



Ottar Egil Hopland
Trælandsvegen 33
5956 HUNDVIN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/7577 - 20/17160

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

Dato:
30.03.2020

Løyve til deling etter jordlova - GBNR 55/2 Bruvoll

Administrativt vedtak. Saknr: 372/20

Tiltak: Søknad om deling

Eigedom: GBNR 55/2 Bruvoll

Tiltakshavar: Egil Hopland

Vedtak :

Alver kommune gjev samtykke til deling av om lag 1,4 dekar stor tomt med bustadhus som omsøkt på gbnr 55/2 Bruvoll. Grunngevinga framgår av saksutgreiinga. Vedtaket har heimel i jordlova §§9 og 12.

Saka gjeld søknad om frådelling av hus nr 3 på garden med omlag 1,4 dekar tomt. Søkjar ynskjer å selje huset til søster si. Sjølv skal søkjar flytta inn i ny tomannsbustad utanfor garden. Det er planar om eit generasjonsskifte på garden.

Planstatus/gardskart:

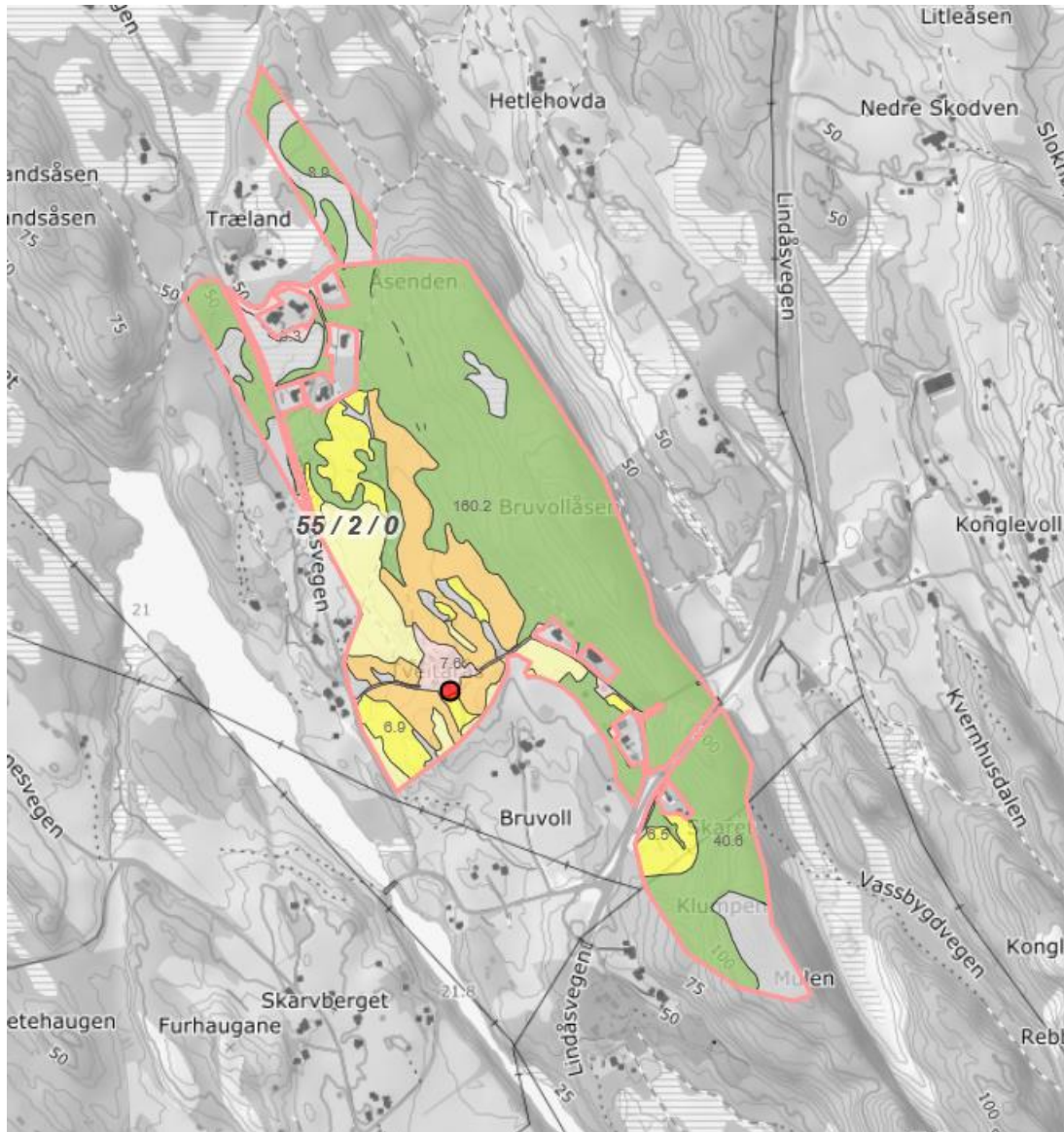
Den omsøkte tomten med bustadhus ligg om lag 300 meter frå tunet på garden. Tomten grensar til eit LNF –spreidd område i kommuneplanen. Altså eit område som tillett spreidd bustadbygging for eit gitt tal hus. Men storparten av tomten ligg i eit LNF – område med omsynssone landbruk.

Landbrukseigedomen gbnr 55/2 Bruvoll er ein relativt stor gard med tanke på innmark. Av eit totalareal på 399,3 er 73,7 dekar fulldyrka-/overflatedyrka jord. Så dette er ein gard med mellom anna buplikt. Vidare er det 28,5 dekar innmarksbeite, 243,4 dekar skog, 41,1 dekar anna utmark og 12,6 dekar tun/bygg/veg.

