



Atle Ohnstad
Slettevegen 168
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8380 - 22/58096

Saksbehandlar:
Svein Arne Vågane
svein.arne.vagane@alver.kommune.no

Dato:
04.08.2022

Vedtak om omdiponering og frådeling etter jordlova i samband med makebyte på gnr. 463, bnr. 3 og 9.

Administrativt vedtak: Saknr:

VEDTAK:

Med heimel i jordlova § 9 jf. jordlova § 1 gjev Alver kommune eigar av gnr. 463, bnr. 3 løyve til å omdisponere om lag 0,1 da fulldyrka jord.

Løyvet til å omdisponere arealet fell bort om ikkje arbeidet med makebyttet gnr. 463, bnr. 3 og 9 i Alver kommune er starta opp innan 10.08.2025.

I medhald av jordlova § 12 gjev Alver kommune eigar av gnr. 463, bnr. 3 løyve til å dele i frå om lag 0,335 da fulldyrka jord/anna areal med føremål overføring av arealet til gnr. 463, bnr. 9. Det er ein føresetnad at om lag tilsvarande mengde skogareal vert overført til gnr. 463, bnr. 3 frå gnr. 463, bnr. 9.

Saka gjeld

Saka gjeld makebyte av areal på gnr. 463/3 og 463/9. Atle Ohnstad eig i dag begge eigedomane. Bakgrunnen for makebyttet er at delar av bygningsmassen (garasje) og opparbeidd hage tilhøyrande bnr. 9 i dag ligg på bnr. 3. Eigar ynskjer å få dette i orden.

Før frådelingsløyve kan vurderast etter jordlova § 12, treng saka eit løyve etter jordlova § 9 til å omdisponere jordbruksarealet til anna formål.

Arealet på gnr. 463, bnr. 3 er gjeve opp til 45,3 daa jf. NIJOS/Gardskart. Av dette er 11,2 daa full- og overflatedyrka jord, 6,4 daa innmarksbeite. Vidare 18,3 daa produktiv skog og 9,4 daa anna areal inkl. bygningar. Bnr. 9 har slikt areal jf. NIJOS/Gardskart: 0,1 daa fulldyrka jord, 0,8 daa produktiv skog og 1,1 daa til bustad med meir.

Alver kommune

Postboks 4, 5906 Frekhaug post@alver.kommune.no Kontonummer: 3207 29 30559
Innbyggjarservice: +47 56 37 50 www.alver.kommune.no Organisasjonsnummer: 920 290 922
00

I samband med handsaming etter plan- og bygningslova vart saka sendt til uttale hjå Statsforvaltaren. Statsforvaltaren har i si fråsegn dagsett 02.12.2021 synt til nasjonale føresegner i høve bruk av fulldyrka jord. I fråsegna minte dei kommunen på at det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka jord som råd er. Vidare peika Statsforvaltaren på at arealet som vert søkt overført frå bnr. 3 som er ein landbrukseigedom til bnr. 9 som er ei bustadtomt, er større enn kva som var tenkt overført motsett veg. Statsforvaltaren meinte det er uheldig å overføre fulldyrka jord til bnr. 9 og vidare at meir areal totalt sett skulle leggjast til bustadtomta enn kva som vert overført frå denne til landbrukseigedomen. Statsforvaltaren bad difor om at omfanget og særleg overføring av fulldyrka jord, vart avgrensa i stort mogleg grad.

I kjølvatnet av fråsegna frå Statsforvaltaren har søkjar saman med kommunen v/kart og oppmåling, kome fram til ei endring av arealet som skal førast over til bnr. 9. Dette for å redusere det fulldyrka arealet som er tenkt overført til bnr. 9. Arealet som er tenkt lagt til bnr. 9 samsvarar i tal daa betre med det arealet som skal leggjast til bnr. 3. Likevel, for å få ei fornuftig grensesetjing, vert om lag 0,1 da fulldyrka jord overført til bnr. 9 slik som fig. 1 nedanfor syner.

