



Lars Arne Kolås
Fonnebostvegen 170
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/696 - 19/8431

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

Dato:
12.03.2019

Løyve etter jordlova til oppretting av ny grunneigedom på gbnr 106/6 Fanebust

Administrativt vedtak. Saknr: 158/19

Vedtak

Lindås kommune gjev løyve til omsøkt omdisponering og deling på gbnr 106/6 Fanebust. Grunngeving framgår av saksutgreiinga. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

Mynde

Saka vert handsama administrativt av Landbrukssjefen etter delegert mynde frå Rådmannen.

Saka gjeld :

Det vert søkt om å dele frå eit omlag 1100 m2 stort areal med eksisterande våningshus frå landbrukseigedom gbnr 106/6 Fanebust. Våningshuset er det eldste av to våningshus på garden. Det aktuelle arealet som vert søkt frådelt er definert som bebygd/hage/tun/jorddekt fastmark i Nibio sitt gardskart. Innmarka på garden vert stilt og hausta av landbruksforetak i nabolaget.

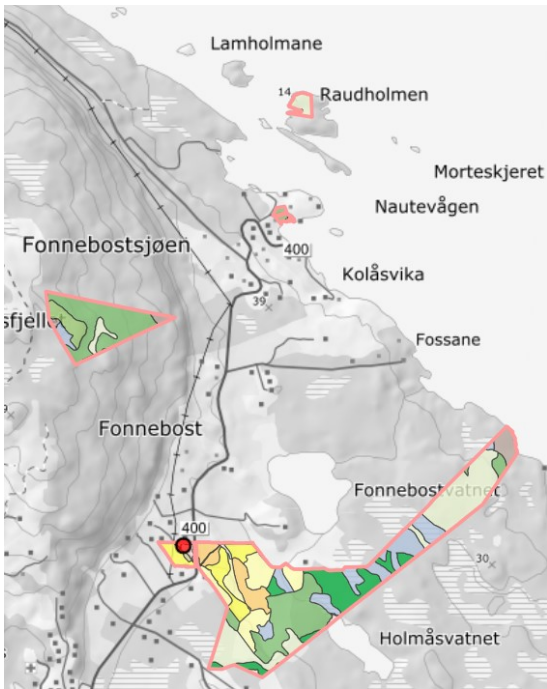
Lovverket :

Då eigedom er ein drivverdig landbrukseigedom skal saka handsamast etter jordlova. Det er § 12 i jordlova som omhandlar deling. Arealet har ikkje tidlegare vorte søkt omdisponert frå landbruk til anna formål. Det må gjevast løyve til det jfr § 9 i jordlova før løyve til deling kan gjevast.

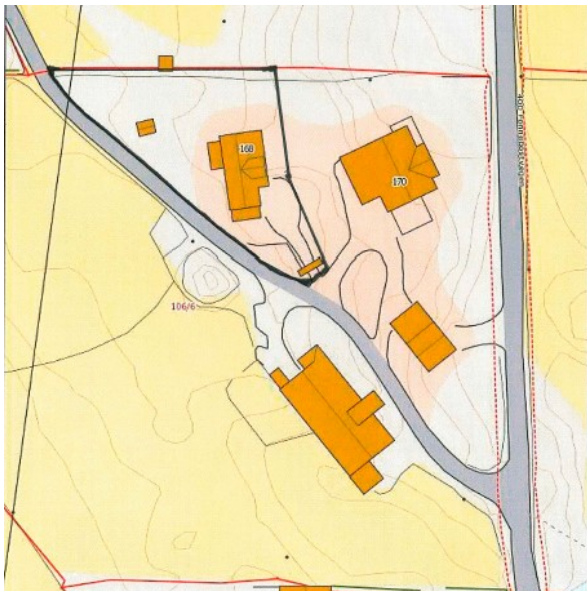


Landbrukseigedomen gbnr 106/6 Fanebust :

Eigedomen har eit samla areal på 399,7 dekar. Av dette er 46,4 dekar full- og/eller overflatedyrka jord. 38,8 dekar er innmarksbeite. 159 dekar produktiv skog, 151,6 dekar anna utmark og 3,9 dekar bebygd areal/tun/hage.



