



Plan og byggesak Alver Kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/5765 - 22/73258

Sakshandsamar:
Svein Arne Vågane
svein.arne.vagane@alver.kommune.no

Dato:
26.09.2022

Løyve til omdisponering av om lag 0,45 daa overflatedyrka jord og frådelling av 1,6 daa i samband med makebytepå gnr. 11, bnr. 7 og 116 i Alver kommune

Delegert vedtak 1036/22

Vedtak:

Med heimel i jordlova § 9 jf. jordlova § 1 gjev Alver kommune eigar av gnr. 11, bnr. 7 løyve til å omdisponere om lag 0,4 daa overflatedyrka jord.

Løyvet til å omdisponere arealet fell bort om ikkje arbeidet med makebytet på gnr. 11, bnr. 7 og 116 i Alver kommune er starta opp innan 01.10.2025.

Med heimel i jordlova § 12 jf. jordlova § 1 gjev Alver kommune eigar av gnr. 11, bnr. 7 løyve til å dele i frå 1,6 daa med føremål oppretting av ny eigedom. Det er ein føresetnad for vedtaket at gnr. 11, bnr. 116 med alt areal på om lag 1,8 daa vert lagt til gnr. 11, bnr. 7.

Grunngjeving for begge vedtaka går fram av saksutgreiinga nedanfor.

Saka gjeld makebyte der heile gnr. 11, bnr. 116 med påståande bygningsmasse skal leggjast til bnr. 7 medan 1,6 daa med påståande bygningar skal delast i frå bnr. 7 og opprettast som eigen parsell.

Gnr. 11, bnr. 7 har fylgjande areal jf. gardskartet:

- Overflatedyrka jord: 0,7 daa
- Innmarksbeite: 11,7 daa
- Produktiv skog: 33,1 daa
- Anna markslag: 30,4 daa
- Bebygd areal: 3,7 daa
- Samla areal for eigdommen er 83,6 daa.

Gnr. 11, bnr. 116 som altså skal leggjast til bnr. 7 har eit areal på 1,8 daa. Arealet på denne tomte fordeler seg slik jf. gardskartet:

- overflatedyrka jord: 0,23 daa (oppmålt på kart)

- produktiv skog: 0,15 daa (oppmålt på kart)
- anna markslag: 0,1 daa
- bebygd areal: 1,3 daa.
- Samla areal er 1,8 daa.

Eigedomen er uregulert og avsett til LNF føremål i kommunedelplan for Lindås. Hosøy, der eigedomen ligg, inngår i omsynssone H530_oF04 (omsyn friluftsliv).

Før frådelingsløyve kan vurderast etter jordlova § 12 treng saka eit løyve etter jordlova § 9 til å omdisponere jordbruksarealet til anna føremål.

I samband med handsaminga etter plan- og bygningslova er saka sendt Statsforvaltaren til uttale. Det har ikkje kome svar derifrå.

Vurdering:

Omdisponering etter jordlova § 9 (gjeld for 0,45 daa overflatedyrka jord).

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 framtida.»

Formålet med forbodet mot omdisponering av jordbruksareal er å verne produktive areal og jordsmonn. Det grunnleggjande formålet er altså jordvern som vil sei å sikre matproduserande areal.

I jordlova § 9 andre 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 leggst vekt på 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 gje. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon».

I frådelinga vil det gå med om lag 0,385 daa overflate dyrka jord (oppmålt på gardskart). Det er søkt om ca 0,45 daa og vi forhold oss til det. Om bnr. 116 vert lagt til bnr. 7, vil bnr. 7 få tilført 0,23 daa overflate dyrka jord (oppmålt på gardskart) – sjå fig. 1. nedanfor. Begge desse areala ligg attmed overflate dyrka jord. Arealet til-høyrande bnr. 116 vil kunne drivast saman med tilsvarande dyringsklasse på bnr. 7, medan arealet som vert søkt frådelt, grensar inn til tilsvarande areal på nabobruk slik at det i dag vert dreve uavhengig av jorda på nabobruket.

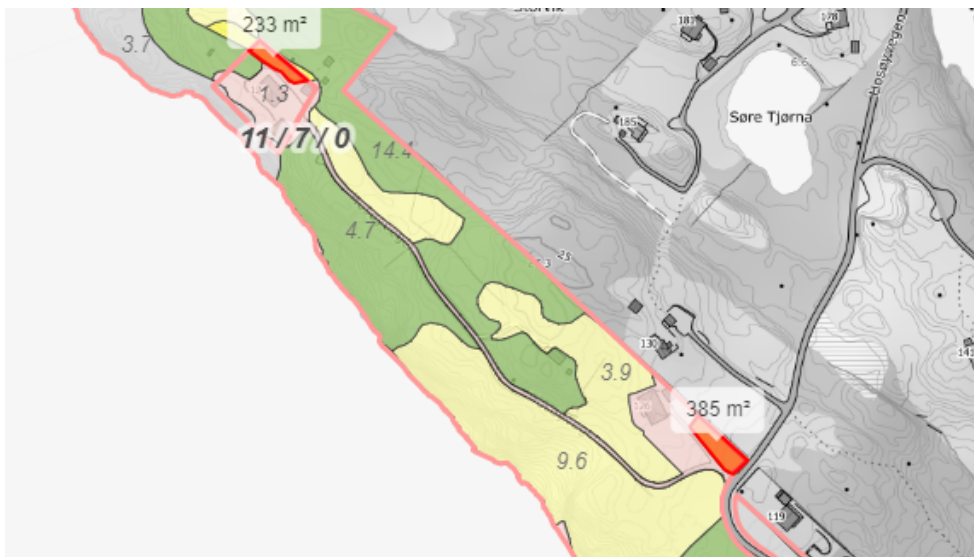


Fig. 1. Arealet på bnr. 7 (0,45daa er søkt delt i frå). Arealet på bnr. 116 (0,233 daa) skal leggjast til bnr. 7 om lag som synt i fig. 1.

