



Alver kommune Plan og byggesak
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar: Kjartan Medaas
Vår: 21/9539 - 22/132

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

Dato:
03.01.2022

Løyve til omdisponering og deling etter jordlova -frivillig bruksrasjonalisering- gbnr 497/3 Instebo

Administrativt vedtak **Saknr: 027/22**
Tiltak:
Eigedom: Gbnr: 497/3

Vedtak :

Alver kommune gjev samtykke til omdisponering av 0,45 daa fulldyrka/overflatedyrka areal som omsøkt på gbnr 497/3.

Det vert gjeve løyve til deling av inntil 3,5 daa av tun med påståande bygningar og 1 daa av parsell med påståande naust. Vedtaket er gjort med heimel i jordlova §§ 9 og 12.

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

- Resten av arealet på 497/3 skal vera ein del av driftseininga på gbnr 496/1.

Jordlovsvedtaket vert sendt til plan- og byggesak og inngår i vurderinga om det skal gjevast dispensasjon og delingsløyve etter plan- og bygningslova.

Saka gjeld søknad om frådelling av tunet og naustetomt tilhøyrande gbnr 497/3,4 som ein del av frivillig bruksrasjonalisering der resten av landbruksarealet vert lagt til nabobruket som er i aktiv drift.

I den opprinnelege søknaden vart det vert søkt om oppretting av tomt med to teigar på til saman omlag 7 daa. Kommunen har hatt dialog med søkjar etter negative merknader frå statsforvalter til dispensasjonssøknad. Søkjar har redusert storleiken på det frådelte arealet til om lag 4,5 daa, og dyrka mark vert då i liten grad råka. Søknaden er nabovarsla i tråd med plan- og bygningslova § 21-3. Det ligg ikkje føre nabomerknader.

Plan og byggesak ber om vedtak etter jordlova frå landbrukskontoret. Søknad om frådelling må vera handsamast etter jordlova før den kan verta handsama etter plan- og bygningslova

Søknaden er grunngeve med at det er trong for vedlikehald og utbetring av vegar og drenering av jorda. Kostnadane vert for store til at leigetakar vil ta dei på seg. Det er heller ikkje aktuelt for eigar som leiger vekk jorda å ta på seg kostnadane. Det vert opplyst i dispensasjonssøknaden huset har vore nytta som ferie/ fritidsbustad. No ønskjer søkjar å overføra tunet med naustetomt til dottera som skal nytta eigedomen til fritidsbustad. Det er skrive salskontrakt på jorda med atterhald om at omsøkte frådeling vert godkjent. Søknaden er soleis ledd i ei frivillig bruksrasjonalisering

Planstatus/gardskart:

Eigedomen ligg i uregulert område. Arealet er sett av til LNF formål i kommunedelplan (KDP) for Radøy. Teigen rundt tunet er sett av til LNF spreidd bustad, noverande.

I følgje gardskart NIBIo har eigdomane fylgjande areal

Arealoversyn i daa	Tal teigar	Fulldyrka jord	Overflat edyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Anna areal	bebygd areal/ samferdsel	sum
497/3	4	18,1	22,8	26,3	106,8	7,5	3,5	185
497/4	1	0	1	0	73,9	14,6		89,5
Sum	5	18,1	23,8	26,3	180,7	22,1	3,5	274,5
496/1	5	19,9	17,9	25,3	239,6	22,5	4,1	334,3

Gbnr 497/3 og 4 har ikkje vore i drift sidan 1974, men landbruksareala har vore drifta av nabobruk. Gbr 496/1 er eit bruk med mjølke- og kjøttproduksjon som ligg om lag 100 meter frå gbnr 497/3, og har leigd jorda ein del år.



Figur 1 situasjonskart teig med tun. Omlag 0,450 m² overflatedyrka og fulldyrka jord må omdisponerast

Uttale:

Plan og byggesak ber om vedtak etter jordlova frå landbrukskontoret. Søknad om frådeling må vera handsamast etter jordlova før den kan verta handsama etter plan- og bygningslova

Vurdering

Teigen rundt tunet er klassifisert som bebygd, fulldyrka og overflatedyrka i NIBIO sitt markslagskart og er om lag 3,5 daa. Om lag 200 m² er overflatedyrka jord og 250 m² er

fulldyrka jord. Teigen som vert søkt frådelt som naustetomt er oppgjeve til å vera omlag 1 da og er registrert som skogareal. Før arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det ligga føre vedtak om omdisponering for det som er registrert som jordbruksareal 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. 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 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 arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon»

Etter nasjonale landbrukspolitisk mål, skal ein søka å skapa større einingar ved samanslåing av bruk og brukseiningar der det ligger til rette for det. Dette kan bety at ein må tilstreva ein bruksstruktur som gir grunnlag for reduserte kostnader. Storleik på eigedomane og fysiske utforming av eigedomane er viktige faktorar for å oppnå dette. Frivillig bruksrasjonalisering er eit av verkemidla kommunen kan nytta for å få til gode løysingar, og denne saka er eit døme på dette. Vanleg praksis i slike saker er at ein får frådelt tun og bygningar med høveleg tomt rundt.

