



Alver kommune Plan og byggesak
Kjartan Medaas
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/983 - 22/17481

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

Dato:
28.02.2022

Løyve til deling/arealoverføring etter jordlova - gbnr 305/7 Fløksand

Administrativt vedtak **Saknr: 666/22**
Eigedom: **Gbnr: 305/7**

Vedtak :

Alver kommune gjev med heimel i jordlova§ avslag på omdisponering av 0,3 daa fulldyrka jord til bustadføremål.

Med heimel i § 12 jordlova vert det gitt samtykke til frådelling/ arealoverføring av:

Teig A. Innmarksteig på om lag 20 daa.

Teig B. Om lag 112 daa skog/utmark

Teig c: Om lag 75 daa skog i Oneset

Det er eit vilkår for løyve at ;

- **0,3 daa fulldyrka areal vest for tunet vert trekt ut frå tomtearealet, og framleis skal vera jordbruksareal. Arealet skal vera sikra tilkomst med landbruksmaskiner.**
- **305/7 skal ha gjerdeplikt rundt sine areal**
- **Landbruksveg som går frå fylkesveg/ Rosslandsvegen skal høyra med til innmarksteigen.**
- **Det er eit vilkår at dei frådeltte areala vert arealoverført til gbnr 305/3.**

Gbnr 305/7 vil etter deling bestå av to teigar: Om lag 5 daa sør for Fløksand vegen m/ påståande driftsbygning og naust og om lag 2 daa av det gamle tunet bygd med bustadhus m.m.

Det vert gjeve løyve til at gbnr 305/ 170 og 171 ikkje skal vera ein del av arealoverføringa. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga

Saka vert oversendt avdeling for plan- og byggesak for delingsvedtak etter plan- og bygningslova

Saka gjeld søknad om frivillig bruksrasjonalisering der 203 daa jord- og skogareal vert frådelt og søkjar sit att med bebyggd tun, naust m.m., tilsaman om lag 7 daa daa. I tillegg til skogsteig på gbnr 305/170 og 171.

Dei frådelte areala skal arealoverførast til landbrukseigedomen gbnr 305/3, som er i aktiv drift.

Søkjar skriv:

«Eigar av gnr. 305 bnr. 7 Terje Fløysand har inngått avtale med eigar av gnr. 305 bnr. 3 Arne Gunnleiv Haugsvær der Eigar av gnr. 305 bnr. 3 kjøper opp og overtar landbruksareala og skogsteigar på gnr. 305 bnr. 7.



A og B

Der er snakk om i alt 3 områder (Teigar) som er avtalt overført. Teigane er merka A, B og C på vedlagde kart 1, 2 og 3.

På kart 1 er teig B, på nordsida av fylkesvegen på omlag 112 da. og teig A på sørsida av fylkesvegen med omlag 20 da dvs. arealet omkring våningshuset.

På denne teigen (A) må det skiljast frå eit areal omkring våningshuset på bnr. 7 med omlag 2,3 da som blir resterande areal av bnr. 7 medrekna tilsvarende areal langs sjøen (om lag 5,0 da).

Bilde 1
-Teig

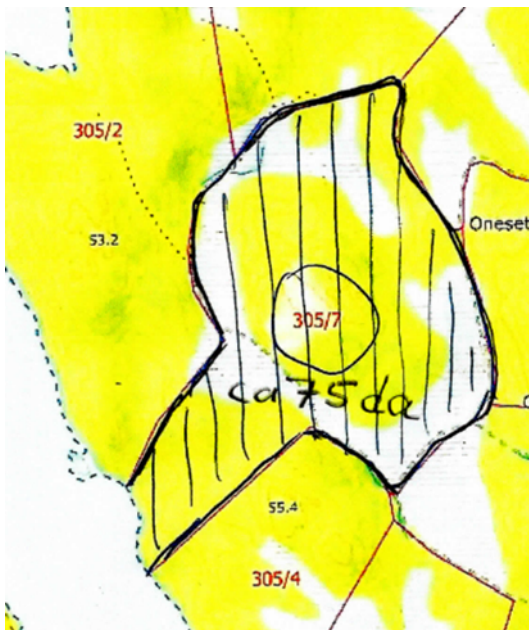
Desse 2 areala blir då resterande areal av bnr. 7. På kart 2 er merka av det som blir igjen av bnr. 7 dvs. om lag 2,3 da omkring våningshuset og diverse sjøareal (om lag 5,0 da) som ligg mellom kommunal veg og sjøen.

Desse to områda skal då behalda hovudbruk et sitt gnr. 305 og bnr. 7.

