



KOPI
507502

Plan og byggesak
Are Frøysland Grande
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/8018 - 23/7209

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

Dato:
31.01.2023

Avslag etter jordlova § 12 på søknad om frådelling av bustadtomt på gbnr. 443/6 Toska

Administrativt vedtak
Tiltak:
Eigedom:
Tiltakshavar:

Saknr: 113/23
Gnr. 443, bnr. 6

Vedtak
Alver kommune gjev ikkje løyve til omdisponering av jordbruksareal etter jordlova § 9 med føremål vegframføring til parsell som er søkt frådelt gnr. 443, bnr. 6 Toska.
Alver kommune gjev ikkje løyve til å dele frå areal slik det er søkt om på gnr. 443, bnr. 6 Toska. Dette med heimel i jordlova § 12 jf. § 1.

Grunngjevinga for avslaget kjem fram av saksutgreiinga nedanfor.

Ivar Fineid og Torunn Åsheim søker om deling av areal på 1,7 daa med føremål oppføring av bustad på gnr. 443, bnr. 6 Toska i Alver.

Planstatus/gardskart:

Arealet ligg i LNF-område i kommuneplanen. Mot sørvest ligg parsellen nær tilkomstvegen til Toska fritidssenter. Mot aust nordaust ligg det nokre fritidsbustadar. Arealet som er søkt delt frå, ligg for seg sjølv på bruket.



Fig. 1. Arealsituasjon og plassering av tomt/tilkomst markert med raudt. Svart område er regulert (Toska fritidssenter).

Vurdering

Arealet til parsellen er definert som «anna

markslag» i gardskartet. Tilkomsstvegen vil, slik den er skissert, dels gå over fulldyrka jord og overflatedyrka jord. Før arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det liggje føre vedtak om omdisponering av jordbruksareal (jordlova § 9) der det er aktuelt og i dette tilfellet deling etter jordlova § 12. Tilkomst til tomta må dels gå over dyrka jord.

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»

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 førast attende til jordbruksproduksjon».



Fig. 2. Omsøkt areal er i dag klassifisert som anna areal. Det ligg nær opp til overflatedyrka jord (gul farge). Tilkomsstvegen må, slik den er skissert, gå langs den fulldyrka jorda (oransje farge), deretter over det som er registrert som overflate dyrka jord. Tilkomsstvegen til Toska fritidssenter ligg sørvest for parsellen med raud markering.

Gnr. 443, bnr. 16 har fylgjande areal:

Fulldyrka jord	12,8
Overflatedyrka jord	9,4
Innmarksbeite	6,1

Produktiv skog		33,0
Anna markslag	221,1	
Bygningar, samferdsle med meir		2,8
Ikkje klassifisert		0,0
Sum		286,2

Bruket har avgrensa ressursar og ein bør hegne om dei ressursane som bruket har. I denne saka er tilkomstvegen til parsellen tenkt lagt i kanten av dyrka jorda – 2,4 daa fulldyrka jord og 4,1 daa overflate dyrka jord. Per i dag går det ein drifteveg eit stykke mot parsellen som er søkt delt frå. På austsida er det eit høgdedrag som gjer det vanskeleg å flytte vegen lenger bort frå det dyrka arealet. Tilkomstvegen til parsellen må oppgraderast og forlengast bort mot bustadtomta for å vere tenleg til dette føremålet. I utgangspunktet ser vi fordelar med ein god veg fram til, og langs med den dyrka jorda for å drifte dette arealet. I dette tilfellet er formålet med vegen tilkomst til bustaden som er planlagt oppført. Som nemnt går det ein veg som fører til Toska fritidssenter – sjå fig. 1 og 2. Det er slik at tilkomsten til den dyrka jorda ev. kan nåast derifrå ev. i kombinasjon med den gamle driftevegen synt i fig. 3.



Fig. 3. Tilkomsten til parsellen er tenkt lagt på den gamle driftevegen.

For å kome bort til parsellen, må tilkomstvegen skjere av den overflate dyrka jorda. Dette er i og for seg ikkje eit argument i seg sjølv for å avslå søknaden. Dette då den overflate dyrka jorda uansett ikkje kan drivast samla då det går eit bratt skilje på 1-1,5 m. Dette er nok òg ein av grunnane til at den austre delen av den overflate dyrka jorda ikkje har vore hausta siste åra.

Ein kan tenkje seg ein annan tilkomst til den planlagde parsellen/bustaden. Dette er frå tilkomstvegen som går til Toska fritidssenter – sjå fig. 1 og 2. Utan å drøfte dette nærare no, legg vi til grunn at det ikkje er naudsynt med vegen langs med den dyrka-/overflatedyrka jorda. Dette då vegen har som føremål tilkomst til parsellen.



Fig. 4. I dette området må tilkomstvegen skjere av området som i gardskartet er registrert som overflate dyrka jord. Lengst vekk mot fritidsbustadane er arealet ikkje hausta på fleire år. Dei to areala kan heller ikkje haustast i samanheng og ein veg vil ikkje skiple dette.

Konklusjon:

Med bakgrunn i det som er nemnt ovanfor, godkjenner ikkje Alver kommune å bruke dyrka jord til veg som skal føre fram til bustadhuset slik det er søkt om.

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 leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga vert 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, vurdert. 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 det gjevast samtykke til deling dersom deling vil ta i vare omsynet til busettinga i området.

Kommunen ser at ei frådelt tomt kan vere positivt for å få auke i busettinga i området. Men då bør ein etablere ein ny, sjølvstendig bustadtomt til ein dertil eigne plass i arealplan-samheng. Slik den er tenkt plassert, bryt den opp landbrukseigedomen i dette området. Ei slik fragmentering av eigedomane er uheldig og då særleg med tanke på at parsellen ligg nær dyrka jord.

I søknaden er det argumentert med at slåtteeinga er vesentleg for motivet for plasseringa av bustadtomta. Dette då denne koplinga skal revitalisere enga. Alver kommune er samd i, og set pris på, at grunneigar ynskjer å revitalisere enga. Men vi er usamd i at dette er måten å gjere det på. Vår erfaring er at eit frittliggjande salsobjekt nær dyrka jord influerer negativt på denne drifta. Dette særleg med tanke på dyr på beite, bruk av husdyrgjødsel osv. Jordbruksarealet står i dag fram som noko tungdrive, men slikt areal er det mykje av i Alver kommune. Kommunen lyt òg tenkje vidare og lenger

fram enn kva som er dagens situasjon. I dette ligg mellom anna at vi ser at dagens leigar med ein omfattande produksjon truleg har maskinelt utstyr som ikkje er særleg høveleg til å drifte dette arealet som er noko tungdrive og avgrensa i omfang. Like fullt må kommunen altså tenkje fleire tiår fram i tid og hegne om jordbruksarealet også i eit slikt perspektiv der andre driftsmåtar kan verte aktuelle i framtida.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over har Alver kommune kome fram til at omsyna bak deling i § 12 i jordlova jf. § 1 vert sett til side om det vert gjeve løyve til frådeling.

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 fo rvaltning (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 grunnjvest. 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.: 22/8018

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 venleg helsing
Alver kommune, Landbruk

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Svein Arne Vågane
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Plan og byggesak

Postboks 4

5906

FREKHAUG

Mottakarar:

Ivar Fineid

Toskavegen 521

5936

MANGER

Torunn Åsheim

Toskavegen 521

5936

MANGER