



Referanser:

Dykkar:

Vår: 19/2179 - 19/23373

Saksbehandlar:

Andreas Granli

Andreas.Granli@radoy.kommune.no

Dato:

13.08.2019

Løyve til omdisponering og deling på Gbnr 142/3 Kvamme øvre - jordlova §§9 og 12

Administrativt vedtak. Saknr:

Konklusjon

Rådmannen vil etter ein samla vurdering gje løyve til frådelling og omdisponering av 1 daa innmarksbeite på vilkår om at frådelt tomt gbnr 142/9 vert ført tilbake til bruket Gbnr 142/3. Løyve er heimla i Jordlova §§ 9 og 12. Grunngevinga framgår av saksutgreiinga.

Saksutgreiing

Det vert synt til sak 18/1348 i plan- og miljøutvalet den 17.10.2018.

Saken vert handsama av Landbrukssjefen etter delegert mynde frå Rådmannen.

Saka gjeld:

Det er søkt om å dele frå ei 1000 m² tomt frå gbnr 142/3, plan- og miljøutvalet sette som vilkår at gbnr 142/9 vert slått saman med gbnr 142/3. Det omsøkte arealet er klassifisert som innmarksbeite i Nibio sine markslagskart. Søkjer ynskjer å dela i frå det omsøkte arealet til bustad.

Landbrukseigedommen gbnr 142/3 Kvammen øvre:

Ifølgje Nibio sitt gardskart er totalarealet 129,9 da: 9,7 da fulldyrka, 24,2 da overflatedyrka, 14,4 da innmarksbeite, 24,9 da skog av særskilt høg og høg bonitet og 56,7 da andre markslag.

Lovverket:

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykkje frå departementet/kommunen, jamfør Jordlova § 12. Vidare kan ikkje dyrka eller dyrkbar jord omdisponerast til andre formål utan samtykkje etter § 9 i Jordlova. Departementet kan gje samtykkje om samfunnsinteresser av stor vekt talar for det. Ved avgjer skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føra til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Vurdering:

Søknaden er vurdert etter jordlova § 12 om deling, jordlova § 9 om omdisponering og rundskriv M1/2013 Omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet.

Vurdering av behov for frådelling:

Søklarane opplyser at dei ynskjer å dela i frå ei tomt frå garden til å bygge ny bustad. Dei ynskjer å føra det gamle våningshuset, gbnr 142/9, tilbake til garden. Huset på gbnr 142/9 er i dårleg forfatning og eignar seg ikkje til å bu i. Å slå saman 142/9 og 3 gjev driftsmessige fordelar gjennom at bnr. 9 ikkje lenger vert eit fritt omsetteleg objekt. Tomta ligg i underkant av 20 meter frå driftsbygningen på garden og kan bli til hinder for framtidig drift.

Frådelling av tomt:

Jordlovas § 12; Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, 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- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Omsyna som skal ivaretakast etter § 12 må sjåast i samheng med jordlovas formål. Jordlova har som mål å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området. Det med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysningar jf. Rundskriv M-1/2013.

Tenleg og variert bruksstruktur:

Det er eit mål etter jordlova at driftseiningane bør styrkast. Rådmannen meiner at ei frådelling ikkje vil vere i konflikt med dette målet.

Omsynet til vern av arealressursane:

Omsynet til arealressursane legg til grunn at frådelling ikkje skal føre til oppstykking til mindre teigar som vert vanskelegare å drive rasjonelt. Det er uheldig å dela opp landbrukseigedomar, eller gjere areala vanskelegare å drifta rasjonelt.

Søklarane har opplyst at dei ved frådelling av ny bustadtomt vil leggja til eigedom gnr 142/9 som er frådelt frå eigedomen til landbrukseigedomen igjen. Det var og ein del av vedtaket i plan- og miljøutvalet 17.10.2018. Dersom dette vert gjort vert det frådelt 1 daa med dårleg innmarksbeite, men eigedommens totalareal vert om lag uendra.

