



---

## Notat

---

Saksbehandler: Tenesteområde Plan, utbygging og kommunalteknikk/Laila Bjørge  
Vår referanse: 19/1901 - 19/24866  
Dato: 03.12.2019

---

### Emne: jordlovsvurdering Flatøy 1/4

Jordlovsvurdering frådeling av hus med påståande hus på GBNR 1/4

Det vert søkt om frådeling av om lag 1 daa til bustadtomt GBNR 4/1 på Flatøy. Arealet er i gardskartet registrert som overflatadyrka jord og bebygd areal.

Søknaden er grunngjeve med at det ikkje har vore drift på eigedomen sidan 90 talet. Jordbruksarealet er leigd vekk og ingen av dei som eig bruket i dag har planar om å driva eigedomen. Det er to bustadhus på bruket i dag. Den eine er i god stand (vist som nr 1) og bebudd, medan det andre huset ikkje har vore i bruk sidan 1980-talet (vist som nr 2). Hus nummer to er i dårleg stand og det vil vera svært kostbart å rehabilitera det til dagens bustandard. Det er i tillegg lite, berre 60 m<sup>2</sup> med 1 ½ etasje. Søkjar ynskjer å riva dette og setja opp eit nytt hus på frådelt tomt.

Utsnitt av gardskart som viser omtrentleg plassering av ny tomt (blå linje). Gulfarge syner overflatedyrka jord (om lag 650 m<sup>2</sup>) og rosa farge er bebygd (280 m<sup>2</sup>). Den omsøkte tomten ligg i tunet om lag 20 meter frå våningshuset, og har felles veg med driftsbygning og våningshuset.

Det har vore delt i frå mange tomtar frå dette bruket

Opplysningar om bruket

Det omsøkte arealet er lagt ut som landbruks,- natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen.

Jordbruksarealet på bruket er i drift som leigejord til bonde i nærleiken.

Bruket består av fleire gbnr, men så lenge dei er på same eigarhand vert dei rekna å vera ein del av driftseiinga.

Delar av det omsøkte areala er dyrka eller dyrkbar jord så det er naudsynt med omdisponering etter § 9 i jordlova og delingsløyve etter § 12 i same lov. Kommunen er avgjerdsmynde

Vurdering:

Søknaden er vurdert etter jordlova §§ 9 og 12 og rundskriv M-1/2013 Omdisponering og deling frå landbruks- og matdepartementet.

Omdisponering

Omsyna som skal ivaretakast etter § 9 må sjåast i samanheng med jordlovas formål jf §1 . Jordlova har som mål er å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området. Det med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysningar Jf. rundskriv M-1/2013

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 i framtida. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi.

Dyrka jord har eit sterkt vern i lovverket. Det omsøkte arealet ligg i LNf-område, medan det er sett av store areal på heile Flatøy til bustadbygging og andre formål. Flatøy er eit pressområde og det gjer seg ikkje gjeldane busetjingsomsyn. Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre andre samfunnsinteresser i saka og ei omdisponering av dette arealet vil ikkje vera til nytte for andre enn søkjar/kjøpar.

Sidan bruket ikkje er i sjølvstendig drift kan det vera vanskeleg å argumentera for at det er pårekeleg med drifts- og miljømessige ulemper, men dei siste 10-15 åra har rådmannen erfart at det er stor etterspurnad etter mindre landbrukseigedomar. Rådmannen legg difor omsynet til bruket på lang sikt til grunn og då er det ikkje ynskeleg med frådelt tomte tett på jordbruksarealet og tunet. Eigedomen er delvis omkransa av frådelt tomte og mykje landbruksareal er bygd ned. Erfaring frå landbruk i urbane strøk er at nedbygging og omregulering av landbruksareal ofte bidreg til konflikter mellom dei som skal driva areala og dei som bur inntil slike areal. Den nye tomten vil ha felles veg med tunet og tilkomst til våningshus og driftsbygning. Dette er uheldig med tanke på framtidig drift.

bilete syner eit samanhengande jordbrukslandskap og eit inntakt tun, omkransa av bustadfelt/tomter og E 39

Omsynet til kulturlandskapet kan tilleggast vekt. Det betyr at ein kan ta omsyn til korleis ei fradeling vil påvirka landskapsbilete, økologiske samanhengar og kulturhistoriske verdiar. Rådmannen meiner at påvirkinga på kulturlandskapet er mindre enn om det var eit ubebygd areal som skulle delast, fordi det allereie er ein bygning der i dag. Samstundes er det forskjell på ein gamal bygning som ligg som del av eit tun og eit nytt bustadhus, som ikkje nødvendigvis tilpassar byggeskikken og plassering etter landbruksbygningane. Rådmannen vil peika på at nye hus vanlegvis legg beslag på meir areal enn berre tomten fordi lovverket sett krav til infrastruktur som veg, vatn, avløp og straum.

Det er i slike pressområde viktig at utbygging vert styrt gjennom plan og ikkje i enkelt saker, og rådmannen vil difor ikkje rå til at det vert gitt samtykke til omdisponering av arealet.

