har stor folketalsvekst, er denne veksten lokalisert til den søre delen av kommunen og området rundt Knarvik-Frekhaug-Alversund. Området nord om på Holsnøy (grunnkrinsane Landsvik og Husebø) har ikkje hatt auke i folketalet dei seinaste 15 åra og det har vore praksis dei siste 30 åra å vektleggja busetjingsomsyn i desse område. Skjelanger er ein del av grunnkrinsen Husebø der folketalet har gått vesentleg ned sidan år 2000. Rådmannen legg til grunn at det i denne krinsen gjer seg gjeldande busetjingsomsyn og at det vil ha stor verdi at ein ung barnefamilie flyttar dit, både med tanke på busetjing og vidareføring av gardsdrifta.

04317: Befolkning, etter grunnkrets og år. Personer.



Figur i Husebøkrinsen folketalsutvikling SSB

På grunn av nærleiken til Bergen har mange mindre landbrukseigedomar i kommunen vorte kjøpt av folk med interesse og lyst til å driva landbruk eller bygd næringer. Fleire bruk har starta med nye næringer på garden og det er komt i gang drift både innanfor reiseliv, lokalmat og gardsrestaurant. Ressursar knytt til jord, skog, sjø og bygningar vert tatt i bruk att og kommunen opplever dette som positivt for bygdene og eit viktig bidrag til eit mangfaldig landbruk. Skjelanger ligg heilt nord på Holsenøy og det er få arbeidsplassar i dette området, og dei arbeidsplassane som finst i dag er i hovudsak knytta til landbruksdrift eller tilknytta verksemd. Kommunen er oppteken av å leggja til rette for fleire arbeidsplassar i denne delen av kommunen og det er størst potensiale knytt til landbruksstilknytte verksemd.

Slik som tomta er tenkt plassert vil det gå med om lag 1 daa av innmarksbeite som krev omdisponeringsløyve etter § 9. Rådmannen er samd med søkjar om at dette er eit lite produktivt areal. Det er grunnlendt med fjell i dagen og vil ikkje vera mogleg å dyrka opp til fulldyrka eller overflatedyrka areal. For att eit areal skal verta godkjent som innmarksbeite må minst 50 % av arealet vert kulturgrasartar, det vil sei at resten kan vera fjell i dagen eller andre vekstar. Mykje av beitemarka på Skjelanger er slike grunnlendte areal med mykje fjell i dagen.

Føremålet mot forbode mot omdisponering er å verna produktive areal og jordsmonn, og ein må difor ta omsyn til ulemper for landbruksdrifta som er konkret pårekelege og har eit visst omfang og styrke. Slik rådmannen ser det vil ikkje frådellinga påverka drift av slåttemarka (fulldyrka og overflatedyrka jord) eller transport av dyr, gjødsel og for til/frå areal og driftsbygning. Tomten vil ha eigen tilkomstveg utanom tunet, og ikkje vera til hinder for at

jordbruksarealet kan drivast som før. Det er eksisterande infrastruktur på staden som kan nyttast. Både bygningar og driftsapparat er tilpassa sauedrift og det er pårekneleg at denne drifta vert vidareført. Rådmannen kan ikkje sjå at driftsulemper ei eventuell frådeling vil ha slikt omfang og styrke at det kan leggest særleg vekt på den. Det er eit lite areal heilt i utkanten av beitetegen som vert omdisponert, og det vil ikkje vera problematisk å drifta areala som ligg rundt. Det er allereie fleire hus/hytter som ligg like nært jord og bygningar, utan at det har vore noko problem for drifta.

Sjølv om det i liten grad kan leggest vekt på personleg nytte av frådelinga, skal det nemnast at det å ha kårfolk buande nært driftssenter kan vera positivt for dei som skal ta over drifta. Søkjarane skriv at dei har eit sterkt ynskje om å bidra i gardsdrifta. Det er krevjande å starta opp gardsdrift, og det medfører mykje arbeid å ha ansvar for dyr 365 dagar i året. Særleg krevjande er det når ein har små barn. Det vil difor vera god hjelp for ein ung barnefamilie å ha kårfolket i nærleiken. Familiejordbruket har alltid vore grunnsteinen i den norske landbruksmodellen, og har bidrege til både busetjing og kontinuerleg drift av gardsbruk. Det er difor viktig å byggja oppunder familiejordbruket.

