



Kristen Laastad
Lindåsvegen 1985
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18132 - 20/79328

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

Dato:
29.12.2020

Godkjenning etter jordlova til deling av driftseining GBNR 91/6 frå GBNR 97/5 og frådelling av gammalt bustadhus på GBNR 91/6

**Administrativt
vedtak**

Saknr: 1416/20

Eigedom:
Tiltakshavar:
Kristen Laastad

Gbnr: 91 /6

Vedtak :

Alver kommune gjev med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av:

- **Driftseining GBNR 97/5, 91/6 og 99/8, der GBNR 91/6 vert delt frå GBNR 97/5.**
- **Frådelinga som omsøkt av gammalt bustadhus på GBNR 91/6**

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

- **GBNR 91/6 vert overdrage som tilleggsjord til GBNR 91/5**

For frådelling av det gamle bustadhuset på GBNR 91/6 er det eit vilkår at det vert gjeve dispensasjon og delingsløyve etter plan og bygningslova og at det vert gjort skriftleg avtale om kven som skal ha gjerdeplikt rundt tomten.

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om deling av driftseining og omdisponering og deling av 1,5 daa innmarksbeite med påstande hus. I tillegg til handsaming etter jordlova vil søknaden krevja dispensasjon etter plan- og bygningslova for frådelling av huset.

Søknaden gjeld deling av driftseining som eit ledd i frivillig bruksrasjonalisering der ein ønskjer å selja jordbrukseigedomen gbnr 96/1 som tilleggsjord til eigar av naboeigedomen. I samband med dette ynskjer søkjar å behalda det gamle huset på garden som han har sett i stand og nytta som fritidsbustad dei seinare år. Dette er difor søkt frådelt.

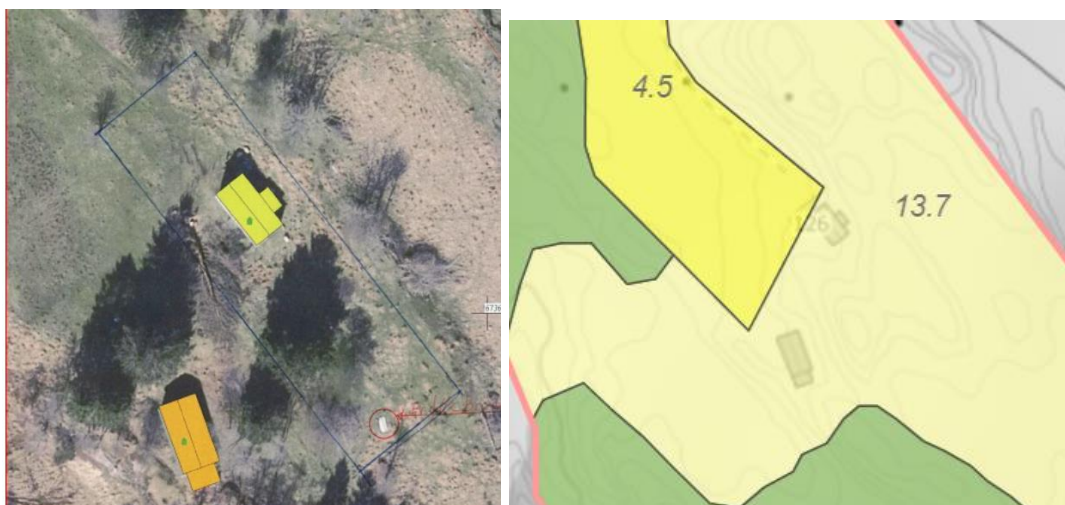
Søklar eig GBNR 91/6, 97/5 og 99/8. Driftssenter ligg på Løtveit. Eigedomen på Brundland GBNR 91/6 vart kjøpt som tilleggsjord i 1974, den ligg om lag 2 km frå hovudbruket.



Nabo Tore Skår har sidan 2006 drive eigedomen GBNR 91/6 saman med sin eigen gard GBNR 91/5. Han har rydda vekk skog, sett opp gjerde og brukt eigedomen som beite for sau og hest fram til i dag. Tore Skår ynskjer å kjøpe eigedomen for å nytta garden sine ressursar både i høve til å laga meir beiteareal og nytta skogsressursen. Desse to eigedomane har felles grense på 1,56 km



Søklar skriv: På eiendommen er det et våningshus oppført ca 1880 samt en låve. I forbindelse med salg av eiendommen som tilleggsjord ønsker jeg å fradele våningshuset og ca 1.5 mål tomt som dekker tilgang til eksisterende brønn. Låven ønskes ikke fradelt. Se vedlagt kart med angitt tomteavgrensning. Våningshuset var bebodd på helårsbasis til slutten av 50-tallet og var deretter utleid som sommerhus i perioder frem til 1992. Etter den tid har huset tidvis blitt benyttet som fritidsbolig av familien. Huset er i relativt dårlig forfatning, men fra 2005 har min sønn, John Magne Laastad tatt seg av og bekostet en god del nødvendig vedlikehold. De senere årene har han investert både penger og mye tid på å oppgradere huset til å bli en funksjonell sommerbolig og har fra 2018 tilbrakt sommerhalvåret her. Planen er å videreføre rehabilitering av huset og benytte det som sommerbolig også i fremtiden. Kjøper av tilleggsjorden, Tore Skår eier egen moderne bolig på sin gård og har ingen interesse av dette huset. Han er fullt ut innforstått med fradelingen slik den er skissert.



Figur 1 Utsnitt av situasjonsplan som syner huset som er søkt frådelt og gardskart som syner at arealet rundt huset er definert som innmarksbeite..

Det er opplyst at ny tomt vil få eit areal på om lag 1500m². Kjøpar av 96/1 har eige våningshus på sin eigedom, gbnr 91/5. Arealet som er søkt frådelt er bebygd med bustadhus oppført ca. 1880 og er opplyst å vera i relativ dårleg stand. Våningshuset som no vert søkt frådelt har vore nytta som fritidsbustad dei seinare åra. Det er i søknaden opplyst at huset har vatn frå eigen brønn og det er kryssa av for at huset har privat enkelt anlegg for avlaup. Det er lagt fram erklæring om veg- og parkeringsrett.

Fakta om bruket

GBNR	Tal teigar	Fulldyrka	Overflate dyrka	Innmarks beite	Produktiv skog	Anna markslag	Begbygd /samferd sel	
97/5	9	23	0,8	21,4	108	34,9	3,5	191,6
91/6	6	1,4	4,5	17,7	266,1	122,6	1,5	413,8
99/8	2	0,2	0	0	14,5	5,5	0,2	20,4
Sum								625,8

GBNR	Tal teigar	Fulldyrka	Overflate dyrka	Innmarks beite	Produktiv skog	Anna markslag	Begbygd /samferd sel	
91/5	2	56,6	15,4	26,1	270,9	51,3	5,2	425,5
Sum								425,5

Planstatus/gardskart:

Omsøkte areal ligg i uregulert område sett av til LNF føremål i Kommunedelplan Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, planid: 1263-200810.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF- føremålet for frådelling av tomt til fritidsbustad

Vurdering

Deling av driftseining etter jordlova § 12

Etter jordlova § 12 sjette ledd er ein eigedom som består av flere matrikkelnumre, og eventuelle sameieandeler, i utgangspunktet å rekna for éin eigedom, slik at det må søkjast delingssamtykke for å kunne selja unna enkelte matrikkelnumre i driftseininga.

Sjølv om fleire eigedomar er på "same eigarhand", kan dei ikkje automatisk reknast som ei driftseining i jordlova sin forstand. Det må gjerast ei konkret og individuell vurdering. Den omsøkte teigen var i si tid kjøpt som tilleggsjord til bruket i 1974, og har tidlegare vore drive saman. Kommunen legg til grunn at desse eigedomane er ei driftseining.

Det er dette som er bakgrunnen for denne delingssøknaden og den skal vurderast etter § 12 i jordlova. Deling av driftseining inneber ikkje noko endring av dyrka jord og krev difor ikkje samtykke til omdisponering etter §9..

Det følgjer av jordlova § 12 at «deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.» Bakgrunnen for at det må søkjast om deling sjølv om dei to bruka har ulike gards- og bruksnummer er regelen om at når fleire gards- og bruksnummer er på same eigarhand vert dei rekna som ein driftseining, og det vil difor krevja delingssamtykke etter jordlova.

