



Eirene Kleiveland  
Nævdal 133  
5957 MYKING

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/834 - 19/8576

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

Dato:  
12.03.2019

## Løyve til omdisponering og deling etter jordlova på gbnr 35/3 Nævdal

**Administrativt vedtak. Saknr: 160/19**

### Vedtak

Lindås kommune gjev løyve til omdisponering og deling av eit omlag 4,6 dekar stort areal med bygningar på gbnr 35/3 Nævdal. Grunngevinga framgår av saksutgreiinga. Vedtaket har heimel i §§9 og 12 i jordlova.



**Mynde :**

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

**Lowverk :**

Saka skal handsamast etter jordlova då eigedomen er ein drivverdig landbrukseigedom. Det må først gjevast løyve til omdisponering (§ 9) av landbruksressursar til anna formål før løyve til deling (§12) kan gjevast. Begge løyve kan gjevast i same sak.

**Saka gjeld :**

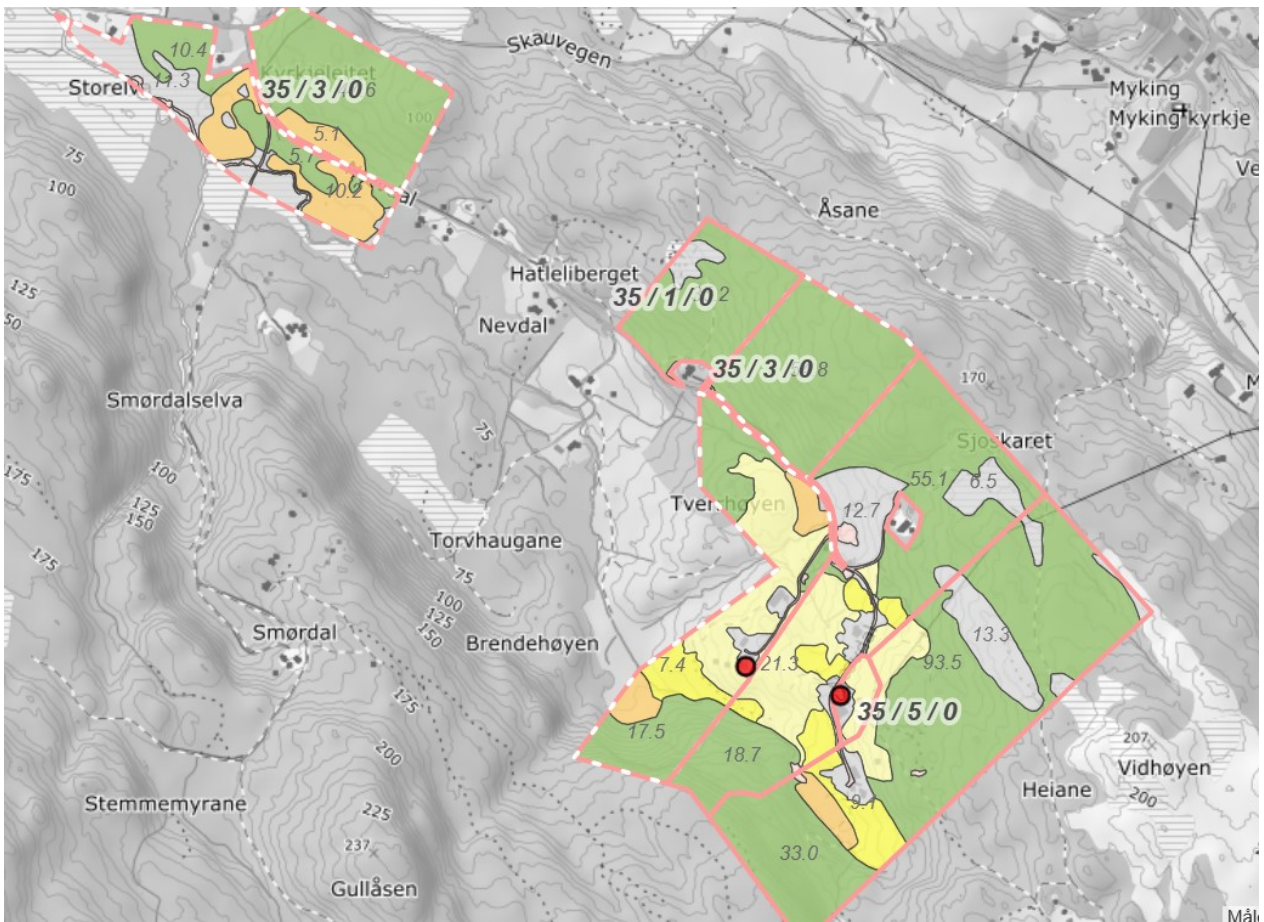
Eigarane av landbrukseigedomen/driftseininga gbnr 35/1,3, 5 og 14 Nævdal søker om å dele frå tunet på gbnr 35/3 Nævdal. Det vert søkt om å dele frå ein ca 4,6 dekar stor tomt med eksisterande bygningsmasse. Søklarane kjøpte landbrukseigedomen gbnr 35/3 Nævdal som tilleggsjord til landbrukseigedomen sin gbnr 35/1,5 og 14 i oktober 2018. Normalt hadde tidlegare eigar søkt om frådeling av tunet mot at restarealet skulle selgast som tilleggsjord. Men tidlegare eigar ynskja raskare framdrift i salget og ville ikkje ta del i ein søknadsprosess. Dette er bakgrunn for at søknad om delinga kjem først no. Det er inngått intensjonsavtale med dagens leigetakarar av det aktuelle huset/tunet om at dei skal få kjøpe dersom det vert gjeve løyve til delinga.