Miljømessige ulemper er lukt, støy, støv m.m. frå landbruksdrifta som kan skapa konflikhtar mellom landbruk og bustad. Sjølv om huset er tenkt som bustad for noverande eigarar, som er aktive bønder i dag er det omsynet på lang sikt som vert lagt til grunn. Ein frådelt tomt er fritt omsettbar, og det kan koma andre eigarar i framtida. For å leggja avgjerande vekt på miljømessige ulemper må dei vera konkret pårekneleg og ha eit visst omfang og styrke. Pårekneleg drift i dette området er småskala drift med sau eller storfe. Det er høgdeforskjell mellom bøen og tomten, og den ligg ikkje nærare enn dei andre bustadtomtane rundt. Det har ikkje vore registrert konflikhtar mellom bustad og landbruk i dette området. Bruket eignar seg ikkje til stor og intensiv jordbruksdrift, og rådmannen meiner at det er lite sannsynleg at dette vert eit stort problem i framtida. Det er difor ikkje lagt særleg vekt på miljømessige ulemper.

Kulturlandskapet er både landskapsbilde, naturmangfald og kulturminne. Eit nytt hus vil ikkje endra landskapsbilete i særleg grad då det ligg fleire bustadhus i området rundt. Sidan huset vert liggjande på ein liten høgde er det viktig å ta omsyn både til landskap og byggeskikk i området når ein vel hustype. Det er ikkje registrert viktige naturtypar som vil ta skade av at arealet vert omdisponert. Det aller viktigaste ein kan gjera for å ta vare på kulturlandskapet er kontinuerleg jordbruksdrift. Sjølv om 1 daa jordbruksareal går tapt, vil det bidra til at resten av bruket sitt kulturlandskap vert halde i hevd. Noverande eigarar har gjort ein stor jobb med å halda landskapet med rydding, gjerding, beiting og i istandsetjing av kulturminne og stiar. Det at dei vert buande på garden kan vera positivt i høve til skjøtsel av kulturlandskapet både på garden og i bygda.

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. Det er i saka vurdert at det er grunnlag for å gje samtykke til omdisponering.

I vurderinga av om det skal gjevast samtykke til deling, skal det leggest 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 leggast 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.

Teneleg og variert bruksstruktur/vern av arealressursane.

