



Jorunn og Ole Nepstad  
Grovavegen 87  
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/7753 - 14/27284

Saksbehandlar:  
Eli Bjørklid  
Eli.Bjorklid@lindas.kommune.no

Dato:  
08.12.2014

## Gbnr 26/2 Grov. Omdisponering av areal til bustad på bruk.

Eigedom: gnr.26 bnr.2 Grov  
Adresse for eiged.: Grovavegen 87, 5913 Eikangervåg  
Type tiltak: Omdisponering av areal til bustadhus  
Heimelshavar: Ole Nepstad og Jorunn Nora Nepstad  
Søker: Ole Nepstad og Jorunn Nora nepstad

### Saka gjeld:

Søkarer eig gnr.26 bnr.2 og gnr.26 bnr.11- Bruksnummer 11 er det frådelt huset på landbrukseigedommen som er bnr.2. Det er no planar for å overdrage landbrukseigedommen til den eine sonen. Men landbrukseigedommen har ikkje bustadhus. Grunnen til det er at det i si tid vart gjeve løyve til å dele frå hustomt til dotter og svigerson (noverande eigarar). Det vart bygget hus på 26/11, medan det gamle bustadhuset sto. Etter kvart vart dette huset dårleg og reve ned. Huset på frådelt tomt har fungert som bustad på bruket seinare.

No er det trong for eit nytt hus, for at overdraging av eigedommen kan skje. Det vert søkt om løyve til å omdisponere areal for oppføring av bustadhus på eigedommen. Plassen der ein vil at huset skal stå, er i gardskartet for eigedommen klassifisert som overflatedyrka jord.

### Planstatus/dispensasjonar:

Eigedommen ligg i område som i gjeldande plan er LNF. Det er og Omsynssone landbruk oL9, eit område på om lag 2700da med godt landbruksareal, og fint kulturlandskap. Det er og omsynssone for friluftsliv oF10. Tiltaket ligg innanfor 100-metersbeltet frå Tveitevatnet.

I LNF området er det berre «naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.»

Spørsmålet som må avklarast er om huset på frådelt tomt er å sjå som huset som høyrer til bruket, og det slik sett alt er hus på staden. Vidare må drøftast om huset som no skal byggjast kan seiast å falle inn under ei verksemd som er basert på garden sine ressursar, og slik sett høyrer heime i LNF området, eller om det må søkjast om dispensasjon for å gjennomføre tiltaket.



**Nabovarsel:**

Det er sendt ut nabovarsel, og det har ikkje komme merknad (sjå sak 14/7400).

**Tilkomst:**

Veg til ny bustad er planlagd ved opprusting av eksisterande traktorveg.

**Avløp og vassforsyning:**

I søknaden er det ikkje nemnt korleis vassforsyning er tenkt løyst, men det er ført fram offentleg vassforsyning til området. Avløp vert via privat enkeltanlegg og avløp til vatn.

**Vurdering av spørsmålet om oppføring av nytt hus – jordlova §9:**Om gnr.26 bnr.2:

Eigedommen har eit samla areal på nær 220da. Det er 2,6da fulldyrka jord, 11,3da overflatedyrka jord og 24,1da innmarksbeite. Det er og om lag 80da god skog. Det er bygd skogsveg som løyser ut ein stor del av planteskog og vedaskog.

Eigedommen er ikkje i sjølvstendig drift, men areala vert hausta av nabo. Driftsbygning i nokså god stand, eigna til sau.

Det gjeld spørsmålet om å føre opp nytt bustadhus på eigedommen. I dette ligg og at det er naudsynt å avklare om huset som står på 26/11 – skal sjåast som bustadhus på bruket, eller om det ikkje er nokon samanheng mellom dei to eigedommane?

Det vart gjeve løyve til å dele frå tomt i 1974. Tomt var til oppføring av bustadhus til dotter og svigerson. Noverande eigarar overtok bruket ikkje lenge etterpå, og det gamle huset vart etter kvart reve ned. Huset som står på gnr.26 bnr.11 har såleis fungert som hus på gnr.26 bnr.2 i meir enn 30 år?

Det er såleis truleg at ein kan sjå på dette huset som høyrande til/verande ein del av driftseininga 26/2?

Oppføring av hus nr.2 på bruket er det truleg ikkje trong for av omsyn til drifta på bruket. Dette er eit krav i vår tid – at hus nr. 2 skal vere naudsynt for drifta.