Driftsmessig god løysing

Frådelinga vil ikkje gje ein dårlegare arrondering eller dårlegare driftsmessig løysing. Det omsøkt arealet ligg i eit hjørne av teigen og her er eigen tilkomst frå veg, som ikkje går over dyrka jord. Frådeling vil ikkje påverke slått- eller beitemark som ligg rundt tomta.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området

Arealet rundt den omsøkte tomta er i hovudsak beiteareal. Det kan som følgje av landbruksdrift på desse arealet oppstå støy, lukt og støv. Frådeling vil ikkje berøre slåtteareal og det vil vere god tilkomst til arealet etter frådeling, men ein ser at det kan oppstå konflikt mellom frådelte hus og landbruksdrift. Dette kan gje ein miljøulempe for landbruket i området. For at ein skal leggje avgjerande vekt på dette, må den vere konkret pårekeleg og ha ein viss styrke og omfang.

Tomta ligg med beiteareal på fleire sider, og drifta av disse med vanleg jordbruksdrift. Difor kan ein sei at det kan vere ein pårekeleg miljøulempe med ei frådeling av tomta. Rådmannen vil samstundes vise til at tilgrensande areal er beite og ikkje vert maskinelt hausta, det er difor vanskeleg å sei sikkert kor konkret pårekeleg denne miljøulempa vil vere for dei som skal bu der. Dette talar mot å gje løyve til å dela frå ein ny tomt.

Konklusjon

Frådeling vil ikkje gje dårlegare bruksstruktur eller driftsforhold for bruket. Det er viktig at gardens ressursgrunnlag ikkje vert svekka, og det må difor stillast vilkår om at gbn r142/9 skal førast tilbake til bruket. Det kan vere uheldig å etablere frådelte tomter i kulturlandskapet, ein ser at det kan bli konflikt mellom landbruket og dei som bur på frådelte tomter, og det kan gje miljømessige ulemper. Rådmannen meiner likevel at ein ved å slå saman 142/9 og 3 reduserer risikoen for miljømessige ulemper.

Omdisponering ny tomt til bustad:

Jordlova § 9 seier; 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.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.

Formålet med forbodet mot omdisponering er å verna dei produktive arealet og jordsmonnet. Det grunnleggande formålet med jordlova § 9 er jordvern. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er naudsynte av omsyn til dei føremåla lova skal fremja jf. Jordlova § 9.

Godkjente planar etter plan- og bygningslova

Arealet ligg i eit LNF-område der berre tiltak knytt til landbruksnæringa er tillate og dette talar mot å gje samtykke til omdisponering.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Det omsøkte arealet er på om lag 1 daa til hus og veganlegg. Det vert liggande på innmarksbeite, men arealet er av dårleg kvalitet og liten verdi for drifta på garden. Restarealet vil framleis kunne nyttast som beite. Det er positivt for landbruket at Gbnr 142/9 vert slått saman med 142/3 igjen. 142/9 ligg tett ved driftsbygningen og vil kunne gje store utfordringar om den vert selt vidare. Det er og positivt at ei ny tomt vil sikra busettinga i grenda.

Kulturlandskapet

Kulturlandskapet omfattar både landskapet, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Rådmannen meiner at omdisponeringa ikkje vil endra kulturlandskapet i større grad. Omdisponeringa skjer på eit avgrensa areal og området rundt vil framleis ha dei landskapsmessige trekk som er der i dag. Samstundes vil huset ligge ved vegen med grense mot nabogarden og beite og ikkje langt frå driftsbygning og andre våningshus, likt eit tun på mange andre gardar. Det er viktig at eit nytt hus vert tilpassa kulturlandskapet og lokal byggeskikk.

Samfunnsgagnet

Omdisponeringa av arealet i samband med frådelinga vil kunna støtta busettinga i området. Kvamme øvre ligg ikkje langt frå tettbygde strøk, men det er slik administrasjonen vurderer det, positivt for grenda at det vert fleire fastbuande.

Konklusjon

Rådmannen legg til grunn i denne saka, at dei høve som skal til for å gje samtykke til omdisponering er oppfylt for å omdisponera om lag 1 daa innmarksbeite til oppføring av bustad og veg. Arealet som skal omdisponerast er lite, og det vil ikkje gje større endringar i kulturlandskapet dersom det vert tilpassa området. Vidare vil samanslåing av gbnr 142/9 og 3 gje store driftsmessige fordelar i framtida.

Konklusjon frådeling og omdisponering:

Rådmannen vil etter ein samla vurdering gje løyve til frådeling og omdisponering av 1 daa innmarksbeite på vilkår om at frådelt tomt gbnr 142/9 vert ført tilbake til bruket Gbnr 142/3. Løyve er heimla i Jordlova §§ 9 og 12.

Med helsing

Kjartan Nyhammer
landbrukssjef

Andreas Granli

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.