**Landbrukseigedomen/driftseininga gbnr 35/1,3,5 og 14 Nævdal :**

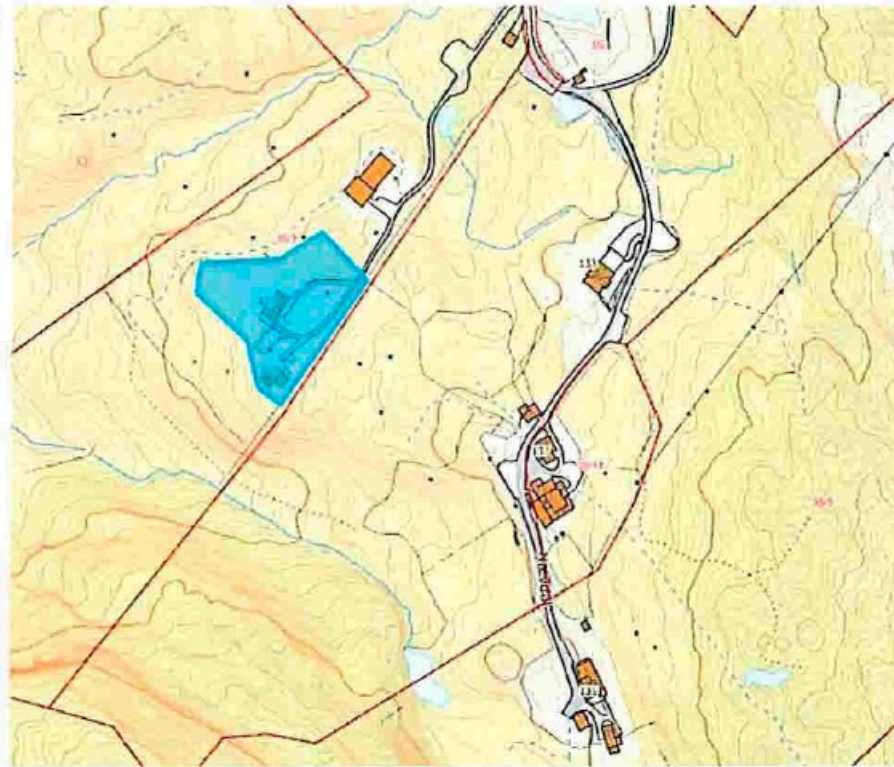
Eigedomen har eit totalareal på 598,5 dekar. Av dette er det 63,1 dekar full- og overflatedyrka jord. Det er 66,1 dekar innmarksbeite. Det er vidare 389,3 dekar produktiv skog, 73,5 dekar anna utmark og 6,5 dekar bygg/tun/veg.

