



Trygve Steinar Nilsen
Eksingedalsvegen 2070
5728 EIDSLANDET

Referanser:

Dykkar:
Vår: 21/299 - 21/2902

Saksbehandlar:

Tore Henrik Øye
tore.henrik.oye@vaksdal.kommune.no

Dato:

16.04.2021

Gbnr. 63/2 Binningabø i Eksingedalen. Samtykke til omdisponering og deling av våningshus og elvehus etter jordlova §§ 9 og 12. Dispensasjon.

Delegert vedtak. Saknr: 09/2021

SAKSUTGREIING:

I søknad av 23.02.21 søker heimelshavar Trygve Nilsen om å dele våningshus, låve, elvehus og om lag 1,0 daa med fulldyrka jord frå grunneigedom gbnr. 63/2 på Binningabø i Eksingedalen. Føremålet er oppretting av ny matrikkeleining å overdra eininga som fritidseigedom for dotter.



Det vert søkt om at grensene for den nye eininga vert etablert 4 meter frå våningshuset og låven, og at det dyrka arealet mellom låven og elvehuset, inngår i delinga, sjå kartskisse.

I tillegg til gbnr. 63/2, står òg søkjar som eigar av gbnr. 63/1 og 63/4. Eigedomane vert sett på som ein landbrukseigedom/ei driftseining. Eigedomane inngår også som del av ei jordsameige, saman med gbnr. 63/3.

Areal- og markslagsfordelinga for eigedomane, går fram av tabell (alle markslaga er ikkje tekne med). NIBIO sitt gardkart er kjelde:

Gbnr.	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Prod.skog	Totalt
63/1 og 4	15,6 daa	0,1 daa	11,6 daa	263,2 daa	369,0 daa
63/2	14,7 daa	-	2,2 daa	47,5 daa	66,3 daa
Ureg. jordsameige	8,5 daa	2,5 daa	-	903,3 daa	3 751,3 daa
SUM	38,8	2,6 daa	13,8 daa	1 214 daa	4 186,6 daa

MERK: Tala for uregistrert jordsameige tek utgnagspunkt vi at gbnr. 63/1,2, og 4 har 66 % av arealet i uregistrert jordsameige frå 1947. Tala kan vere usikre.

Med bakgrunn i arealtala i tabellen, er landbrukseigedomen ein odeleigedom etter odelslova § 2.

Bustadhuset på gbnr. 63/2 er i matrikkelen registrert som «våninghus nytta til fritidsbustad». Låven er registrert som «hus for dyr/ landbrukslager/silo». Elvehuset er registrert som «annan landbruksbygning». Våningshuset er i god stand, medan låven er i dårleg stand. Det går vidare fram at elvehuset vart bygd for 1945, med inngang frå oppsida.

Gbnr. 63/1, har som gbnr. 63/2, våningshus og låve. Det er ikkje bygningar på gbnr. 63/4.

Historisk sett har det vore geitehald på landbrukseigedomen. Låven på gbnr. 63/2 vart brukt til husdyr fram til kring 1970, og vidareført på gbnr. 63/1. Geitehaldet opphøyrde i 1985. Det har ikkje vore sjølvstendig jordbrukdrift på eigedomen etter denne tid. Søkjar seier det ikkje er grunnlag for dette, grunna liten storleik og avgrensa ressursar. Den dyrka jorda vert i dag hausta som tilleggsjord for gbnr. 62/2 og 65/2.

Søkjar opplyser at den dyrka jorda det vert søkt om å skilje frå, framstår som overflatedyrka jord, ikkje som fulldyrka jord, som gardskartet seier. Søkjar opplyser at dette arealet ikkje har vore hausta i hans eigartid. «Elvesteinar» ligg heilt oppe i overflata, og arealet har vore handsama som plen. Ei deling vil i dette høve ikkje redusere det fulldyrka arealet, i følgje søkjar.

Arealføremålet i området er LNF, i følgje arealdelen i kommuneplanen til Vaksdal kommune.

FORMELT GRUNNLAG

- Lov om jord (jordlova) § 1, 9 og 12, med tilhøyrande rundskriv:
 - Rundskriv M-35/95. Jordlovens formål.
 - Rundskriv M-1/2013. Omdisponering og deling §§ 9 og 12.

Relevant innhald i rundskriva, går fram av saksutgreiing.

- Kommuneplanen til Vaksdal kommune (arealdel og samfunnsdel)

Samfunnsdelen, 2017-2028

I følgje Delmål 4 om god arealutnytting, skal dyrka mark takast vare på som grunnlag for lokal matproduksjon.