Dette er eksisterande bygningar og ei deling/omdisponering vil ikkje medføra endring av kulturlandskapet eller drifts- og miljømessige ulemper for landbruket då bruken av tun og areal vert som før.

Storleiken på arealet som vert søkt frådelt er sett utifrå omsynet til å få ei fornuftig utforming av tomten der alle bygningane er med. Det er i følgje søkjar planta bærbusker og frukttre på litt av det omsøkte arealet og det er ynskjeleg å planta noko meir. Bruket som arealet skal leggast til har allereie bustad, driftsbygning og naust, og har ikkje trong for fleire bygningar, men meir landbruksareal.

Frådeling av tun og naust inneber at det må omdisponerast 0,450 daa jordbruksareal, men samfunnsgagnet dette vil gje ved at resten av arealet vert lagt til bruk i aktiv drift som får styrka sitt driftsgrunnlag. Dette gjev grunnlag for å gje løyve til omdisponering.

Deling etter jordlova § 12

Sidan det er konkludert med at det kan gjevast løyve til omdisponering av nokre mindre areal i tunet er det grunnlag for handsaming 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.»

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.

Tenleg og variert bruksstruktur i landbruket/vern av arealressursane.

Bruket som no vert selt som tilleggsjord har ikkje vore i sjølvstendig drift sidan 1974, men vore nytta som tilleggsjord av ulike nabobruk. Huset har vore brukt som fritidsbustad, men driftsbygningen har ikkje vore nytta. Det er planlagt generasjonsskifte og ny eigar har ikkje noko ynskje om å driva garden, men vil nytta huset til fritidsbruk.

Søklar sin argumentasjon for at det skal gjevast dispensasjon er i hovudsak at det er trong for vedlikehald og utbetring av vegar og drenering av jorda. Kostnadane vert for store til at leigetakar vil ta dei på seg. Det er heller ikkje aktuelt for eigar som leiger vekk jorda å ta på seg kostnadane.

Tunet og arealet rundt , samt naustparsell vil liggja som att som bustadeigedom, men delinga vil føra til at jord-og skogressursane vil verta lagt til aktivt bruk som nyttar arealet i dag.

Om delinga fører til ei driftsmessig god løysing

I jordlova og i politiske føringar gitt i stortingsmeldingar og rundskriv er det eit viktig mål at driftseiningar skal styrkast. I rundskriv 2/2021 driveplikt, omdisponering og deling er det lagt vekt på at det skal vera mogleg å få kjøpa leigejorda ein driv.

Berre rundt ¼ av bruka i Alver er i drift av eigarane, og det er stor andel av jorda som vert leigd. Det står vidare i rundskrivet *at bestemmelsen om deling kan brukas 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. Avstanden mellom bruka er frå 20-120 meter så det er ei god driftsmessig løysing om eigeiendomen, med unntak av tunet vert lagt til 496/1, som er i aktiv drift med kjøtt- og mjølkeproduksjon. Meir eigande areal gjer meir føreseielege vilkår for drifta.

Arealbruken vert ikkje endra og det er difor ikkje vurdert at deling vil medføra drifts-og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det er inngått naudsynte privatrettslege avtalar om vegrettar m.m.

Jordlova gjev høve til å setja naudsynte vilkår, og det vil i denne saka vera naturleg å setja vilkår om at resten av eigeiendomen vert overdratt til 496/1 og inngår i deira driftseining.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over har kommune kome fram til at omsyna bak omdisponering og deling ikkje vert sett til side som følgje av at det vert gjeve samtykke til fradeling av tunet og naust på GBNR 497/3 og 4 på vilkår av a resten av eigeiendomen vert seld som tilleggsjord til GBNR 496/1.

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. 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.: 21/9539

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 Therese Sylta
Tenesteleiar

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Alver kommune PPlan og byggesak
Jostein Gunnar Instebø
Maria Seilfaldet Pletten

Postboks 4
BJØRNDALSBAKKEN 8
SLETTEVEGEN 675

5906 FREKHAUG
5171 Loddefjord
5939 Sletta