



Notat

Merethe Tvedt

Saksbehandler: Tenesteområde Plan, utbygging og kommunalteknikk/Marius Flemmen Knudsen
Vår referanse: 18/98 - 5 /
Dato: 22.03.2018

Emne: Jordlovsvurdering søknad om frådelling av bustadhus på Gbnr. 39/2

Saksutgreiing:

Det er søkt om løyve til å dela i frå våningshuset med eit tomteareal på ca. 1 daa av landbrukseigedom Gbnr. 39/2 på Gaustad. Det omsøkte areal består i hovudsak av bebygd areal, men det er også om lag 200 m² med overflatedyrka jord. Søkjar er eigar av bruket og bur i eit bustadhus på ein tomt frådelt frå garden Gbnr. 39/53. Det er drift på bruket, og søker driv med sauehald. Eigedommen består av 0,9 daa fulldyrka jord, 18 daa overflatedyrka jord, 51,8 daa innmarksbeite 101,2 daa skog og 273,3 daa anna areal. Det omsøkte arealet ligg i LNF spreidd bustad i kommuneplanens arealdel. Søkjer har sagt at bustadhuset dei nå bur i med landbrukseigedommen ved ei frådelling

Ein søknad om deling av ein landbrukseigedom krev løyve etter jordlova § 12. Søknaden treng også løyve til omdisponering etter jordlova § 9 då arealet fell inn under dyrka eller dyrkbar jord.

Vurdering:

Søknaden er vurdert etter jordlova § 12 om deling, jordlova § 9 om omdisponering og rundskriv M-1/2013 Omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet. Omsyna som skal ivaretaast etter § 9 og § 12 ved vurdering av løyve til deling må sjåast i samheng med jordlova sitt formål. Jordlova § 1 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 Omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet. Delings- og omdisponeringsreglane har som formål å sikra og samla ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Omdisponering:

Godkjende planar etter plan- og bygningslova:

Arealet ligg i kommuneplanens arealdel som LNF-spreidd bustad. Dette taler for omdisponering, då dette arealet er ønskt nytta til spreidd bustad i kommunen.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Administrasjonen meiner at omdisponering og frådelling ikkje vil gjera drifts- og miljømessige forhold vanskelegare. Sjølv om frådelling vil gjera teigen mindre, er delar av det omsøkte arealet i dag vanskeleg å hausta maskinelt med dagens landbruksmaskiner. Området ligg mellom bustadhuset sitt hageareal og den kommunale vegen. Det aktuelle området er i overkant av 20 meter lang, med

varierende bredde. Sjølv om det ikkje er positivt å ta dyrka jord og gjere slåttemark mindre, legg administrasjonen til grunn at det framleis vil vere mogleg å slå teigen sjølv om den vert redusert med 0,2 daa.

Kulturlandskapet:

Kulturlandskapet vil i mindre grad verte negativt påverka av ei omdisponering då arealet er lite, og ligg som ein tapp mellom bebygd areal og veg. For kulturlandskapet på bruket vil framleis dei viktige trekka i landskapet verte beholdt, då ei omdisponering ikkje vil råke desse.

Samfunnsgagnet omdisponering vil gi:

Søkjer har leigd ut huset, og bur i eit eige hus på ein frådelt tomt. Administrasjonen meiner det vil vere positivt for busettinga i området med fleire som bur fast i området. Difor kan omdisponering gje eit samfunnsgang ved auka busetting.

Frådeling:

Tenleg og variert bruksstruktur:

Det er eit mål etter jordlova at driftseiningane bør styrkast. Administrasjonen meiner at ei frådeling av våningshuset på dette bruket ikkje vil vere i konflikt med dette målet dersom det vert sett vilkår om at det nye bustadhuset skal reknast som ein del av driftseininga. Det nyaste huset vert dermed våningshus på bruket. Administrasjonen meiner at eit bortfall av huset og tilhøyrande tomteareal på om lag 1 daa ikkje vil svekke omsynet til ein tenleg og variert bruksstruktur.

Omsynet til vern av arealressursane:

I omsynet til arealressursane ligg at deling ikkje må medføra oppstykking av areal, eller tappa garden for andre ressursar. Våningshuset på garden er ein del av arealressursane på bruket, og det er uheldig med landbrukseigedommar som ikkje har våningshus. