



Alver kommune - 01.01.2020
Plan- og byggesak

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/9045 - 20/43933

Saksbehandlar:
Laila Bjørge
laila.bjorge@alver.kommune.no

Dato:
10.07.2020

Godkjenning av frådeling etter jordlova på GBNR 319/5 Dalstø

Administrativt vedtak

Saknr: 739/20

Tiltak:

Frådeling av parsell med påståande bustad

Eigedom:

Gbnr:

Vedtak :

kommune gjev samtykke til deling av 1,1 daa areal med påståande bustadhus som ømsøkt på gbnr 319/5 med heimel i jordlova § 12 på vilkår av at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet etter plan- og bygningslova.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Saka gjeld søknad om frådeling av parsell på 1,1 daa med påståande bustad i landbruk,- natur- og friluftsområde (LNF) på gbnr 319/5 Sagstad nedre. Landbruksavdelinga har fått oversendt søknad om dispensasjon til uttale. Søknad krev samtykke til deling etter jordlova § 12, og dette må vurderast før dispensasjonssaka vert endeleg avgjort.



Figur 1 omsøkt frådeling og flybilde same stad

Alver kommune

Postboks 4, 5906 Frekhaug
Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

post@alver.kommune.no
www.alver.kommune.no

Kontonummer: 13207 29 30559
Organisasjonsnummer: 920 290 922

Planstatus/gardskart:

GBNR 319/5 er ein landbrukseigedom på Dalstø (Holsenøy) som ligg i LNF-område, men grensar mot planlagt bustadfelt i aust og det er og bustadfelt på vestsida. Det er frådelt ein del tomtar i området, så det er ein del spreidd bustader.

Tunet med kårhus, driftsbygning og uteløe ligg på vestsida av vegen. Det eldste bustadhuset er fullstendig rehabilitert, og det er mor til søkjarr som bur her. Huset som no er søkt frådelt ligg på austsida av kommune vegen. Drifta på bruket er hestesenter/rideskule, og driftsbygning er i bruk til stallar. Det er dotter av noverande eigar som driv foretaket, og jordbruksareala vert brukt til beite for hestane. Det er bygd ridebane som ligg på austsida av kommunevegen.



Figur 2 Driftsbygning og kårhus

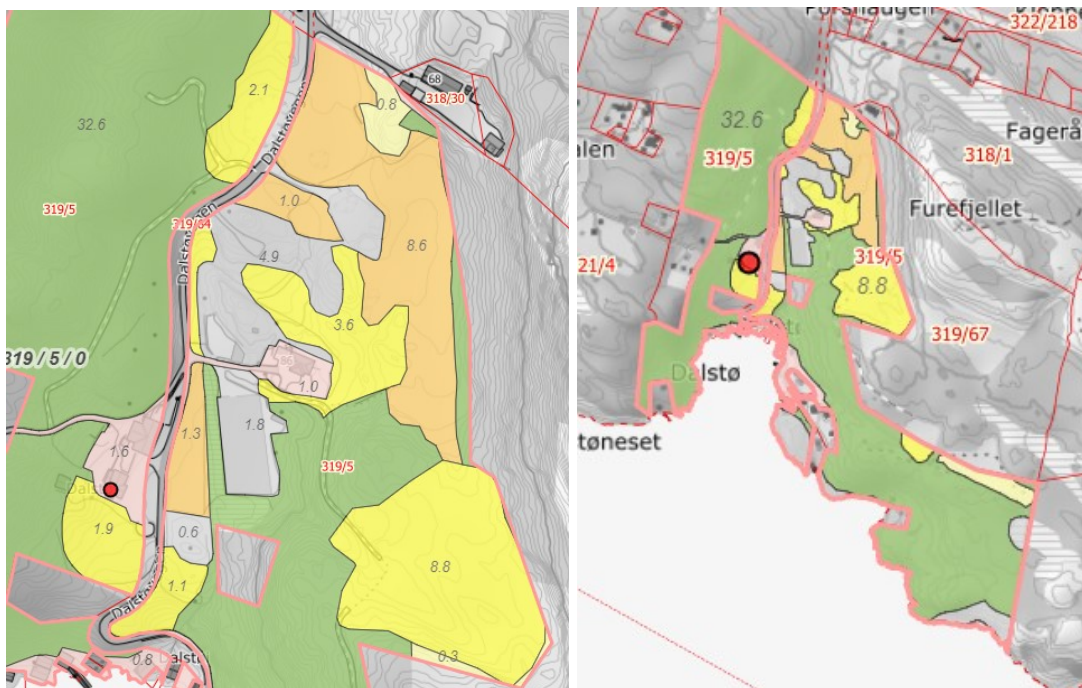


Figur 3 Huset som er søkt frådelt (raudt hus til høgre i bile)

Som det går fram av bilete og kart har dette huset eigen tilkomst frå kommunevegen, men felles innkjørsel med ridebane/landbruksveg.

Gardskart for eigedom syner slik storleik og arealtype.

Fulldyrka	Overflate- dyrka	innmarks- beite	produktiv skog	Anna markslag	bebygd, samferdsel m.m	Sum eigedomar
10,8	19,2	4,2	113,5	14,9	7,1	169,7



Jordbruksarealet er kupert og det er mange små teigar. Skogarealet er delt i to teigar av vegen.

Uttale:

Landbruksavdelinga skal gje uttale til plan- og byggesaksavdelinga, som handsamar søknad om dispensasjon.

Vurdering

Arealet er definert som bebygd/samferdselsareal i gardskart. Før arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det ligga føre vedtak om deling etter jordlova. Det er ikkje søkt om frådellinga av dyrka jord og det er difor ikkje naudsynt å handsama søknaden etter jordlova § 9 omdisponering.

Søknaden er vurdert etter §12 i jordlova og rundskrif M 1/2013 omdisponering og deling.

Deling etter jordlova § 12

Det følgjer av jordlova § 12 at «deling av eigedom 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 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, jf. jordlova § 12 3.ledd. Det følgjer 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.

Tenleg og variert bruksstruktur

Frådeling vil ikkje råka det produktive arealet og utgjer ein liten del av eigeiendomen som er på 169 daa. Slik administrasjonens det vil ei deling ikkje påverka bruksstrukturen.

Vern av arealressursane

Omgrepet arealressursar omfattar både jord, skog og bygningar, og det er dei langsiktige verknadane for eigeiendomen av å dela frå areal og bygningar som skal leggjast til grunn. Bustadhuset på garden er ein ressurs for bruket, men det er og ein kostnad med å halda vedlike og drifta ein gard med mange bygningar. Sentralt i vurderinga er om drifta på bruket tilsei at det er trong for fleire hus. Det er i dag ei mindre husdyrdrift med 6-8 hestar, og verken arealgrunnlaget eller bygningar tilsei at det er rom for å auka denne. Det er soleis vanskeleg å argumentera for at drifta på bruket tilsei at det er trong for to hus. Det gamle bustadhuset er rehabilitert og i bruk som bustad. Plassering tett ved driftsbygningen gjer det til naturleg bustadhus for eigar av bruket. Administrasjonen meiner at det generelt er uheldig å dela frå bygningar på gardsbruk, men finn ikkje tungtvegande grunnar til å avslå søknaden.

Driftsmessig god løysing

Huset som er søkt frådelt ligg på andre sida av vegen i høve til tunet. Det er har eigen tilkomstveg og soleis vil ikkje deling vera til hinder for drifta på bruket. Storleiken på jordbruksteigane tilsei at det er småskala husdyrdrift som er den pårekelege driftsforma i framtida, og då vil ikkje ei frådeling skap problem for denne.

Drifts- og miljømessige ulemper

Det kan oppstå drifts- og miljømessige ulemper når ein deler frå eit bustadhus frå gardsbruket. Den frådelte tomten vil vera fritt omsettbar, og det kan koma eigarar i framtida som har mindre kjennskap og forståing for landbruksdrift. Tråkk og slitasje på jordbruksarealet, støy, lukt m.m kan vera årsak til konflikter. For at ein skal leggja vekt på dette momentet er det sagt at ulempene må vera konkret pårekeleg og ha eit visst omfang og styrke. Både bruksstorleik, arrondering og teigstorleik tilsei at det er vanskeleg å sjå for seg eit intensivt drive jordbruk her i framtida. Drifta på bruket i dag er rideskule/hestesenter, og sjølv om all husdyrproduksjon medfører ein viss grad av støy, støv og lukt, finn administrasjonen at den ikkje har eit slikt omfang at det kan leggjast særleg vekt på dette punktet.

Konklusjon:

kommunen kome fram til at det kan gjevast delingssamtykke etter jordlova.

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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Førretak 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.: 20/9045

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, Landbruk

Kjartan Nyhammer
Avdelingsleiar

Laila Bjørge
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Alver kommune - 01.01.2020
Terje Marheim

Dalstøvegen 86

5918 FREKHAUG