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.*

I jordlova og i politiske føringar gitt i stortingsmeldingar og rundskriv er det eit viktig mål at driftseiningar skal styrkast. I rundskriv 1/2013 omdisponering og deling er det lagt vekt på at det skal vera mogleg å få kjøpa leigejorda ein driv. Det er stort omfang av leid jordbruksareal i mange områder. *Bestemmelsen om deling kan brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstrukturen. Ved fradeling av tilleggsjord kan det generelt legges vekt på at jord som elles leies bort skal overføres til eie til en aktiv næringsutøver. Det å få kjøpt det arealet en leier vil i mange tilfeller kunne gi en driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda.*

I denne saka vil det verta ei god driftsmessig løysing om eigedomen vart lagt til nabobruket som er i aktiv drift. Sjølv om bruket på Løtveit misser dette arealet og dermed får svekka arealressursane sine, har ikkje GBNR 91/6 inngått i deira drift dei siste 16 åra. Avstand frå driftssenter og nedlegging av eige drift kan vera ei av årsakene til dette. Det vil vera gevinst at ein får bygd opp ei større driftseining på Brundtland ved at GBNR 91/6 vert lagt til GBNR 91/4. Arronderingsmessig ligg det godt til rette for å driva dei to eigedomane saman sidan dei har lang felles grense. Kjøpar har driftssenter med nødvendige landbruksbygg, maskiner og reiskap tett ved. Han har drive arealet sidan 2006, og det inngår i forgrunnlaget hans. Ved å gje samtykke til deling vert det betre samsvar mellom eigedomsstruktur og bruksstruktur når den som driv jorda får eiga den, og dette er ein ynskja praksis i landbrukspolitikken og landbrukslovverket..

Frådeling av eksisterande våningshus.

Aralet til omsøkt tomt er definert som innmarksbeite/overflatedyrk. Før aralet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det ligga føre vedtak om omdisponering og deling etter jordlova.

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 tilleggas 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 aralet kan førast attende til jordbruksproduksjon»

Aralet rundt det gamle våningshuset er i gardskart registrert som innmarksbeite og ein liten del som overflatedyrka areal. Deling krev difor omdisponeringssamtykke etter jordlova § 9. Aralet er sett av til LNF-område, men på nabobruka både nordaust og sørvest for dette huset er det frådelt fleire tomter til hus og hytter. Om dette huset vert frådelt vil det ikkje endra inntrykket av eit område med gardar og spreidd bebyggelse.

Det kan gje driftsmessige ulemper å ha frådelte tomter inne i jordbruksarealet. Det kan vera at ei omdisponering/deling gjev dårligare arrondering av dyrka jord eller at atkomst til areal vert vanskelegare som følge av omdisponering/delingen. Det kan vidare være tråkk og slitasje på jordbruksareal, eller at dyr på beite blir uroa. Kva som er pårekneleg driftsform er eit viktig moment. Vanlegaste driftsformen i dette området er husdyrdrift med sau eller storfe. Det milde kystklimaet gjer at mange har heilårs utegangardrift. Slik kommunen vurderer det vil ikkje ei frådeling av innmarksbeite og overflatedyrka areal og huset som allereie ligg der, gjera driftstilhøva verre enn før. For å leggja vekt på miljømessige ulemper må dei vera konkret pårekneleg og ha eit visst omfang og styrke. Landskapet huset ligg i er eit småskala landskap med små koller og teigar med jordbruksareal. Det er i bruk som beite, og etter kommunen sitt syn er det ikkje eigna til noko intensiv jordbruksdrift. Det kan sjølv sagt koma eigarar som i mindre grad tolererer landbruksdrift tett på, men kommunen ser ikkje at dei miljømessige ulempene har eit slikt omfang at det kan leggest særleg vekt på dei.

Med kulturlandskapet meinast både landskapsbildet, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Det gamle tunet er ein viktig del av landskapsbilete på Bruntlandt, og sjølv om bygningane ikkje lenger har noko funksjon i jordbruksdrifta fortel dei ei historie om tida og drifta som har vore. Å ta vare på slike gamle bygg kan vera ei økonomisk byrde for mange bønder då det er bygg som ikkje genererer inntekter. Slik kommunen ser det kan det vera ei god løysing for å ta vare på dette gamle huset at det vert frådelt og får endra bruk.

Samfunnsgagnet i denne saka er verdien med at ein får styrka driftseininga på GBNR 91/5 med meir jordbruksareal. Dette er eit vedteke mål for landbrukspolitikken og gjer at det kan forsvarast at det vert omdisponert om lag 1,4 daa innmarksbeite og overflatedyrka areal i denne saka.