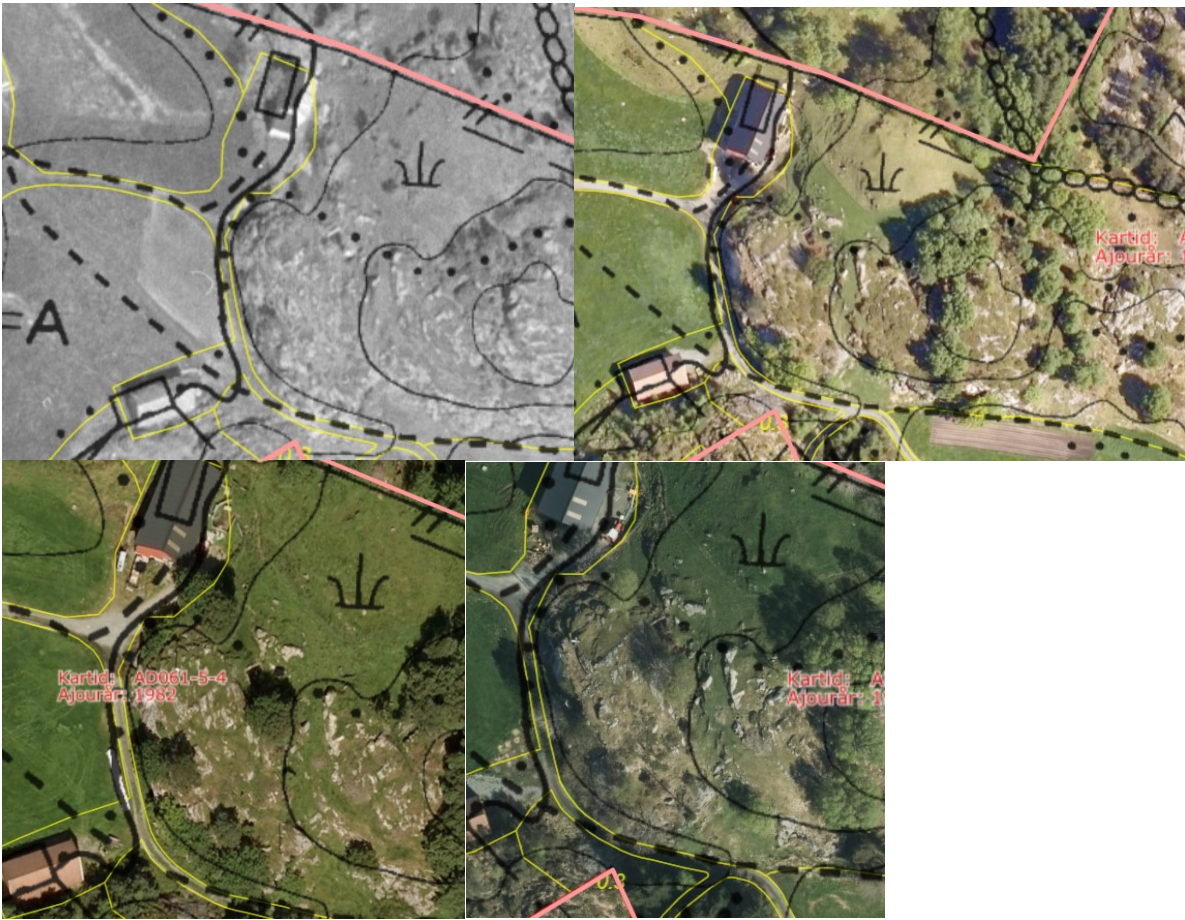
Bruket skil seg i storleik ikkje vesentleg frå mange andre bruk i Meland/ Alver, og dei fleste gardbrukarar i kommunen har anna arbeid ved sida av bruket. Utviklinga i landbruket dei siste tiåra er at mange mindre bruk nord på Holsenøy er fråflytta eller berre i bruk som fritidsbustad, og areal og bygningar knytt til landbruket forfell. Av 395 landbrukseigedomar i kommunen er om lag 70 eige drift. Ein stor del av jordbruksarealet vert halde i hevd ved bortleige.

	Antall landbruks- eiendommer	Dekar jord	Dekar jord drift	Dekar skog
► Størrelsesgruppe Jord Daa				
► a) 0-4 daa	71	101	44	1636
► b) 5-19 daa	103	1135	607	5501
► c) 20-49 daa	137	4298	3442	12605
► d) 50-99 daa	71	4794	4082	8514
► f) 100-199 daa	13	1743	1654	2460
Sum	395			

Figur 2 Statestikk henta frå statistisk sentralbyrå landbruk 2019

Tabellen syner bruksstrukturen i Meland kommune fordelt etter storleik på jordbruksareal. Om lag 97 % av eigedomane i kommunen har tilsvarande eller mindre jordbruksareal som GBNR 55/10 og skil seg dermed ikkje ut med omsyn til verken ressursgrunnlag eller bruksstruktur. Frådelling av 1 daa innmarksbeite vil ikkje påverka bruksstrukturen.

Arealressursane omfattar både jord, skog, bygningar og rettar. Vurderinga tek utgangspunkt i dei langsiktige verknadane for eigedomen med å dela frå areal. Arealen som er søkt frådelt er definert som innmarksbeite, det vil difor vera eit produksjonstap om dette vert frådelt. Dette beitearealet vart rydda av noverande eigar og godkjent av kommunen for ein del år tilbake, det er grunnlendt og har mykje fjell i dagen.