Konklusjon:

Den omsøkte tomten ligg i LNF-område og vil krevja omdisponering av om lag 0,6 daa overflatedyrka jord. Det gjer seg ikkje gjeldande busetjingsomsyn i denne saka eller andre samfunnsinteresser. Omsynet til bruket på lang sikt vert lagt til grunn for vurdering og det er det ikkje ynskeleg med frådelte tomtar tett på jordbruksareal og tun. Det kan ved framtidig drift vera pårekneleg med drifts- og miljømessige ulemper fordi tomten ligg i tunet og eit nytt hus kan påvirka kulturlandskapet gjennom byggeskikk og endringa av tunstruktur. Krav til infrastruktur kan leggja beslag på meir areal enn berre tomten.

Flatøy er eit pressområde og viktig at utbygging vert styrt gjennom plan og ikkje i enkelt saker, og rådmannen vil difor ikkje rå til at det vert gitt samtykke til omdisponering av arealet.

Vedtak

Med heimel i § 9 i jordlova vert søknad om omdisponering av 0,6 daa overflatedyrka jord til bustadtomt vert avslått. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket kan påklagast etter fvl § 28. Fylkesmannen er klageinstans for jordlovssaker

Det kan ikkje gjevast delingsamtykke utan at det er gitt samtykke til omdisponering. Dette inneber at søknaden må avslåast. Rådmannen har likevel valgt å vurdera saka etter § 12 i jordlova med tanke på ei eventuell klagebehandling som kan gje anna utfall.

Jordlovas § 12; Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, 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- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Tenleg og variert bruksstruktur i landbruket

Rådmannen finn ikkje at frådeling av 1 daa vil ha særleg betydning for bruksstrukturen.

Vern om arealressursane

Vern om arealressursane betyr at ein skal ta omsyn til at ei deling ikkje medfører oppstykking av areal til mindre einingar som er vanskeleg å driva rasjonelt. Sentrale føringar er at ein skal husholdera med LNF –områda. Utbyggingspresset på Flatøy er stort, og det meste av jordbruksarealet på Flatøy er bygd ned eller lagt ut til andre arealformål enn landbruk. Over tid har det vore mange frådelingar frå dette bruket. Det omsøkt arealet inngår i eit samanhengande jordbruksareal som ein i plansamheng er vurdert at det er verd å la liggja som LNF. Deler av tomten er bebygd areal og delar er overflatedyrka jord, og sjølv om det ikkje er mykje overflatedyrka jord som går med, meiner rådmannen at det er uheldig at dette arealet vert frådelt.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Sjølv om bruket ikkje er i sjølvstendig drift i dag må ein sjå på ressursane i eit langsiktig perspektiv, og vurderer den omsøkte frådellinga i høve til kva som er best for bruket på lang sikt.

Driftsmessige ulemper er driftsulemper dei som driv jorda kan få dersom tilgrensade areal vert tatt i bruk til andre føremål. Det kan t.d vera vanskelegare å få spreidd husdyrgjødsel fordi ein må ta omsyn til bustader som ligg nært dyrka mark. Miljømessige ulemper kan vera støv, støy og lukt som kjem av landbruksdrifta og som kan vera til ulempe for dei som bur rundt. For at ein skal leggja avgjerande vekt på desse ulempene må dei vera konkret påreknlege og ha ei viss styrke og omfang. Kva som er påreknleg drift i framtida skal vektleggast, og i dag er grasproduksjon og beitedrift med sau den vanlegaste driftsforma i området. Den nye tomten vert liggjande tett på tunet og rådmannen meiner at det er påreknleg at det kan oppstå drifts- og miljømessige ulemper dersom bruket kjem i drift att.

Driftsmessig god løysing.

Arronderingsmessige tilhøve som utforming av teiger og avstander, utnytting av bygningsmasse og driftsapparat er moment som inngår i vurderinga. Likeeins oppbygging av større einingar, og kva som er påreknleg drift og i eit langsiktig perspektiv. § 8 i jordlova slår fast at jordbruksareal skal drivast. Driveplikta gjeld for heile eigartida, men kan oppfyllast med å leiga vekk areala til ein bonde som driv.

Når ein vurderer kva som er ei driftsmessig god løysing ser ein mellom anna på at eignedomen får ei utforming som kan gje grunnlag for kostnadseffektiv drift. Det er ikkje nødvendigvis denne tomten ikkje åleine som fører til ei driftsmessig dårlegare løysing fordi areala rundt er ganske ekstensivt drive jordbruksareal, men summen av alle frådelingar på bruket har stykka opp areala og dermed gjort dei driftsmessige tilhøva vanskelegare. Dette er ei utvikling som dreg i feil retning dersom ein ynskjer å ta vare på dei få grøne områda som er att på Flatøy, og rådmannen vil difor rå i frå at det vert gitt delingsløyve.

Samla vurdering:

Delinga vil ikkje svekka bruksstrukturen eller gje dårlegare driftsforhold for bruket, men det er uheldig å etablere ein bustadtomtar i LNF-områda. Dyrka mark vert råka og det kan i eit langsiktigperspektiv gje drifts- og miljømessige ulemper om ein frådeler ein tomt så tett på tunet.

Etter ei samla vurdering vert det ikkje rådd til å gje samtykke til deling etter jordlova § 12.

Vedtaket har heimel i § 12 i jordlova og grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

**Kopi til:**