Det er ein omfattande bygningsmasse på driftseininga. Tre bustadhus, to driftsbygningar og ein del mindre garsjebygg/uthus.

Eigarane driftar eigedomen med småfehald. Inn på tunet – tilbod og hagebruk er i oppstartfase.



**Oversiktskart driftseininga gbnr 35/1,3,5 og 14 Nævdal**



**Situasjonskart gbnr 35/3 Nævdal**

## **Saksutgreiing**

### **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 :**

Det er totalt 4600 m<sup>2</sup> som vert søkt frådelt. Ifølgje Nibio sitt gardskart er ca 4000 m<sup>2</sup> jorddekt fastmark og 600-700 m<sup>2</sup> er definert som innmarksbeite. Tomtegrenser verkar naturleg og fornuftig. Haug mellom omsøkt tomt og driftsbygning fungerer som buffer. Tomten gjev eit romsleg og god tomt for litt «hobbylandbruk», men hadde vore vanskeleg å nytta rasjonelt for eit bruk med eit relativt stort produksjonspotensiale og med mykje areal og dyr som krev vedlikehald og dagleg stell. Dette taler for å gje løyve til deling.

Tre våningshus bind mykje kapital. Sett i høve til storleik / ressursgrunnlag/dagens drift så er det ikkje behov for tre hus på garden. På dei fleste gardsbruk i Nordhordland er det knapt behov for to våningshus. Hadde ein hatt tilgjengeleg eigenkapital kunne ein sjølv sagt vurdert utleige. Men å låne pengar til hus for å drive utleige på Nævdal er nok ikkje økonomisk fornuftig for garden. Dette taler for å gje løyve til omdisponeringa.

Kulturlandskapet vert ikkje råka då bygningsmasse allereie er oppført.

Det vert konkludert med at det vert gjeve løyve til omdisponering av omsøkt areal og bygningsmasse frå landbruksdrift til bustadformål.

### **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 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.

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 :**

Storparten av det omsøkte arealet har liten verdi for eit landbruk med økonomisk utbytte som formål. Dei 600-700 m<sup>2</sup> som er definert som beite vil verte urasjonelt og kostnadskrevjande å gjerde inn/drifte. Dette taler for at arealet kan delast ifrå landbrukseigedomen.

Å kjøpa i tilleggsgjord til fleire millionar kroner er økonomisk uforsvarleg med tanke på den avkasting som tilleggsgjorda kan gje. Ein stor andel av kjøpesum,/takst et knytt til våningshus/buplass. Å ha mykje gjeld knytt opp til eit ekstra våningshus hemmar utviklinga av sjølve gardsdrifta. Dette taler for ei deling og eit sal som vil frigjere kapital til å redusere gjeld eller til oppgradering av innmark og / eller resterande bygningsmasse på garden.

Å få ein fritt omsetteleg tomt midt inn i eit jordbruksområde er ikkje noko ynskjeleg situasjon med tanke på potensielle driftsmessige ulemper for eit aktivt landbruk. Men på ei anna side har ein her fått ei langt større og meir robust driftseining gjennom kjøpet av tilleggsjord. Det er ei ønska utvikling i dagens landbrukspolitikk. Dette taler for ei deling.

Vidare er det klart at ein slik attraktiv tomt med plass for litt «hobbylandbruk» er gjerne det som skal til for å få folk til å etablere seg i utkantane av kommunen. Dette styrkar grunnlaget for utvikling av lokalsamfunnet med skule, barnehage og nærbutikk. Dette taler for ei deling.

**Konklusjon :**

Det vert gjeve løyve til omdisponering og deling av ein om lag 4600 m<sup>2</sup> stor tomt med eksisterande bygningamasse på gbnr 35/3 Nævdal.

Med helsing

Kjartan Nyhammer  
landbrukssjef

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

**Kopi til:**

Byggesaksavdelinga

**Mottakarar:**

Eirene Kleiveland	Nævdal 133	5957	MYKING
Erlend Kleiveland	Nævdal 133	5957	MYKING