På dette bruket er det ikkje sjølvstendig drift. Om ny generasjon tek over, kan ein rekne med drift, men det vert uansett ikkje stort omfang. Til det er ressursane på eigedommen for små. Det er heller ikkje moderne driftsbygning.

Vurdert på denne bakgrunnen er det ikkje rimeleg å omdisponere areal til oppføring av nytt bustadhus.

Det kan tenkjast at det å vurdere bustaden på gnr.26 bnr.11 som høyrande til landbrukseigedommen ikkje er rett. Huset står på frådelt tomt, og kan når som helst verte seld til andre. Det er «tilfeldig» at det er eigaren av landbrukseigedommen som bur her. Ein må sjå landbrukseigedommen som utan bustadhus. For at det framleis skal vere drift på eigedommen er det naudsynt å bygge nytt bustadhus.

Administrasjonen sin konklusjon er at landbrukseigedommen ikkje har hus, og at det såleis er grunnlag for å gje løyve til å føre opp nytt hus.

Omdisponering av areal til bustadhus:

Plasseringa som søkjar har valt for det nye huset er rett sør for driftsbygningen. Arealet er i gardskartet vurdert som overflatedyrka jord. Plassering er nett utanfor 100-metersbeltet i høve til Tveitavatnet.

### Jordlova §9:

«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.»

I omgrepet jordbruksproduksjon «inngår all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda blir nytta som vekstmedium. Omgrepet omfattar vidare bygningar som er direkte knytt til drifta av eigedommen, samt bustadhuset.» (rundskriv M-1/2013 side 10).

Når det då er slått fast at bruket ikkje har hus, slik at det er trong for føre opp bustadhus, syner definisjonen over at bustadhus er omfatta av omgrepet jordbruksproduksjon, og ikkje treng dispensasjon frå forbodet mot omdisponering, sjølv om arealet som vert nytta er definert som dyrka mark.

Plassering slik det er søkt om, er truleg den beste plasseringa. Det er ved enden av vegen, nær tilgjenge til driftsbygningen og med høve til tilkomst via tunet. Ein lukka bekk går forbi tomta ganske nær. Ved arbeid på tomta må det takast omsyn til dette.

Eigedommen har berre 13,9da slåttemark. Ved plassering av huset slik det er søkt om, vil det gå med eit stykke overflatedyrka jord. Ein vil altså take i bruk ein knapp faktor, som det er vanskeleg å erstatte.

Det er difor grunn til å vurdere om det finst anna plassering som er meir omsynsfull i høve til forbruk av slåttemark.

Administrasjonen (landbrukskontoret) har vurdert ei plassering som ligg inntil 26/11 og vest for denne tomta. Arealet her er beite. Det er grunnlendt og noko bratt. Men truleg er det ikkje meir kostasamt å plassere eit hus her, enn på staden der eigaren vil ha huset. Nytt hus vil her ligge inntil veg, og vil kunne knyte seg til vatten og kloakk saman med eksisterande hus? Avstand til driftsbygning vert om lag den same. Huset kjem ligg nærare Tveitevatnet. Men vil samstundes ligg ovanfor vegen, og slik sett vil strandsona ikkje bli råka.

### **VEDTAK:**

- Med heimel i jordlova §9 vert det gjeve løyve til å omdisponere inntil 0,5da areal frå gnr.26 bnr.2 til tomt for oppføring av nytt bustadhus på bruket.
- Løyvet gjeld og for oppføring av bustad på dei same vilkåra som gjeld for spreidd bustadbygging i føresegnene i kommuneplanen av 2011, pkt.5.13 og 5.14 jf.pkt.5.2.
- Når det gjeld endeleg plassering av huset, må det diskuteras med landbrukskontoret, slik at beste plassering med omsyn til vern av jordressursane på bruket, tilkomst og nærleik til tunet kan takst i vare.
- Dersom tiltaket plassert på sameint stad ikkje er sett i gong innan tre år, må tiltaket takast opp til ny vurdering. Jf. jordlova §9 avsnitt 4.

### **Mynde:**

Saka er handsama og avgjort av Areal- og miljøavdelinga i høve til delegert mynde.

### **Klage:**

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova sine reglar. Partane kan klage til overordna mynde over avgjerda innan tre veker, jf. Forvaltningslova §§28 flg.

Med helsing

Nils Kaalaas  
fagleiar

Eli Bjørklid  
saksbehandlar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Jorunn og Ole Nepstad

Grovavegen 87 5913

EIKANGERVÅG