Figur 31 Aavmerka ein teig B i Oneset på om lag 75 da



Figur 2 teig A som viser arealet søkjar ynskjer å behalda



Skogsteigen i Oneset skal og overførast til ny eigar.

Det er desse 3 teigane på om lag 207 daa som skal overførast til gbnr 305/3. Det er søkt om å behalda om lag 7,3 daa av 305/7.

Avstanden mellom jordbruksarealet på dei to bruka er om lag 250 meter, og skogsteig merka B grensar til skogarealet på 305/3 på fleire sider.

Søkjarane ynskjer å behalda tun og naust som fordi dette er ressursar som naboen ikkje treng. Tunet ligg slik til at det ikkje kjem i konflikt med drift av areal, og har tilkomst til offentleg veg. Dei ser ikkje for seg at det kan verta problem med drifts- eller miljømessige ulemper. Parsellen sør om vegen på om lag 5 daa ligg inneklemt mellom veg og andre frådeltte parsellar. Deling vil ikkje medføra endringar av arealbruken.

I driftseininga Gbnr 305/7 ligg det og eit skogsområde på gbnr 305/170 og 171. Teigen er på 216,5 daa og der

eg for det meste kystfuru skog på grunnlendt areal og ein del impediment. Søkjar, som eig denne teigen i sameige, ynskjer å behalda den. Det krev samtykke etter reglane om deling av driftseining i jordlova §12.

Planstatus/gardskart:

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland sin arealdel er definert som LNF formål.

Gardskart syner at gbnr 305/7 har 13,5 daa fulldyrka areal, 3,7 daa innmarksbeite, 79,9 daa produktiv skog, 124,7 daa anna markslag og 9,6 daa bebygd/samferdsel. Sum 231,4. Garden har ikkje vore i sjølvstendig drift på lang tid, men areala har vore drive av aktiv bonde. Gbnr 305/114 og 170 er i landbruksregisteret registrert som ein del av driftseininga.

Arealet skal leggjast til gbnr 305/3 som i gardskart er registrert med 86,4 daa fulldyrka, 12,5 daa overflatedyrka, 35,6 daa innmarksbeite, 554,3 daa produktiv skog, 294,4 daa anna markslag og 26,8 daa bebygd samferdsel. Sum 1023,5. Dette er eit heiltidsbruk som driv med mjølk- og kjøttproduksjon. Bruket har våningshus, fleire driftsbygningar og tilgang til sjø.

Uttale:

Jordlovsvedtaket vert sendt til plan- og byggesaksavdeling og inngår i den vidare handsaminga etter plan- og bygningslova

Vurdering

Arealet/areala er definert som fulldyrka, innmarksbeite, produktiv skog og anna areal. 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.

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 først attende til jordbruksproduksjon»

Landbruksarealet som er søkt frådelt skal ha uendra bruk og treng difor ikkje samtykke til omdisponering.



Det er søkt om at 0,3 daa fulldyrka areal skal høyra til det frådelte tunet. Merka med blå sirkel.

Tun teigen er allereie på om lag 2 daa som i gardskart er registrert som bebyggd areal/samferdsel. Dette er ein stor bustadtomt etter dagens standard. Det er etter kommunedirektøren sitt syn ikkje naudsynt å ta med noko av det fulldyrka arealet som ligg vest for vegen or å få ein brukbar tomt. Dette arealet høyrer naturleg med til jordbruksteigen på 1, 8 daa fulldyrka jord og vil gje dette arealet dårlegare arrondering om den vert lagt til tomten.

Søkjar skal sitja att med om lag 5 daa på sørsida av vegen så det samla arealet vil

verta over 7 daa. Omsynet til det strenge jordvernet som no vert praktisert tilsei at det ikkje vert gitt omdisponeringsløyve for 0,3 daa fulldyrka areal, og at det vert sett vilkår om at dette arealet skal vera ein del av arealoverføringa.

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.»

Det er tidlegare i saksutgreiinga konkludert med at det ikkje vil bli gitt omdisponeringsløyve til 0,3 daa fulldyrka areal og det kan dermed ikkje gjevast delingsløyve for dette arealet jf *jordlova 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.

Føremålet til jordlova er å sikra at arealressursane vert disponert på ein måte som gjev ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing,

arbeid og driftsmessige gode løysingar. Føremålet med delingsbestemmelsen er å sikra og samla ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

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.

