



Alver kommune v/Plan og byggesak
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5312 - 22/69610

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

Dato:
14.09.2022

Løyve til omdisponering etter jordlova til bygging av nytt våningshus - gbnr 472/1 Dale

Administrativt vedtak
Tiltak:
Eigedom:

Saknr:

Gbnr: 472/1

Vedtak :

Alver kommune gjev med heimel i jordlova §9 samtykke til omdisponering av om lag 1 daa innmarksbeite til bygging av nytt våningshus som omsøkt på gbnr 472/1

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

- det skal opparbeidast 1 daa nytt innmarksbeite til erstatning for det arealet som går tapt til bygging.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om omdisponering av innmarksbeite på om lag 1 daa til bygging av nytt våningshus med tilkomstveg på gbnr 472/1 i samband med eit nært førestående generasjonsskifte.

Landbruksavdelinga handsamar søknaden etter jordlova og denne vil inngå i vurdering av dispensasjonssaka etter plan- og bygningslova.

Det er per i dag to bustadhus på eigendommen, og søkjar bur i eit av dei. Plassering av nytt bustadhus er ynskjeleg 100 meter frå driftssenteret på garden. Tiltaket krev opparbeiding av ny veg på ca. 60 meter fram til bustaden.

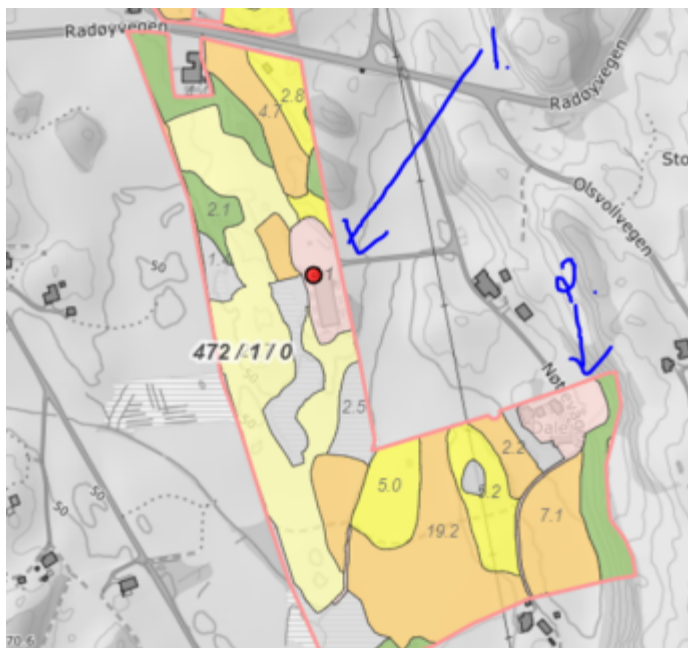


Flyfoto til høgre viser plassering av nytt hus og veg via driftsbygning.

Planstatus/gardskart:

Tiltaket ligg i eit område som i arealdelen av kommuneplanen er avsett til landbruk,- natur og friluftsliv.

Gardskart syner at eigeidomen har eit samla areal på 177,2 daa. 38,2 daa er fulldyrka jord, 17,2 daa er overflatedyrka, 67,7 daa er innmarksbeite, 29,3 daa er produktiv skog, 15,7 daa er anna markslag, 9,1 daa er bebyggd/ samferdsel.



Drifta på garden er eggproduksjon med 7500 verpehøner. Det er både levering til eggsentralen og direktesal av egg. Hønsegjødsla som ikkje vert nytta på garden vert seld. Det vert dyrka grovfôr for sal, og utleige av beite til hest er ei anna inntektskjelde. Samla sett har dei nytta ressursane på garden godt til å skape inntening.

I samband med bygging av nytt hønsehus er driftssenter flytta frå det gamle tunet (merka med 2. til den nye bygningen merka med 1). Moderne driftsbygningar krev meir plass og betre tilkomst for varetransport inn/ut med større køyretøy. Dette kunne ein ikkje få til i det gamle tunet

Uttale:

Landbruksavdelinga har tidlegare gitt positiv uttale til dispensasjonssøknad, men er no bedde om å gjera ei vurdering etter jordlova.