Oversiktskart gbnr 106/6 Fanebust



Situasjonskart, gbnr 106/6 Fanebust

Det er to våningshus, ein driftsbygning og eit garasjebygg med anneks for bustad på eigedomen. Det har ikkje vore eiga drift på eigedomen sidan 1996. Innmarka vert hausta og stelt av aktive bønder i nærområdet.

Saksutgreiing

Jordlova §9 – Omdisponering :

Forbodet 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 alvorlet 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 :

Ressursen for landbruket som vert søkt omdisponert er våningshuset. Hagearealet/tomten er ingen ressurs for landbruksdrifta. To våningshus på eit gardsbruk kan vere ein god ressurs å ha, spesielt ved eit generasjonsskifte der den eldre generasjon framleis ynskjer å bu på garden etter dei har overdrege garden til neste generasjon. Eit hus på garden kan også til tider vere ei inntektskjelde i form av leigeinntekter, men sjølvstøtt er det knytt til utgifter til eit hus også. Spesielt i periodar med større vedlikehald og oppgradering til dagens standard.

På ei anna side er det ikkje lengre behov for å ha to generasjonar buande på garden for å få utført dagens gardsarbeid dersom eigarane sjølv stod for gardsdrifta. Arbeidsoperasjonane har vorte langt meir mekanisert enn det var før, både med tanke på grasproduksjon og husdyrhaldet.

Kulturlandskapet vert ikkje råka av ei omdisponering då huset er oppført og hage etablert for mange år sidan.

All innmark vert teke hand om av mjølkeprodusent i nærområdet og vil truleg bli det i mange år framover. Det ligg ikkje føre andre planar knytt til drifta på garden.

Vegen mellom våningshusa og driftsbygningen vert i dag også nytta av to andre bustadeigedomar og det er såleis allereie ein viss driftsulempe med trafikk gjennom tunet.

Konklusjon :Då behovet for hus nr 2 på garden ikkje er til stades i så sterk grad som før og fordi det berre vert moderate driftsulempar knytta til omdisponeringa så tviler ein seg fram til at ein kan gje løyve til omdisponering etter § 9 i jordlova.

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 ivareta omsynet til busetjinga i området.

Landbrukssjefen si vurdering etter § 12 i jordlova :

To våningshus på eit gardsbruk kan vere ein god ressurs å ha, spesielt ved eit generasjonsskifte der den eldre generasjon framleis ynskjer å bu på garden etter dei har overdrege garden til neste generasjon. Ved å dele frå eit våningshus er det berre eit hus tilbake på garden. Det frådelte huset vert eit fritt omsettelege objekt som kan vere seld ut av familien før nytt generasjonsskifte. Dette taler mot ei deling. På ei anna side er det for gardsdrifta sin del ikkje lengre behov for to hus. Det taler for ei deling.

Det som taler mot ei deling er dei driftsmessige ulempene som kan oppstå dersom det igjen vert drift på garden med dyr i driftsbygningen og «framandfolk» på den nye tomten. Det må ein ta utgangspunkt i på ein landbrukseigedom av ein slik storleik som denne. Det er ca 25 meter mellom driftsbygningen og det gamle våningshuset og det er berre ca 12 meter mellom dei to våningshusa. Nivåforskjell i terrenget og hekk gjev ein viss avstand mellom husa.

Driftsbygningen er brukande for sauahald eller hest. Storfehald krev stor ombygging til lausdrift og er lite realistisk. Det er ikkje planar om eiga drift att på eigedomen i overskuleg framtid. Isåfall i hobbymålestokk med selskapsdyr. Såleis vil truleg ikkje det vere driftsmessige ulemper i resten av driftsbygningen si levetid. Skulle det bli aktuelt med ny driftsbygning kan det vere meir fornuftig å plassere den nærare beitene på garden.

Konklusjon :

Det vert gjeve løyve til den omsøkte omdisponeringa og delinga på gbnr 106/6 Fanebust. Ein vil tilrå at gjerdeplikt rundt tomten vert tatt med i skøyte og vert ei plikt som kviler på den nye tomten.

Med helsing

Kjartan Nyhammer
landbrukssjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:
Byggesaksavdelinga

Mottakarar:
Lars Arne Kolås

Fonnebostvegen 5955
170

LINDÅS