



Ronny Hølleland
Lindnesvegen 40
5957 MYKING

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/7489 - 23/86437

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

Dato:
15.11.2023

Avslag på søknad om deling etter jordlova §§ 9 og 12 på gbnr. 43/6 Natås.

Administrativt
vedtak
Tiltak:
Eigedom:
Tiltakshavar: Ronny
Hølleland

Saknr: 1191/23

Gbnr: 43/6

Vedtak
Alver kommune gjev ikkje samtykke til deling av areal/dispensasjon til omdisponering av areal som søkt om på gnr. 43, bnr. 6 Natås med heimel i jordlova §§ 9 og 12.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga nedanfor.

Saka gjeld søknad om omdisponering av innmarksbeite til anna føremål og deling av areal på om lag 0,9 daa med føremål bustad.

Planstatus/gardskart:

Området er i gjeldande kommuneplan avsett til LNF-formål. Tomta er tenkt plassert i bakkant av tunet – sjå fig. 1 til venstre.

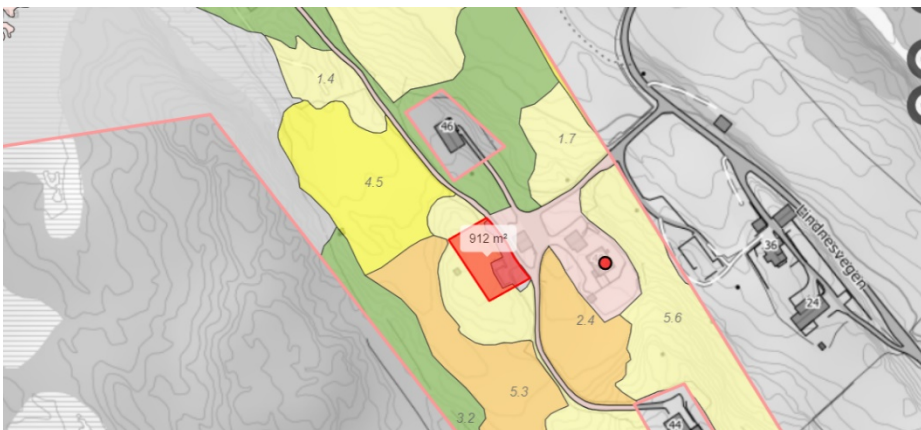


Fig. 1. Tomta er teikna inn om lag som skissert i søknaden.

Gnr. 43, bnr. 6 har fylgjande areal jf. gardskart:

- 7,7 daa fulldyrka jord
- 4,7 daa overflate dyrka jord
- 22,0 daa innmarksbeite
- 276,5 daa produktiv skog
- 199,6 daa anna markslag
- 8,5 daa busetnad m.m.

Til saman har gnr. 43, bnr. 6 om lag 519 daa.

Vurdering

Arealet/areala er definert som innmarksbeite (lys gul farge i fig. 1.) og bygd areal (rosa farge i fig. 1). Før arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det liggje føre vedtak om omdisponering av jordbruksareal (i dette tilfelle innmarksbeite) 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 forbudet 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 leggjast 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 gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon»

Beitet er grunnlendt. Det ligg i bakkant av tunet i høve tilkomstvegen til dette – sjå fig. 2 – 3.



Fig. 2. Tomta er tenkt plassert om lag frå grantreet bak garasjen og mot venstre i biletet. Tuftene vi ser mellom og i bakkant av garasjen og den raude hengaren, skriv seg frå driftsbygningen.



Fig. 3. Innmarksbeitet er grunnlendt med fjell nesten i dagen.

Innmarksbeite er òg ein arealressurs som det er viktig for eit bruk å hegne om. Arealet er grunnlendt slik det syner i fir. 3 ovanfor. Det er såleis ikkje tale om dyrka eller dyrkbar jord med tanke på framtidig slåttemark. Alver kommune meiner likevel at omdisponering av innmarksbeite i seg sjølv kan vere grunn til å avslå søknaden. I dette tilfellet gjeld det fyrst og fremst det faktum at tilkomsten til tomta må gå gjennom tunet. Ulempene med dette vil vi kome attende til under drøftinga i høve § 12 – deling av landbrukseigedom.

Deling etter jordlova § 12

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 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 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.

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 vareta omsynet til busetjinga i området.

Frådelinga vil, som nemnt ovanfor, nytte grunnlendt innmarksbeite i tillegg til «bygd areal». Etter kommunen sitt syn er plasseringa og nærleiken til tunet i dette tilfellet langt meir avgjerande for søknaden enn bruken av innmarksbeite. Kommunen ser òg at ei frådelt tomt kan vere positivt for å få auke i busetjinga i området, noko som talar for ei godkjenning.

Når det gjeld felles vegtilkomst for parsellen og hovudbruket, er det både fordelar og ulemper med dette. Å ta i bruk alt eksisterande infrastruktur som vegen er, er ein fordel. Samstundes kan denne bruken kome i konflikt med framtidig landbruksdrift og tilkomsten til/frå tunet. Slik tomte er tenk plassert og vegtilkomsten er i dag, vil ein måtte køyre gjennom tunet for å kome til tomte. Kommunen minner om at ei slik tomt vil liggje der i «all framtid» og vere eit eige salsobjekt også 100 år og meir enn det fram i tid. Dette er uheldig. Det er alt delt frå ein bustad nær tunet. I tillegg er ei tomt lenger sør på garden òg delt frå. Denne tomte har òg ein tilkomst gjennom tunet. Dei samla ulempene med desse frådelingane tek for bruket til å verte omfattande. Å leggje tilkomsten på høgre side av garasjen (sjå fig. 2), vil kunne dempe dette noko samanlikna med å leggje den på venstre side av garasjen. Like fullt vert det nær tunområdet. Etter kva vi oppfatta, ligg det ikkje føre konkrete planar om å føre opp ein ny driftsbygning på eigedomen i dag, men det kan verte aktuelt i framtida t.d. ved generasjonsskifte. Denne vil, i fylgje noverande eigar, i så fall verte plassert lenger nord (nordvest) på eigedomen. Det vil sei at tomte som er søkt delt i frå og tilkomsten til driftsbygningen, vil verte felles fram til tomte.

Om ein set opp ein bustad utan å dele denne i frå, vil ikkje argumenta ovanfor vere så «tunge». Det er likevel slik at eit bruk av denne storleik ikkje har bruk for to våningshus. Ein så stor bygningsmasse vil fort verte tyngjande for bruket med dette ressursomfanget. Vi nemner for ordens skuld at kommunen ikkje har høve til å ta nemneverdig omsyn til privatøkonomiske argument som kan oppstå t.d. ved eit arveoppgjer og ynskje om å dele frå bustad nr. 2 på garden.

Det er såleis med bakgrunn i framtidig bruk av areala i og kring parsellen og mogleg interessekonflikt i samband med dette, som er utslagsgjevande for at kommunen meiner at søknaden må avslåast.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over har kommune kome fram til at omsyna som jordlova skal ta vare på i høve landbruket, vert sett til side om det vert gjeve løyve til slik 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 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 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.: 23/7489

Med venleg helsing
Alver kommune, Landbruk

Laila Bjørge

Svein Arne Vågane

Avdelingsleiar

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Alver Kommune Plan og byggesak

Postboks 4

5906

FREKHAUG

Mottakarar:

Ronny Hølleland

Lindnesvegen 40

5957

MYKING