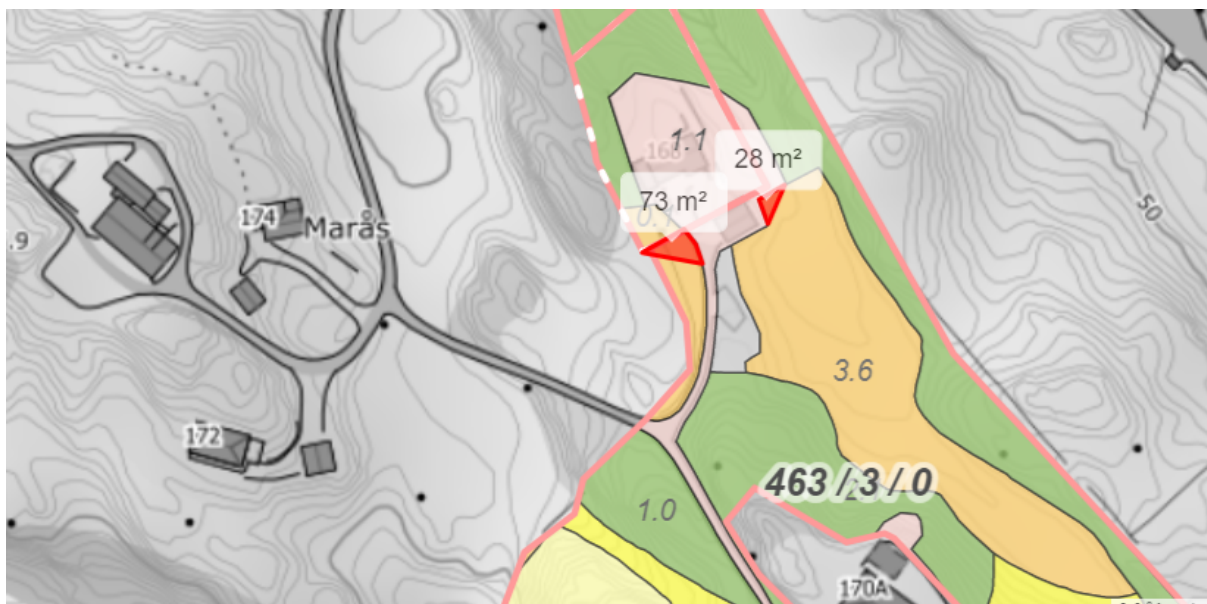


Fig. 1. Etter justering av søknaden, vil om lag 0,1 da fulldyrka jord verte overført frå bnr. 3 til bnr. 9.

VURDERING:

Vurdering av omdisponering av 0,1 da fulldyrka jord i samband med grensejustering/makebyte.

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. Før kommunen kan ta stilling til frådelingsspørsmålet, lyt vi difor fyrst ta stilling til omdisponering av jordbruksarealet.

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 av jordbruksareal 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 leggjast vekt på 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»

Kommunen sitt utgangspunkt er at det tykkjest vere fornuftig å få ordna eigedomstilhøva på dei to bruka.

Vi vil peike på at eit kvart bruk har krav på seg til å drive jordbruksarealet som ligg til det einskilde bruket. Denne plikta er ikkje tidsavgrensa og den gjeld òg for mindre eigedomar.

Bnr. 3 har i dag avgrensa ressursar innan landbruket. Etter jordlova § 8 treng denne overføringa løyve til å omdisponere fulldyrka jord før delingsløyve etter jordlova § 12 kan gjevast. Søkjar opplyser at arealet nord for bnr. 9 er bratt og ulendt. Det er i dag planta ein hekk der søkjar opphavelag ynskta at grensa skulle gå. Arealet som skal overførast og som ligg mot sør er i dag opparbeidd som plen og med plantar og garasje og dels tilkomstveg til bnr. 9. Det er slik sett alt teke i bruk som ein del av bnr. 9. Dette kjem fram i fig. 2 – 4 på side 3 - 5.



Fig. 2. Arealet som skal overførast til bnr. 3 (Om lag 0,75 daa på vestsida) er i dag plen og skilt frå resten av bnr. 3 med gjerde – sjå raud stripla line.



Fig. 3. Grensa markert med raud stripla line, held fram (frå fig. 2) langs garasjen. Vi ser at arealet ligg vesentleg høgare enn den fulldyrka jorda som høyrer til bnr. 3 (i høgre biletkant).



Fig. 4. Grensa markert med raud stripla line held vidare fram (frå fig. 2) på austsida av bnr. 9 om lag slik som synt her.

Sett frå vårt ståstad er heller ikkje framtidig drift av dette arealet sannsynleg vurdert ut frå dagens situasjon. Både plassering, noverande bruk, storleik og arrondering av jordbruksarealet i høve restarealet på bnr. 3, gjer at det har liten verdi som jordbruksareal.

Garasjen, som altså er bygd i tilknytning til bustaden på bnr. 9, er alt ført opp og tilkomst til bnr. 9 etablert. Kommunen lyt slik sett halde seg til dagens situasjon. Til liks med Stasforvaltaren er kommunen oppteken av å hegne om jordbruksareala i kommunen. Samstundes er det slik at ein òg må sjå på ei fornuftig og handterbar grensesetjing ut frå dagens situasjon. Etter vårt syn er det tvillaust at beste løysinga for framtida er at grunnen garasjen står på, må høyre til bnr. 9. At ein etter ei justering no har trekt grensa på skrå frå hjørna på garasjen, meiner vi er ei løysing som samla sett gjev den beste utforminga av eigedomen. Samstundes tek dette best i vare resten av den fulldyrka jorda sett opp mot tidlegare søknad.



Fig. 5. Arealet som er tenkt lagt til bnr. 3, er registrert som skog. Det er noko brattlendt.

Vurdering av frådelling av 0,335 fulldyrka jord/anna areal 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.»

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 det gjevast samtykke til deling dersom deling vil ta vare på omsynet til busetjinga i området.

I samband med makebyte skal det delast i frå ca 0,335 daa frå gnr. 463, bnr. 3. Dette arealet skal leggjast til gnr. 463, bnr. 9. Tilsvarande skal om lag same storleik areal delast frå bnr. 9 og leggjast til bnr. 3. Om lag 0,1 da av arealet som vert lagt til bnr. 9 er fulldyrka jord. Løyve til omdisponering av fulldyrka jord i samband med makebytet er alt vurdert og vedtak gjort.

Ut over tap av 0,1 da fulldyrka jord har ikkje makebytet noko innverknad på ressursgrunnlaget til bnr. 3 då om lag like mykje areal skal leggjast til bnr. 3.

Handsaming etter naturmangfaldslova.

Ved handsaminga etter pbl, har kommunen alt vurdert søknaden ut i frå intensjonane i naturmangfaldslova.

Regelverk

Jordlova §§ 9 og 12 jf. § 1.

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 offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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.

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, ver venleg og referer til saknr.: «21/8380»

Med helsing

Alver kommune Landbruk

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Svein Arne Vågane
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Atle Ohnstad
Statsforvaltaren i Vestland

Slettevegen 168 5936
Njøsavegen 2 6863

MANGER
LEIKANGER