Det er ein omfattande bygningsmasse på garden. Det er heile 3 våningshus, stor driftsbygning for mjølkeproduksjon og fleire uthus/reiskapshus/garasjebygg.

Det er i dag fôrproduksjon for sal på garden. Mjølkekvoten er utleigd og husdyrholdet er avvikla.

Oversiktskart, gbnr 55/2 Bruvoll :



Situasjonsplan, omsøkt 1,1 dekar tomt med bustadhus :



Vurdering

Det ligg føre 2 situasjonskart i søknaden. Eit som er levert med nabovarsel og eit som er teikna opp i ettertid. Tomt som er nabovarsla har eit areal på ca 1,1 dekar. Ny situasjonskart med målsatte grenser har eit tomteareal på ca 1,4 dekar. Vurderinga her tek utgangspunkt i siste, målsatte situasjonskart med 1,4 dekar tomt. Omsøkt tomte areal består av 280 m² overflatedyrka jord, 650 m² skogsmark og ca 440 m²

bygg/tun/hage. Før arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det ligga føre vedtak om [omdisponering og deling etter jordlov].

Omdisponering etter jordlova § 9

I jordlova § 9 1.ledd står det «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 forbodet mot omdisponering er å verna produktive areal og jordsmonn. Det grunnleggjande formålet er jordvern, det vil sei å sikra matproduserande areal.

I jordlova § 9 2.ledd er det opna for å gje dispensasjon frå 1.ledd i særlege høve der «det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika»

Ordlyden «særlege høve» understrekar alvoret kring jordvernet, det vil sei å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar.

Ein kan gje samtykke til dispensasjon etter ei samla vurdering av forholda. I jordlova § 9 2.ledd er det sagt kva omsyn som skal tilleggast vekt ved vurderinga: «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»

Vurdering etter jordlova § 9 :

I dette tilfellet er det dei 280 m² overflatedyrka jord som krev omdisponering. Dette arealet ser utfor å vera innanfor arealet avsatt til LNF spreidd bustadbygging i kommuneplanen. Det aktuelle arealet har, etter mange år med beiting, fått meir eit preg av innmarksbeite. Arealet vert ikkje nytta som slåttemark. Garden har ikkje lengre husdyrhald.

Ei omdisponering av 280 m² innmark vil i særst liten grad påverka avkastningsgrunnlaget for garden. Det omkringliggjande arealet rundt den omsøkte tomten er godt eigna til beite. For å hindra framtidig konflikt mellom beiting med husdyr og bustaden er det viktig at gjerdeplikta er avklart før ny eigar får skøyte på eigedomen. Ein tilrår at gjerdeplikta ligg på den nye bustadeigedomen.

Bortsett frå dette vil ikkje ei omdisponering påføre landbruket drifts- eller miljømessige ulemper. Kulturlandskapet vert heller ikkje råka.

På bakgrunn av dette vert det gjeve løyve til omdisponering av dei 280 m² innmark.

Deling etter jordlova § 12

Det følger av jordlova § 12 at «deling av eigeendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.»

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

I vurderinga av om det skal gjevast samtykke til deling, 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, jf. jordlova § 12 3.ledd.

Det følger av jordlova § 12 4.ledd at sjølv om vilkåra etter 3.ledd ikkje er oppfylt, så kan gjevast samtykke til deling dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Vurdering etter § 12 i jordlova :

Det er i dag 3 bustadhus på eigedommen. Det er uvanleg mykje hus å halde på ein gard og fleire hus enn det er behov for til gardens eigne folk. Utleige kan vere ei god ekstraintekt også på ein gard. Men det krev ekstra mykje kapital å kjøpe ein slik landbrukseigeendom og det krev mykje vedlikehald på eit tidspunkt. Skal neste generasjon starte oppatt med storfe krev det ombygging av driftsbygning for lausdrift. Dette vil krevje mykje kapital og det er difor viktig at ikkje takst /kjøpssum av garden vert for høg.

Den omsøkte tomten ligg om lag 300 meter frå tunet på garden langs kommunal veg. Huset ligg i eit område med andre hus og har Hundvin Barnehage som nær nabo. Såleis vil delinga ikkje påføre garden driftsulemper. Men det er viktig at gjerdeplikta er avklart før sal av den nye bustadeigedommen.

I dette tilfellet vil truleg delinga føre til ei driftsmessig god løysing for garden. Ein kan ikkje sjå at delinga vil påføre landbruket driftsmessige ulemper. Tomten ligg tett inntil andre hus inkl ny tomannsbustad.

Det vert gjeve løyve til delinga.

Konklusjon:

Det vert gjeve løyve til omdisponering av dei 280 m² innmark og deling av om lag 1400 m² bustadtomt. Det er viktig at gjerdeplikta rundt bustadeigedommen er avklart før sal. Bør stå oppført på skøyte. Ein må tenke på gjerdeplikta både på dei 3 sidene med beite, men også mot vegen når det ein skal føre dyr til og frå beitet.

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 (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/7577

Bortfall av løyve

Samtykke til deling fell bort om oppmåling ikkje vert rekvirert innan 3 år etter at delingsvedtaket vart fatta, jf. jordlova § 12 (8). Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett i gang innan tre år etter at vedtaket er gjort, jf. jordlova § 9 4.ledd.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Kjartan Nyhammer
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Alver kommune
Ottar Egil Hopland

Trælandsvegen 33 5956 HUNDVIN