Arealdelen, 2019-2031

I følgje kommuneplanen sin arealdel, del 1 «Innleiing», «Anna lovverk», skal frådeling av landbrukseigedom handsamast etter jordlova § 12, også i LNF-område der spreidde bustadar, næringsbygningar, fritidsbustadar og naust er tillete.

Generelle føresegner for LNF-område går fram av «Del II - Føresegnar og retningslinjer», pkt. 5. Desse vert tekne inn som grunnlag for sakshandsaminga.

SAKSUTGREIING

Arealet, med bygningar og dyrka mark, som det vert søkt om å dele frå, skal ikkje nyttast i jordbruksamanheng, men til fritidsføremål. Dette krev dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanen sin arealdel, frå LNF til fritidsbustad. Ein må difor ta stilling til omdisponering etter jordlova § 9, før samtykke til deling kan vurderast etter jordlova § 12.

I følgje Rundskriv M-1/2013 punkt 3, skal kommunen vurdere søknadar om omdisponering og deling etter §§ 9 og 12 i jordlova, innanfor lova sitt føremål, jf. § 1.

Omdisponering

Jordlova § 9 seier at dyrka jord ikkje må nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. I følgje Rundskriv M-1/2013, kapittel 6, er føremålet med «forbodet» å verne om produktive areal og jordsmonnet, for å sikre matproduserande areal. I dette høve vert jordvern sett på som ei nasjonal interesse og eit landbrukspolitisk satsingsområde, som inneber sterk vektlegging ved kommunal sakshandsaming.

Det er ikkje eit absolutt forbod mot omdisponering, og det kan i *særlege høve* gjevast dispensasjon. Dette gjeld dersom ei *samla vurdering* av tilhøva viser at jordbruksinteressene bør vike. Aktuelle vurderingspunkt går fram av det følgjande:

- **GODKJENDE PLANAR ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA**

Rundskriv M-1/2013 seier at dersom eit område er avsett til landbruk i planar etter plan- og bygningslova, talar dette i mot at arealet skal nyttast til andre føremål.

Arealdelen i kommuneplanen seier at det kan det gjevast dispensasjon frå byggje- og delingsforbodet i LNF-område, om dette er særleg viktig for busetjing og oppretthalding av mindre lokalsamfunn. Delingssøknaden vil ikkje fremje fast busetjing i Eksingedalen, og gjev ikkje grunnlag for omdisponering ut frå dette omsynet.

- DRIFTS- ELLER MILJØMESSIGE ULEMPER FOR LANDBRUKET I OMRÅDET

Vurdering av dette punktet må i følgje rundskrivet handle om konkrete ulemper av ein viss storleik og eit visst omfang.

^ Vern av arealressursane, inkludert våningshus, låve og elvehus.

Føremålet med å verne arealressursane er å hindre at det oppstår einingar som er vanskeleg å drive rasjonelt og å oppretthalde som aktive bruk. Omsynet skal også gjere det mogeleg å hindre oppdeling av areal som aukar risikoen for at dei ikkje vert drive forsvarlig, samstundes som det ikkje går nemneverdig ut over avkastinga eigedomen kan gje.

Søknaden om deling inneber at ein 7, 1 daa stor teig med fulldyrka jord vert delt opp i to einingar. Dette vert ikkje sett på som ideelt, grunna driftsmessige forhold, sjølv om søkjar skriv at arealet mellom låven og elvehuset i dag ikkje er nytta til jordbruksdrift, og ikkje framstår som fulldyrka mark. Kommunedirektøren held seg likevel til at arealet er registrert som dyrka jord på gardskartet. I dette høve vil det vere av mindre tyding om arealet er fulldyrka eller overflatedyrka, sjølv om eventuelle feil må rettast opp.

Ei eventuell frådeling av arealet mellom låven og elvehuset, vil ikkje ha svært stor tyding for driftsforholda og produksjonsgrunnlaget på eigedomen. Men det er ønskjeleg å oppretthalde samanhengande jordbruksareal, både ut frå omsynet til drift og produksjon. Ei omdisponering, som grunnlag for deling, vert av den grunn ikkje sett på som gunstig.

Ei omdisponering av dyrka mark rundt våningshuset vert vurdert å vere av mindre tyding i høve til drift og produksjon, ved at marginalt areal går tapt (om lag 130 m²).

Det er naturleg å trekkje inn at gjeldande eigedom ikkje framstår som ei sjølvstendig driftseining, men at den må sjåast i lag med dei to andre grunneigedomane i høve til rasjonell drift og avkastingsevne, primært som tilleggsjord for andre.

