



Rune Seim
Krokjen 8
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/251 - 19/2800

Saksbehandlar:
Kjartan Nyhammer
kjartan.nyhammer@lindas.kommune.no

Dato:
25.01.2019

Løyve til deling og omdiponering etter jordlova - gbnr 164/1 Sletten (Seim)

Tiltak:

Byggjestad: Gbnr: 164/1

Tiltakshavar:

Ansvarleg søkjar: Rune Seim

Administrativt vedtak 067/19

Saka gjeld søknad om omdisponering og deling av areal på 1950 m² til bustadformål. Søknaden gjeld frådelling av det nyaste av dei to våningshusa på landbrukseigedomen gbnr 164/1 Sletten.

Planstatus/gardskart:

Arealet er i kommuneplanen definert som LNF – spreidd bustadbygging. Arealet er i Nibio sitt gardskart definert som tun/hage.

Situasjonskart gbnr 164/1 Sletten



Landbrukseigedomen har i dag to våningshus og ein driftsbygning. Ifølgje Nibio sitt gardskart er det totalt 650 dekar totalareal på eigedomen. Av dette er 30,6 dekar definert som full- og /eller overflatedyrka jord, 42,7 dekar innmarksbeite, 434,6 dekar produktiv skog, 140,1 dekar anna utmark og 2,2 dekar bebygd areal.

Kart over gbnr 164/1 Sletten



Uttale:

Fylkesmannen rår i frå delinga.

Vurdering

Arealet er definert som tun/hage, men huset er pr defenisjon ein del av landbruksressursane på garden då det er definert som hus nr 2 på garden og vart vurdert som naudsynt den gongen huset vart godkjent og bygd. Før arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det difor 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.

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 tilleggas 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»*

Kommuneplanen opnar for spreidd bustadbygging i området.

Det aktuelle arealet er allereie tatt i bruk til anna formål enn jordbruksproduksjon, men bustadhuset er sjølvstendig ein ressurs for garden. I form av buplass for gardens egne folk eller som inntektskjelde ved utleige. På ei anna side kan prisen på landbrukseigedomane verte ugunstig høg for dei som skal overta dersom dei må kjøpe to hus og koste vedlikehald og andre utgifter på eit hus nr 2.

Før var hus nr 2 ein særskild viktig ressurs for å få arbeidet gjort på gardane. Ein var avhengig av fleire generasjonar i arbeidet i den tid det var full drift på kvar gard og arbeidet i langt større grad var manuelt. I dag er langt meir enn halvparten av landbrukseigedomane ute av sjølvstendig drift og innmarka vert beita og eventuelt slått av aktive bønder.

På det aktuelle bruket har det ikkje vore eiga drift på mange år og bruket har ein utdatert driftsbygning. Bruket er kupert og brattlendt. På bakgrunn av dette vil det ikkje vere realistisk at det i overskueleg framtid vil verte ei omfattande gardsdrift av gardens egne folk og i allefall ikkje ei så omfattande drift at den vil krevje fleire generasjonar / familier i arbeid.

På bakgrunn av dette er det sakshandsamar si vurdering at frådellinga av hus nr 2 ikkje vil gje drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Heller ikkje kulturlandskapet, bygget er oppført.

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.» Mynde er delegert til kommunane.

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 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.

Det følgjer av jordlova § 12 4.ledd at sjølv om vilkåra etter 3.ledd ikkje er oppfylt, så kan gjevast samtykke til deling dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Arealet er tatt i bruk til anna formål enn jordbruk allereie. At bustadhus nr 2 vert frådelt garden vil ikkje ha så store negative drifts- eller miljømessige ulemper jfr vurdering kring §9 omdisponering i jordlova. Den omsøkte tomten ligg lengre nede i lia i høve til det andre våningshuset og driftsbygningen på garden. Såleis

vert det ingen uønska trafikk i gardstunet for å kome til/frå den omsøkte tomten. Det er også positivt at den nye tomten ligg inntil ein eksisterande tomt.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderinga(ne) over har Lindås kommune kome fram til at omsyna bak §§9 og 12 i jordlova ikkje vert sett til side som følgje av at det vert gjeve løyve til den 1950 m² store bustadtomten.

For å sikre avklarte forhold rundt gjerdehaldet så vil ein anbefale at den nye tomten får gjerdeplikta mot gbnr 164/1

Vedtak :

Lindås kommune gjev løyve til omdispensasjon og deling av areal som ømsøkt på gbnr 164/1 Sletten. Vedtaket har heimel i jordlova §§[9 og 12.

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.: 19/251

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 helsing

Kjartan Nyhammer
landbrukssjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Byggesaksavdelinga

Mottakarar:
Rune Seim

Krokjen 8

5912

SEIM