Figur 2 Flybilde 1966
Flybilde 2006

Flybilde 2000

Flybilde 2015

Ser ein på utviklinga arealet på flyfoto er det lett å sjå det som søkjar påpeikar, at det er eit område som er lite produktivt, og heilt i grenseland til å verta godkjent som beite. Arealet var ikkje godkjent som beite i 1966 eller 2000. Grønfarge kan gje ein indikasjon på kor produktivt arealet er, dess meir grønfarge dess betre beite. Arealet som ligg nord for omsøkt tomt er heildekkande grønt og vurdert til å vera eit godt og produktivt beite, medan haugen der tomten er tenkt plassert er skrin og difor mindre produktiv. Når ein klassifiserer beite kan ein ta med inntil 1 daa som ikkje oppfyller krava om 50 % gras artar, og dette kan vera ei av årsakene til at arealet er inkludert i beite. Rådmannen sin konklusjon er at det vil vera tap av eit mindre produktivt beiteareal.

Driftsmessig god løysing

Det er viktig at frådelt tomte ikkje skapar ulemper for drifta i. I denne saka ligg tomten i utkanten av beite på eit grunnlendt areal. Tomten vil ha eigen tilkomst utanom tunet og ligg ikkje i vegen for å drifta garden. Sjølv om det ikkje er ønskeleg med mange frådelt tomte i jordbruksarealet er den plassert slik at rådmannen meiner den ikkje vil skapa problem for drift av resten av bruket.

Drifts og miljømessige ulemper

Det skal gjerast ei konkret og individuell vurdering av både driftsmessige og miljømessige ulemper. Dette er vurdert tidlegare i saka i samband med omdisponering til å ikkje ha slikt

omfang eller styrke til at dei kan tilleggast særleg vekt utfrå kva som er påreknelig driftsform, men dreg likevel i retning av at ein ikkje bør gje samtykke til deling.

Kulturlandskapet.

Sidan det allereie ligg ein del spreidd busetnad nært tomten meiner ein at det ikkje vil medføra vesentlege negative endringar for kulturlandskapet, men at det er viktig å ta omsyn til landskapet og byggeskikken i området ved val av hustype.

Det bør setjast vilkår om at den frådelt tomten skal ha gjerdeplikt, og det bør liggja føre skriftleg avtale om dette.

Omsynet til busetjing

Sjølv om det er grunnar som talar for å gje avslag, kan ein gje samtykke til å deling dersom det vil i vareta omsynet til busetjinga i området. Kommunen skal ta stilling til om det gjer seg gjeldande busetjingsomsyn på Skjelanger. Kommunen har henta ut befolkningstatestikk frå SSB, og det syner at folketalet er gått vesentleg ned dei siste 20 åra. Søkjar opplyser at det ikkje lenger er ungar som reiser med skulebussen frå bygda, og det har ikkje vorte bygd nye hus i same periode. Rådmannen legg til grunn at det ligg føre busetjingsomsyn. I rundskriv M 1/2013 vert det opna for at ein kan dela frå tomtar for å ivareta dette omsynet. Regelen er meint å gjelda busetjing generelt og ikkje berre omsynet til landbrukseigedomen. I denne saka oppnår ein ved frådelling av omsøkt tomt at noverande eigarar vert buande i bygda samstundes som garden vert tilflytt av barnefamilie som vil bu der og driva garden vidare. Rådmannen meiner at dette vil gje ei så positiv endring at det overstyrer dei eventuelle ulempene ei frådelling vil gje for garden.

Konklusjon:

I denne sak har rådmannen utøvt lokalt skjønn og forvalta dei landbrukspolitiske verkemiddla innanfor rammene av nasjonal politikk og lovverk. Med bakgrunn i vurderingane over har kommune kome fram til at omsyna bak omdisponering/deling ikkje vert sett til side som følgje av at det vert gjeve løyve til omdisponering og frådelling av 1 daa innmarksbeite. Etter kommunen sitt syn er søknaden i tråd med dei overordna måla i jordlova § 1 Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar. Rådmannen vektlegg omsyn til busetjing, generasjonsskifte/arbeidsplassar i landbruket og vil rå til at det vert gjeve dispensasjon til frådelling av tomt etter plan- og bygningslova. utøva

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.: 20/18519

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

Siril Sylta
Tenesteleiar

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Alver kommune
Kåre Skjelanger

Skjelangervegen 983

5917

ROSSLAND