I følgje nemnde rundskriv inngår hus/bygningar i arealressursane til ein eigedom. Ei omdisponering i tråd med søknaden, vil føre til at gbnr. 63/2 vert utan våningshus, låve og elvehus, og berre bestå av arealressursar. Tilgjengelege hus på landbrukseigedomen vil då vere knytt til gbnr. 63/1. Her er vurderinga at sjølve drifta av eigedomen ikkje krev våningshus eller låve, sidan den skjer i regi av andre, og det er lite truleg med eiga drift på eigedomen i framtida. Men ei omdisponering av låven, vil kunne gje grunnlag for privatisering av bygget/arealet, som kan vere til sjenanse for jordbruksdrifta. Samstundes vil det vere viktig å sikre tilgang på våningshus på landbrukseigedomen, noko som er tilgjengeleg på gbnr. 63/1. Ei frådeling hindrar difor ikkje dette. Føresetnaden er derimot at gjeldande grunneigedomar framstår som ei driftseining etter jordlova i framtida.

^ Kulturlandskapet

Søknaden om deling gjeld eksisterande bygningar med tilhøyrande areal, utan landskapsinngrep. Det er grunn til å tru at drifta av jordbruksareala på eigedomen vert som før, og at jordbrukspreget vert oppretthalde. Vurderinga i dette høve er at delinga ikkje vil gå nemneverdig ut over landskapsbiletet, mangfaldet i naturen eller kulturminne. Eventuelle endringar på sikt, vil truleg skuldast andre forhold.

^ Det samfunngagnet ei omdisponering vil gje

Forhold som går inn under samfunngagnet, er føremål som kan fremje ålmenta sine interesser, auke næringsutvikling og oppretthalde eller styrkje busetjinga i området.

Søknaden om deling, med fritidseigedom som føremål, vert ikkje vurdert å fremje nokre av desse føremåla i stor nok grad til å kome inn under samfunngagnet.

^ Om arealet kan førast tilbake til jordbruksproduksjon.

Ut frå søknaden og søkjar sitt føremål, er vurderinga at arealet det vert søkt om å dele frå, kan tilbakeførast til jordbruksproduksjon, om det skulle verte aktuelt.

- **AVVEGING/SAMLA VURDERING**

Med bakgrunn i søknaden sitt føremål og jordloven sitt innhald om vern av dyrka jord, finn Kommunedirektøren at kravet til «særlege høve» for omdisponering av den fulldyrka jorda mellom låven og elvehuset på gbnr. 63/2, ikkje gjer seg gjeldande i tilstrekkeleg grad. Jorda utgjer ikkje det mest verdfulle produksjonsarealet, og arealet er ikkje særleg stor. Men ei omdisponering vil dele opp eksisterande teig i to mindre einingar, som gjer drifta mindre rasjonell, og i ytterste grad føre til at teigane blir mindre attraktive å drive, og soleis kan gå ut av drift.

Kommunedirektøren ser det som mindre problematisk å omdisponere fulldyrka jord rundt våningshuset, med eigedomsgrense 4 meter frå husveggar.

Det kan knyte seg tvil til om omdisponering av våningshus, låve og elvehus på gbnr. 63/2, som del av arealressursane, er innanfor jordlova sitt føremål. Når ein likevel finn grunnlag for å omdisponere våningshuset og elvehuset, med tilhøyrande areal, er grunngjevinga at det ikkje er bruk for bygningane i driftssamanheng, og at det er tilgang på våningshus på gbnr. 63/1. Omdisponering av låven vert derimot ikkje vurdert som ønskjeleg, ut frå forhold knytt til arrondering av den dyrka marka som ligg inntil, og mogeleg privatisering av tomtearealet.

Deling

Samtykke til deling krev først samtykke til omdisponering. I dette høvet går Kommunedirektøren inn for omdisponering av våningshuset og elvehuset, men ikkje låven og den dyrka marka mellom

låven og elvehuset. Samtykke til deling vert difor berre vurdert for våningshuset og elvehuset.

I følgje jordlova § 12 andre ledd, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Her inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing og om den kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Dei fleste forholda er vurdert under kapittelet om omdisponering, men vurdering av mogelege, **miljømessige ulemper** går fram av det følgjande:

- Mogelege miljømessige ulemper knytter seg til sjølve landbruksdrifta, og om ei deling kan føre til konflikhtar mellom eigar av den nye matrikkeleigedomen og dei som driv areala. Årsaker kan vere plager knytt til støy, lukt eller andre driftsforhold. I dette høve er det berre konkrete ulemper av ein viss styrkje som skal trekkjast inn, jf. Rundskriv M-1/2013.