Vurdering

Tomtearealet for det nye huset er definert som innmarksbeite. Før arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det ligga føre vedtak om omdisponering 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»

Det er storleiken på drifta som bestemmer kor mange bustadhus det kan byggjast på ein gard. I denne saka er det allereie to hus på bruket, og det er difor naudsynt med dispensasjon frå LNF føremålet og løyve til omdisponering etter jordlova. Søkjar har i søknaden visst at det gamle kårhuset, som er frå 1800 talet, ikkje oppfyller dagens krav til bu standard for ein familie. I tillegg ligg det innklemmt mellom andre bygg, nabogrenser og driftsbygning slik at det er vanskeleg med påbygg

Etter landbruksavdelinga sitt syn bør dei unge som overtek ein landbrukseigedom for å driva den kunna få same høve som resten av samfunnet til å byggja eit moderne og tidsmessig hus. Dersom det gamle huset hadde vorte rive ville dei utan dispensasjon kunne bygd seg eit nytt hus. Det er synd visst lovverket skal bidra til at kulturminne, som slike gamle hus ofte er, vert riven. Det gamle huset kan vera ein ressurs på garden sjølv om det ikkje er tidsmessig til familiebustad, og det er mange gode døme på slike hus som vert nytta til alt frå gards kafé, verkstad, sommar utleige til turistar m.m. Dei opplyser om at dei leiger ein del arbeidskraft og at huset kan m.a. nyttast til avløysarbustad.

I utgangspunktet er det ynskjeleg å plassera nye bustadhus i tunet i tilknytning til driftssenter. Vanlegvis er driftssenter der driftsbygning ligg. Dette fordi at husdyrdrift krev mykje tilsyn/arbeid og at det er viktig med kort veg mellom driftsbygning og husvære. Verpehøns er ein produksjon som krev svært tett oppfølging og difor er det installert alarmer ved t.d. straumbrot, stopp i ventilasjon m.m. som er kopla til mobil telefon. Det er difor spesielt for denne produksjonen att det er ein stor fordel at bustadhuset ligg i nærleiken av driftsbygning.

Landbruksavdelinga har tidlegare vore i dialog med søkjar om kva me ville vektlegga når det gjaldt plassering av eit nytt hus, og me har sett på ulike alternativ saman med søkjar. Søkjar har lytta til vårt råd om å leggja det nye huset i nærleiken av driftsbygningen. Både hus og veg er plassert med tanke på å unngå tap av fulldyrka og overflatedyrka jord.

Huset er plassert på ein grunnlengd rygg på innmarksbeite. Det vil gå med inntil 1 daa av dette til veg og hus. Areal messig er innmarksbeite det minst verdifulle markslaget av det som vert rekna som jordbruksareal, og det er difor lågare terskel for å omdisponera innmarksbeite enn fulldyrka jord. Dette fordi det er relativt rimeleg å opparbeida eit areal til innmarksbeite.

Landbruksavdelinga har vore i dialog med søkjar om at ein vil setja vilkår om at det vert opparbeidd 1 daa innmarksbeite som er erstatning for det som går tapt. Søkjar var positiv til eit slikt vilkår. Argument om at nasjonale jordverninteresser vert berørt fordi det inneber tap av dyrka mark fell då vekk.

Erfarings messig vil det vera noko lukt/støy frå eit slikt hønsehus og difor må det akseptrast at det er ein viss avstand mellom bustadhuset og driftsbygning. Eksisterande infrastruktur kan nyttast, og tilkomstvegen til huset kan og nyttast som landbruksveg.

Jordvern er ei viktig interesse som skal vega tungt i slike saker, men jordlova opnar for at andre interesser som busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar kan vektleggjast. Landbruket i Alver slit med rekruttering til næringa, og knapt ¼ av landbrukseigedommane i Alver er i drift av eigarane. Det å leggja til rette for generasjonsskifte er difor ei svært viktig sak for kommunen.

Landbruksavdelinga er positiv til at det vert gitt løyve til omdisponering fordi dette er ei løysing som vil sikra busetjing og drift på dette bruket. Det er ei god driftsmessig løysing fordi bustadhuset vil liggja nært driftssenter.

Innmarksbeite som vert bygd ned kan erstattast med at det vert rydda tilsvarande areal til beite ein anna stad på garden. Dette kan setjast som vilkår i saka.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over har kommune kome fram til at omsyna bak omdisponering ikkje vert sett til side som følgje av at det vert gjeve løyve til omdisponering av 1 daa innmarksbeite til nytt bustadhus.

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. 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.: 22/5312

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 v/Plan og byggesak
Johannes Skartveit Dale
Villanger & Sønner As

Postboks 4
Nøtlevågen 3b
Kvassnesvegen 45

5906 FREKHAUG
5938 Sæbøvågen
5914 Isdalstø