Om vi ser dette i samanheng med makebyttet, vert det omdisponert om lag 0,22 daa (truleg noko mindre jf. fig. 1 og 2) når arealet som i dag høyrer til bnr. 116, vert lagt til bnr. 7. Arealet tilhøyrande bnr. 116 kan då drivast saman med anna overflatedyrka jord på bnr. 7. Ut frå dette og etter ei samla vurdering, finn Alver kommune at landbruksinteressene ikkje er skadelidande om makebyttet vert gjennomført. Omdisponeringa av om lag 0,45 daa kan derfor gjennomførast.

Deling etter jordlova § 12 (gjeld om lag

I samband med makebyte skal det delast frå om lag (eller knappe) 1,6 daa - sjå fig. 2. nedanfor.

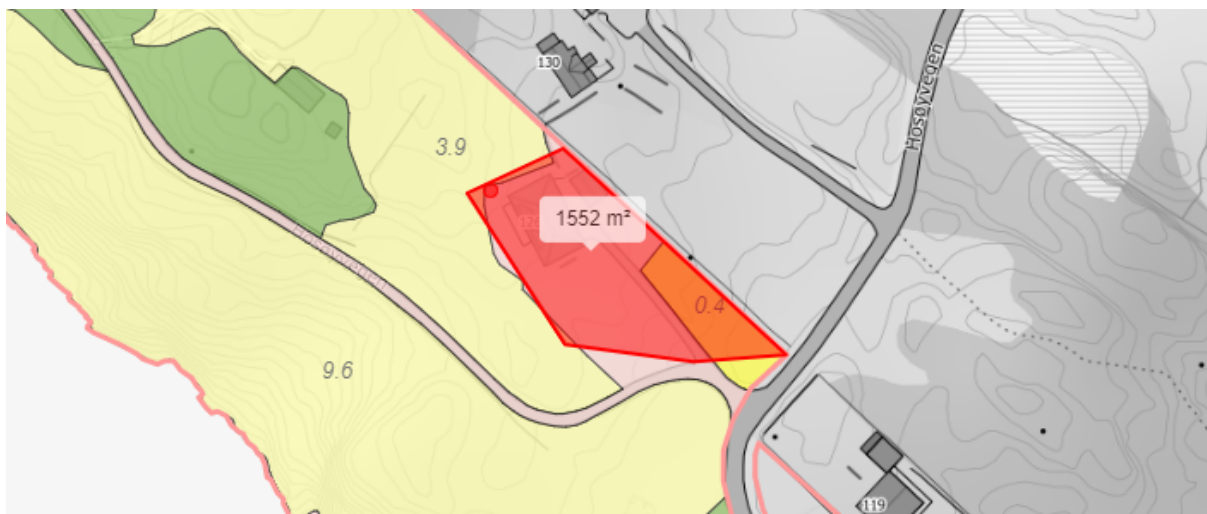


Fig. 2. Arealet er oppgjeve til ca 1,6 daa i søknaden.

Søklar grunngjev søknaden om dispensasjon frå arealformål i LNF i kommuneplan for dåverande Lindås kommune med at huset som vert søkt delt i frå, krev mykje vedlikehald. Ei frådeling er ynskjeleg ved eventuelt seinare sal av huset. Bustaden på bnr. 116 er betre vedlikehalde og betre lagt til rette for vidare bruk av eigedomen bnr. 7. Eigedomen er uregulert og avsett til LNF formål i kommuneplan for Lindås. Hosøy, der eigedomen ligg, inngår i omsynssone H530_OF04 (Omsyn friluftsliv).

Det fylgjer 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 føremål enn jordbruksproduksjon eller takast i bruk slik at jorda ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykkje til deling ikkje gjevast utan at det er gjeve samtykkje til omdisponering etter jordlova § 9.

I vurderinga av om det skal gjevast samtykkje 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 med jordlova, jf. jordlova § 12 3.ledd.

Det fylgjer av jordlova § 12 4.ledd at sjølv om vilkåra etter 3.ledd ikkje er oppfylt, så kan det gjevast samtykkje til deling dersom deling vil ivareta omsynet til busetjing i området.

Slik Alver kommune vurderer saka, vil landbruksinteressene kome dels styrka ut i denne saka. Sjølv om bnr. 7 tapar noko overflate dyrka jord, vil det vere betre for bruket totalt sett at søknaden vert komen i møte då ein får flytta bustadtomta til utkanten av bruket.

Handsaming etter naturmangfaldslova.

Ved handsaming etter plan- og bygningslova vert saka vurdert ut frå intensjonane i naturmangfaldslova.

Konklusjon

Med bakgrunn i vurderingane ovanfor har Alver kommune kome fram til at omsyna bak omdisponering/deling ikkje vert sett til side som fylgje av at det vert gjeve løyve til å omdisponere ca 0,4 daa overflatedyrka jord. Det same gjeld for frådeling av om lag 1,6 daa frå bnr. 7. Dette mellom anna då bnr. 116 vil verte lagt til bnr. 7.

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 ynskjer. 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.: 22/5765

Bortfall av løyve

Samtykkje 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 nytte jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett i gong innan tre år etter at vedtaket er gjort, jf. jordlova § 9 4.ledd.

Med venleg helsing
Alver kommune, Landbruk

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Svein Arne Vågane
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Plan og byggesak Alver Kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Ranveig Sagstad	Hosøyvegen 124	5993	Ostereidet
Stein Veland	Hosøyvegen 124	5993	Ostereidet