



KOPI

Alver kommune, plan og byggesak
Plan og byggesak v/ Kjartan Medaas

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6447 - 21/54142

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

Dato:
16.08.2021

Løyve til omdisponering og deling av 770 m² til bustadføremål på gbnr 355/4I til uttale - gbnr 355/4 Skjelanger

Administrativt vedtak
Tiltak:
Eigedom:
Tiltakshavar:

Saknr: 863/21
Gbnr:355 /4
Kåre Skjelanger

Vedtak :

Alver kommune gjev samtykke til omdisponering av 0,01 daa innmarksbeite og deling av 0,77 daa til bustadtomt som omsøkt på gbnr 355/4 Skjelanger med heimel i jordlova §§ 9 og 12. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

- Det vert gjeve dispensasjon frå arealformål etter plan- og bygningslova -Det vert gjort skriftleg avtale om at tomten har gjerdeplikt.

Saka gjeld søknad om omdisponering/deling av areal på 0,57 daa til bustad som eit ledd i generasjonsskifte på gardsbruket. I tillegg er det søkt om makebyte av om lag 200m² mellom gbnr 355/4 og 355/45 der 200m² skal overførast frå bnr.4 til bnr.45. Og 200m² frå bnr.45 til den nye parsellen. Slik at omsøkt bustadtomt vert til saman 770m²

Søknaden er grunngeve med generasjonsskifte. Dottera og familien ynskjer å flytta heim og ta over garden. Sidan det er berre eit våningshus er det trong for nytt husvære. Drifta er ikkje så stor at det utan vidare kan byggjast eit hus til på garden, og dei har difor valt å søkja om frådelling. Dei ynskjer å bidra på garden slik at overgangen for nye eigarar skal verta så lett som mogleg.

Omsøkte parsell er plassert på flat tomt søraust for eksisterande våningshus og grenser inntil fire andre frådelte tomter der bruken er i fylgje søkjar ei blanding av fastbuande og hytter. Søkjar opplyser at parsellen uproduktiv mark ikkje egna for jordbruksdrift. Videre vert det opplyst at omsøkt parsell må sjåast på som ei fortetting av eksisterande bustadområde som vil verka positivt på bustadområdet med tilhøyrande sosialt miljø.



Figur 1 gardskart, flyfoto og situasjonskart

Planstatus/gardskart:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av eigedom som skal nyttast til bustadhus. Omsøkte parsell er på om lag 0,77 m² og skal vera kopla til offentleg vassverk og privat avlaup. Eigdommen har tilkomst til fylkeskommunal veg via privat veg. Søknaden er nabovarsla i tråd med plan- og bygningslova § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader til nabovarselet. Søknaden krev handsaming etter jordlova.

Opplysningar om bruket

GBNR	Namn	Tal teigar	Tal Fulldyrka	Overflatedyrka	Innmarksbeite	Produktiv skog	Anna markslag	Samferdse l	Sum
355/4	Skjelanger	5	34,1	0	16,9	101,8	86,9	3,9	243,6

Noverande eigarar bur i våningshuset på bruket og i tillegg er det ein nyare driftsbygning for sau og ein gamal driftsbygning som er restaurert. Bruket er i aktiv drift med sau og produksjon av grovfor. Rasen er gamalnorsk spæl. Store delar av utmarka på Skjelanger er gjerda inn til beite og det er mellom anna ein god del kystlynghei her. Søkjarane driv fleire av nabobruka i tillegg til sitt eige bruk.

Uttale:

Plan- og byggesak har sendt saka til uttale hjå landbruksavdeling. Dei handsamar dispensasjonssøknaden og landbruksavdelinga handsamar saka etter jordlova. Jordlovsvedtaket vert sendt på kopi til avdeling for plan- og byggesak.

Vurdering

Søknaden er vurdert etter jordlova og rundskriv M-1/2013 frå landsbruks- og matdepartementet.

0,67 daa av arealet er definert som anna areal og om lag 0,1 daa er definert som innmarksbeite i gardskart. Før arealet 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»

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»

Gardskartet viser at mestedelen av det omsøkte arealet er anna markslag, men ein lite areal på 0,1 daa er registrert som innmarksbeite, og krev difor omdisponering. Det er usikkert om dette arealet er rett registrert i AR 5 for på flyfoto ser det ut som skog. Den omsøkte tomten ligg mellom andre frådelte tomter og må sjåast på som ei fortetting av bustader og fritidshus. Det vil ikkje gje driftsulempar for landbruket i området, eller miljømessige ulemper for dei som bur der. Bruket eignar seg ikkje til stor og intensiv jordbruksdrift og driftsulempar av ei eventuell frådeling vil ikkje ha slik omfang eller styrke at det kan leggjast særleg vekt på desse. Påreknelig drift er småskala drift med sau eller storfe, og det har ikkje vore registrert konflikter her tidlegare. Sidan det ligg fleire hus rundt tomten vil det ikkje påverka kulturlandskapet i særleg grad at det kjem eit hus til.

Området nord om på Holsnøy (grunnkrinsane Landsvik og Husebø) har ikkje hatt auke i folketallet dei seinaste 15 åra og det har vore praksis dei siste 30 åra å vektleggja busetjingsomsyn i desse område. Skjelanger er ein del av grunnkrinsen Husebø der folketallet har gått vesentleg ned sidan år 2000. Rådmannen legg til grunn at det i denne krinsen gjer seg gjeldande busetjingsomsyn og at det vil ha stor verdi at ein ung barnefamilie flyttar dit, både med tanke på busetjing og vidareføring av gardsdrifta. Soleis vil ei frådeling gagna samfunnet på Skjelanger.

Etter ei samla vurdering er det grunnlag for å gje samtykke til omdisponering.

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 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 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.

Ei frådeling av 0,57 daa av eit bruk med samla areal på 243 daa vil ikkje påverka bruksstrukturen. Arealet er lite og har liten verdi for bruket sidan det ligg innimellom allereie frådelte tomter og vanskeleg kan nyttast til landbruksføremål. Etter rådmannen si vurdering vil det ikkje svekka arealressursane på bruket om denne tomten vert frådelt.

Det skal gjerast ei konkret og individuell vurdering av både driftsmessige og miljømessige ulemper. Dette er vurdert tidlegare i saka i samband med omdisponering til å ikkje ha slikt omfang eller styrke til at dei kan tilleggast særleg vekt utfrå kva som er påreknelig driftsform,

I denne saka oppnår ein ved frådeling av omsøkt tomt at noverande eigarar vert buande i bygda samstundes som garden vert tilflytt av barnefamilie som vil bu der og driva garden vidare. Dette er positivt både for bygda og for landbruket.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over har kommune kome fram til at omsyna bak omdisponering/deling ikkje vert sett til side som følgje av at det løyve til omdisponering av 0,1 daa innmarksbeite og deling av 0,57 daa anna areal. Totalt 0,77 daa.

Det bør setjast vilkår om at den frådeltte tomten skal ha gjerdeplikt, og det bør liggja føre skriftleg avtale om dette.

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 offentlig 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.: 21/6447

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

Siril Sylta
Tenesteleiar

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Alver kommune, plan og byggesak

Mottakarar:

Alver kommune Plan og byggesak
Kåre Skjelanger

Postboks 4
Skjelangervegen 983

5906 FREKHAUG
5917 ROSSLAND