I følgje rundskriv M-2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling kan bestemmelsen om deling nyttast for å få betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur, og det vert lagt vekt på at arealet vert overført til aktiv næringsutøvar. Teigane som er søkt arealoverført ligg nær bruket dei skal leggast til og eignar seg godt til å drivast saman. Eigar av gbnr 305/3 er heilt tids mjølkebonde og har planar om bygging av ny driftsbygning. Det vil vera ein stor fordel at han får meir eigande areal i nærleiken av driftssenter. Spesielt for skogareal vil det å overta skogsteigen i Oneset gje moglegheit for eit meir samanhengande skogsareal som kan gje grunnlag for meir kostnadseffektiv drift. Gbnr 305/3 har allereie bustadhus og naudsynte driftsbygningar så det er ikkje trong for fleire bygningar.

Samla sett vil søkjar sitja att med om lag 7 daa, som er registrert som bebyggd, samferdsel. Arealbruken er etablert og det vil ikkje ha noko negative konsekvensar for drift av eigedomen eller kulturlandskapet om dette vert frådelte. Å gje løyve til deling vil soleis gje ei driftsmessig god løysing og oppfylle landbrukspolitiske mål om å byggja opp større og meir robuste bruk.

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at det vil gje drifts- eller miljømessige ulemper eller påverka kulturlandskapet om det vert gjeve samtykke til deling.

Tilkomst til jordbruksareal/ny tomt.

For å drifta jordbruksareala er den naturlege tilkomsten direkte frå Rosslandsvegen. Denne landbruksvegen vil vera med i arealoverføringa og det frådelte tunet må eventuelt sikra seg ein vegrett visst tilkomst til tomten skal vera denne vegen. Det må sikrast tilkomst til jordbruksareal på 1,8 daa som ligg vest/sørvest for tunet.

Likeins bør det frådelte tunet få gjerdeplikt rundt tomten, dette bør sikrast med skriftleg avtale.

Deling av driftseining (gbnr 305/170 og 171).

Etter jordlova § 12 sjette ledd er ein eigedom som består av flere matrikelnumre, og eventuelle sameieandeler, i utgangspunktet å rekna for éin eigedom. I saker med frivillig bruksrasjonalisering er det vanleg praksis at ein må selja alt landbruksarealet og berre sitja att med bygningar med tilhøyrande areal. I denne saka ynskjer søkjar framleis å behalda gbnr 305/170 og 171 som er på same eigarhand som gbnr 305/7. Denne vart i si tid vore overtatt som tilleggsjord til hovudbruket og dei har vore drive saman. Kommunen legg til grunn at desse eigedomane er ei driftseining. Deling av driftseining inneber ikkje noko endring av dyrka jord og krev difor ikkje samtykke til omdisponering etter §9.

Teigen ligg om lag 1 km sør aust for bruket. Den grensar til fylkesveg og regulert industriområde og til sjø. Skogverdien er låg fordi den er grunnlendt med mykje impediment, og bevakse med kystfuru. Arealet er eit fint naturområde.

Den ligg ikkje slik til at den kan drivast saman med resten av skogen som er med i salet. Sjølv om kommunedirektøren meiner det er uheldig at skogsteigar vert lausrive frå gardsbruk, vil ein leggja vekt på at den er ein frittståande teig som ikkje så lett kan drivast saman med resten av arealet og ikkje har høg skogverdi. Det vert difor gjeve samtykke til at gbnr 305/170 og 171 vert liggjande att saman med gbnr 305/7.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over har kommunedirektøren kome fram til at omsyna bak omdisponering/deling ikkje vert sett til side som følgje av at det gitt løyve til å dela frå 207 daa landbruksareal frå gbnr 305/7.

Teig A. Innmarksteig på om lag 20 daa.

Teig B. Om lag 112 daa skog/utmark

Teig c: Om lag 75 daa skog i Oneset

- Det er eit vilkår for løyve at 0,3 daa fulldyrka areal vest for tunet vert trekt ut frå tomtearealet, og framleis skal vera jordbruksareal. Dette arealet vert sikra tilkomst med landbruksmaskiner
- 305/7 skal ha gjerdeplikt rundt sine areal
- Landbruksveg som går frå fylkesveg/ Rosslandsvegen skal høyra med til innmarksteigen
- Det er eit vilkår at dei fradelte areala vert arealoverført til gbnr 305/3.

Gbnr 305/7 vil etter deling bestå av to teigar: Om lag 5 daa m/ påståande driftsbygning og naust på om lag 2 daa av det gamle tunet bebygd med bustadhus m.m.

Det vert gjeve løyve til å at gbnr 305/ 170 og 171 ikkje skal vera ein del av arealoverføringa

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.: 22/983

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.

Mottakarar:

Alver kommune Plan og byggesak

Postboks 4

5906

FREKHAUG

Mottakarar:
Terje Fløysand

FLØKSAND 76

5918 Frekhaug