Jordbruksdrifta på gjeldande eigedom er hovudsakleg knytt til drift av areal, ved gjødsling og slått av eng, ikkje beiting. Dette arbeidet er konsentrert til avgrensa periodar i sommarhalvåret, som også fell saman med tida den nye matrikkeleigedomen vil bli mest brukt.

Våningshuset ligg tett inntil dyrka mark, og det kan oppstå kryssande interesser. Situasjonen er den same i dag, utan at det har oppstått konflikhtar. Men ein ny, fritt omsetteleg eining kan føre til at ny eigar reagerer på ein annan måte. Likevel er det vurdert som relevant å trekke inn at våningshuset ligg i eit landbruksområde, og at eigar bør vere inneforstått med dette. Samstundes vil drifta av areala vere avgrensa til få dagar i løpet av vekstsesongen. I dette høvet seier Rundskriv M-1/2013 at eventuelle ulemper vil ha større tyngde ved frådeling av tomter til heilårsbustad enn til fritidsføremål.

Vurderinga er at ei frådeling ikkje vil representere vesentlege meirulempar samanlikna med i dag.

AVVEGING/SAMLA VURDERING

Momenta i saka byr på vanskelege val, der ulike moment kan gje ulikt resultat. Ei deling vil ikkje fremje busetjing i Eksingedalen, og eigarskifte kan føre til auke i konflikhtar. Samstundes vert gbnr. 63/2 utan våningshus og elvehus. Men ei deling av desse husa, med tilhøyrande areal, vert ikkje vurdert til å gå vesentleg ut over dyrka mark, brukstruktur eller driftsforhold.

Samla vurdering er at ei deling av våningshus og elvehus med tilhøyrande areal, jf. vedlagt situasjonskart, ikkje er i strid med dei føremål som jordlova skal fremje, jf § 1.

VEDTAK

Omdisponering

I medhald av jordlova § 9 andre ledd, jf. § 1, får heimelshavar Trygve Nilsen løyve til å omdisponere våningshus og elvehus med tilhøyrande areal på gbnr. 63/2 på Binningabø i

Eksingedalen frå LNF til fritidsføremål.

Omdisponering gjeld om lag 350 m² for våningshuset, inkludert om lag 130 m² fulldyrka jord, og om lag 160 m² for elvehuset. Grensene vert sett 4 meter frå husvegg for våningshuset, jf. situasjonskart av 12.04.21.

Det vert ikkje gjev løyve til å omdisponere låve og dyrka mark mellom låve og elvehus.

Deling:

I medhald av jordlova § 12 tredje ledd, jf. § 1, får heimelshavar Trygve Nilsen dispensasjon til å dele det omdisponerte arealet med våningshus og elvehus frå landbrukseigedom gbnr. 63/2, med oppretting av ny, sjølvstendig matrikkeleigedom, jf. situasjonskart av 12.04.21.

Vilkår etter § 9 tredje ledd og § 12 femte ledd i jordlova:

- Det må sikrast gangrett til elvehuset.

Gjennomføring:

Dersom arbeidet med omdisponering og deling ikkje er sett i gong innan tre år etter at samtykke er gjeve, fell samtykket bort, jf. § 9 fjerde ledd og § 12 åttande ledd i jordlova.

Anna lovverk:

Løyvet gjeld ikkje vedtak etter plan- og bygningslova (vert handsama i eiga sak).

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, og kan klagast på etter §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato De vart gjort kjend med vedtaket. Klagen skal rettast til Stasforvaltaren, men sendast til kommunen. Klagen skal vere skriftleg, og må grunngjevast.

Sakshandsamingsgebyr

Med heimel i «Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker», § 1, og Vaksdal kommune sitt gebyrregulativ for 2021, vert det teke følgjande gebyr i saka:

- *KODE 15.2.1: Delingssamtykke etter jordlova § 12 (maksimumsgebyr) Kr. 2 000,-*

Med helsing

Helge Berset
Kommunalsjef Samfunnsutvikling

Tore Henrik Øye
Rådgjevar landbruk

Brevet er godkjent elektronisk og har difor ingen underskrift.

Vedlegg:

Gnr. 63, bnr. 2 Detaljkart. Omdisponering og deling av kårhus og elvehus
Gnr. 63, bnr. 2. Oversiktskart. Omdisponering og deling av kårhus og elvehus.

Kopi til:

Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Trygve Steinar Nilsen			

Mottakarar:

Trygve Steinar Nilsen	Eksingedalsvegen 2070	5728	EIDSLANDET
-----------------------	-----------------------	------	------------