



Eivind Myksvoll Kolås
Lurevegen 360
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/3011 - 17/28957

Saksbehandlar:
Kjartan Nyhammar
kjartan.nyhammer@lindas.kommune.no

Dato:
05.10.2017

Omdisponering og deling etter jordlova - Gbnr 64/1 Øvre Myksvoll

Tiltak: Deling etter jordlova
Byggjestad: Gbnr: 64/1 Lurevegen 841
Tiltakshavar: Hilmar og Jorunn Andersen
Ansvarleg søkjar:

Delegasjonssak nr.: 452/17

Vedtak :

Lindås kommune gjev løyve til omdisponering og deling på søknad om frådelling av bustadtomt på gbnr 64/1 Øvre Myksvoll. Grunngeving framgår av saksutgreiinga. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

Samtykke til deling fell bort om oppmåling ikkje vert rekvirert innan 3 år etter at delingsvedtaket vart fatta, jf. jordlova § 12 (8).

Saksutgreiing:

Saka vert handsama av Landbrukssjefen etter delegert mynde frå Rådmannen. Kommunen har mynde til å fatte vedtak i saker etter jordlova §§ 9 og 12. Fylkesmannen er klageinstans.





Saka gjeld :

Det vert søkt frådelt eit areal til bustadformål på landbrukseigedomen gbnr 64/1 Øvre Myksvoll . Det aktuelle arealet er ca 2000 m2. I Nibio sitt gardskart er det definert som innmarksbeite (1600 m2) og skogsmark av middels bonitet (400 m2). Tomten er plassert i utkanten av landbrukseigedomen, på motsatt side av vegen i høve til tunet på garden (hovedhuset og driftsbygning). Det er 40-50 meter mellom omsøkt tomt og «gamlahuset» på garden. Mellom omsøkt tomt og «gamlahuset» er det planert ein oppstillingsplass for landbruksreiskapane på garden. Det vert felles avkøyrse frå Titlandsvegen saman med «gamlahuset» og bustadeigedomen gbnr 64/21.

Lowverk :

Arealet er definert som dyrka og dyrkbart og treng såleis handsaming etter § 9 i jordlova - *Omdisponering* for å kunne nyttast til andre formål enn jordbruk. Vidare trengs det løyve til deling etter jordlova § 12 før arealet kan delast frå og verta ein sjølvstendig eigedom med eige gards- og bruksnummer.

Landbrukseigedomen gbnr 64/1 Myksvoll :

Ifølgje Nibio sitt gardskart er eigedomen totalt 182,9 dekar. Av dette er 28 dekar full- og overflatedyrka jord, 20 dekar innmarksbeite, 106 dekar produktiv skog og 22 dekar ikkje-produktiv skog. Resten, totalt 6,7 dekar, er anna utmark og tun/bygningar. Det er to våningshus og ein driftsbygning på garden. Garden er ein samanhengande teig frå tunet på Øvre Myksvoll og ned til Lurefjorden. Berre oppstykkane av Tiltlandsvegen og Lurevegen.

Jordlova §9 – Omdisponering :

Forbudet mot omdisponering i jordloven §9 første ledd lyder :

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

Det er ikkje noko absolutt forbod mot omdisponering. Det framgår av jordlova §9 andre ledd :

«Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika»

Kommunen har fått departementets mynde til å avgjera søknader og kan gje samtykke når «særlege høve» føreligg. Formuleringa «særlege høve» understreker alvoret kring jordvernet dvs å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar.

Ein kan gje samtykke til disposisjon etter ei samla vurdering av forholda. I jordlova § 9 andre ledd og tredje punktum er det sagt kva omsyn som skal tilleggast vekt «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»

Landbrukssjefen si vurdering etter § 9 i jordlova :

Som sagt består det aktuelle arealet av 1600 m² innmarksbeite og 400 m² skogsmark. Arealet er særskupt og lite. Det har dermed liten verdi for landbruket. Det er for kupt til slåttemark og det krev eit omfattande gjerdehald for å kunne nyttast til beite. Vidare er storparten av arealet særsk grundlendt med begrensa grasvokster.

Kommuneplanen med sin arealdel taler mot ei omdisponering av det aktuelle arealet. Der er det definert som LNF – Omsynssone landbruk dvs er definert som eit kjerneområde for landbruk i Lindås kommune. Dei driftsmessige ulempene for landbruket i området er i første omgang fråverande, snarare tvert imot, ved at ein interessert ungdom får bygga seg bustadhus, overta garden og starta oppatt med husdyrhald på garden. Det er særsk positivt og «mot straumen» i 2017. Tomten ligg på ein høgde i landskapet og det kan såleis vera ein fare for at huset kan verka ruvande. Men utifrå innsendt situasjonskart er huset trekt tilbake på tomten.

Jordlova § 12 - Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Vedtaksmynde er overført til kommunen og fylkesmannen er klageinstans.

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

Ved avgjerd om samtykke til deling skal gjevast, 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.

Sjølv om det etter førre avsnitt ikkje ligg til rette for å gje samtykke til deling, kan samtykke gjevast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Landbrukssjefen si vurdering etter § 12 i jordlova :

Ei frådeling av den 2000 m² store bustadtomten råkar ikkje ressursgrunnlaget på garden jfr omtale av arealet lengre framme i saksutgreiinga. Arealet har liten verdi for jordbruket.

Ei deling av det omdisponerte arealet resulterer i ein fritt omsetteleg eigedom som kan, og i verste fall må selgast og dermed verta eigd av folk utan tilknytting til garden og landbruket. Det er ei god buffertsone mellom tomten og jordbruksareal i aktiv drift. Men det vil vera ein omfattande trafikk av landbruksmaskiner til/frå den planerte plassen mellom den omsøkte tomten og «gamlehuset» på garden då plassen fungerer som lagerplass for maskiner og reiskapar på garden idag. Plassen er ein av få flate parti heime på garden og vil vera eit godt tomteval for reiskapshus i framtida. Difor er det viktig å gje den omsøkte tomten ein presis og avgrensa vegrett i utkanten av den planerte plassen.

Konklusjon :

I denne konkrete saka vert det gjeve løyve til omdisponering etter §9 og deling etter § 12 i jordlova. Dette fordi det aktuelle arealet har liten verdi for landbruket og dei potensielle driftsmessige ulempene er relativt små. Men det er viktig å vera presis i beskrivinga av vegrett/vegframføring. Det positive er at 3.generasjon

på garden kjem heim for å overta og starta opp med sauehald. Vidare er det positivt med ei styrking av busettinga på Myksvoll.

Gebyr på kr 2000,- vert ettersendt, jf. Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker § 2.

Med helsing

Kjartan Nyhammer
landbrukssjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Eivind Myksvoll Kolås	Lurevegen 360	5912	SEIM
Hilmar og Jorunn Andersen	Titlandsveien 32	5912	SEIM