Deling etter jordlova § 12

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.

I samband med frivillig bruksrasjonalisering har det vore vanleg att det har vore høve til å dela frå bygningar som ikkje lenger har noko funksjon når arealet vert lagt til ein anna eigedom. Søkjar ynskjer å behalda det gamle våningshuset som er i bruk som fritidseigedom.

Det vil ikkje innverka på bruksstrukturen om dette vert frådelt. GBNR 91/6 oppphørte å vera sjølvstendig bruk den gongen det vart seld som tilleggsjord, og skal framleis ha den same funksjonen berre lagt til eit anna bruk.

I høve til gje drifts- og miljømessige ulemper og omsyn til kulturlandskapet vil det vera dei same vurderingane som er vist under handsaming av § 9 omdisponering. Bygningen ligg der allereie, området er utbygd med spreidde hus og hytter. Det vil ikkje verta vanskelegare å driva areala om bygningen er frådelt. Areal er i bruk til beite og det ligg ikkje til rette for intensiv jordbruksdrift. Dei gamle landbruksbygningane er viktige element i kulturlandskapet og det kan vera ei god løysing at frådeling gjer at bygget vert teke vare på gjennom endra bruk.

Gjerdeplikt rundt den nye tomten bør avklarast i samband med skiving av skøyte. Vegtilkomst og parkering er avtalt.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderinga(ne) over har kommune kome fram til at omsyna bak omdisponering/deling ikkje vert sett til side som følge av at det ert gjeve samtykke til deling av: Driftseining GBNR 97/5, 91/6 og 99/8, der GBNR 91/6 vert delt frå GBNR 97/5. Omdisponering og frådeling som omsøkt av gammalt bustadhus på GBNR 91/6

Det er sett følgjande vilkår for vedtaket. GBNR 91/6 vert overdrage som tilleggsjord til GBNR 91/5. For frådeling av det gamle bustadhuset på GBNR 91/6 er det eit vilkår at det vert gjeve dispensasjon og delingsløyve etter plan og bygningslova

Grunngjeving for deling av driftseining: Det vil vera ei god driftsmessig løysing om eigedomen vart lagt til nabobruket som er i aktiv drift. Arronderingsmessig ligg det godt til rette for å driva dei to eigedomane saman sidan dei har lang felles grense. Kjøpar har driftssenter med nødvendige landbruksbygg, maskiner og reiskap tett ved. Det vert betre samsvar mellom eigedomsstruktur og bruksstruktur når den som driv jorda får eiga den, og dette er ein ynskja praksis i landbrukspolitikken og landbrukslovverket.

Grunngjeving for omdisponering og frådeling av gammalt bustadhus:

Om dette huset vert frådelt vil det ikkje endra inntrykket av eit område med gardar og spreidde hus og hytter. Vanlegaste driftsformen i dette området er husdyrdrift med sau eller storfe. Slik kommunen vurderer det vil ikkje ei frådeling av innmarksbeite og overflatedyrka areal og huset som allereie ligg der, gjera driftstilhøva verre enn før. Landskapet huset ligg i er eit småskala landskap med små koller og teigar med jordbruksareal. Det er i bruk som beite, og etter kommunen sitt syn er det ikkje egna til noko intensiv jordbruksdrift. Miljømessige ulemper har difor ikkje slik styrke at det kan tilleggast særleg vekt. Det gamle tunet er ein viktig del av landskapsbilete på Bruntlandt, og sjølv om bygningane ikkje lenger har noko funksjon i jordbruksdrifta fortel dei ei historie om tida og drifta som har vore. Å ta vare på slike gamle bygg kan vera ei økonomisk byrde for mange bønder då det er bygg som ikkje genererer inntekter. Slik kommunen ser det kan det vera ei god løysing for å ta vare på dette gamle huset at det vert frådelt og får endra bruk.

Samfunnsgagnet i denne saka er verdien med at ein får styrka driftseininga på GBNR 91/5 med meir jordbruksareal. I samband med frivillig bruksrasjonalisering har det vore vanleg att det har vore høve til å dela frå bygningar som ikkje lenger har noko funksjon, når arealet vert lagt til ein anna eigedom

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.: 20/18132

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.

Kopi til:

Alver kommune

Mottakarar:

Kristen Laastad

Lindåsvegen 1985

5955

LINDÅS