



Atle Ohnstad  
Slettevegen 168  
5936 MANGER

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 21/9426 - 22/59064

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

Dato:  
03.08.2022

## **Løyve til omdisponering og frådeling etter jordlova i samband med makebyte på gbnr 463, bnr 3 og 9**

### **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 31.07.2025.**

**Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga nedanfor.**

**Med heimel i jordlova § 12 gjev Alver kommune eigar av gnr. 463, bnr. 3 løyve til å dele i frå om lag 0,335 da fulldyrka jord 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.**

**Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga nedanfor.**

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 (seinare kalla jordbruksarealet), 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. Totalt for eigedomen 45,1 daa.

Eigedomen ligg i LNF-område i kommuneplanen.

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 føreseger 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 mogeleg grad.

I kjølvatnet av fråsegna frå Statsforvaltaren har søkjar saman med kommunen 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.

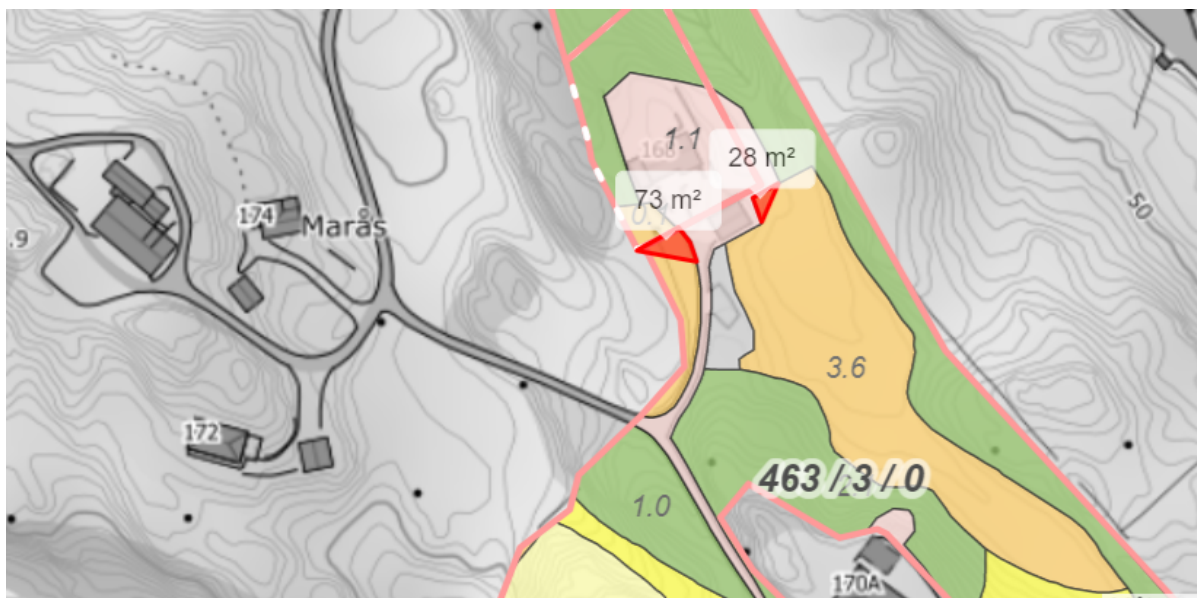


Fig. 1. Etter justering av søknaden, vil om lag 0,1 da fulldyrka jord verte overført frå bnr. 3 til bnr. 9.

## Vurdering:

### Omdisponering etter jordlova § 9 (gjeld 0,1 da fulldyrka jord).

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 først attende til jordbruksproduksjon»

Arealet som er tenkt frådelt er i gardskartet registrert som ca 0,1 daa fulldyrka jord og 0,25 daa bygningar, samf. med meir. Arealet som er tenkt lagt til bnr. 3,, og som er om lag like stort som arealet som går «motsett» veg, er registrert som produktiv skog.

Vårt utgangspunkt er at det tykkjast vere fornuftig å få ordna eigedomstilhøva på dei to bruka.

Bnr. 3 har i dag avgrensa ressursar som eiga driftseining med tanke på noverande og truleg framtidig landbruksproduksjon. Søkjar opplyser at arealet nord for bnr. 9, altså det som skal leggjast til bnr. 3, er bratt og ulendt. Det er i dag planta ein hekk der søkjar i den opphavelige søknaden ynskte at grensa skulle gå. Arealet som skal overførast til bnr. 9 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 0,075 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 høgge 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. Arealet registrert som fulldyrka jord utgjer om lag 0,025 daa.



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

Kommunen ser det slik at arealet alt i dag er så avgrensa at det har liten praktisk innverknad både på noverande og framtidig drift av arealet på bnr. 3. Både plassering, storleik og arrondering inkludert høgdeskilnad 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. 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, og best tek i vare resten av den fulldyrka jorda sett opp mot tidlegare søknad.

#### **Deling etter jordlova § 12 (gjeld om lag 0,335 daa).**

*Det fylgjer 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 gjevne samtykke til omdisponering etter § 9.*

I vurderinga av om det skal gjevast samtykke til deling, skal det leggast 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 det gjevast samtykke til deling dersom deling vil vareta 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 leggast til gnr. 463, bnr. 9. Tilsvarende skal om lag same storleik areal delast frå bnr. 9 og leggast 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 ovanfor 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 leggast til bnr. 3.

Handsaming etter naturmangfaldslova.

Ved handsaminga etter plan- og bygningslova har kommunen alt vurdert søknaden ut i frå intensjonane i naturmangfaldslova.

#### Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over har Alver kommune kome fram til at omsyna bak omdisponering/deling ikkje vert sett til side som fylgje av at det vert gjeve løyve til å omdisponere om lag 0,1 daa fulldyrka jord og delt i frå om lag 0,335 daa frå bnr. 3. i samband med makebyte mellom gnr. 463, bnr. 3 og 9.

#### **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 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 ynskjer. Klagen skal grunngjevast. Førretak 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.: 21/9426**

#### **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 venleg helsing  
Alver kommune, Landbruk

Laila Bjørge  
Avdelingsleiar

Svein Arne Vågane  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Alver kommune Plan og byggesak      Postboks 4      5906      FREKHAUG

**Mottakarar:**

Atle Ohnstad      Slettevegen 168      5936      MANGER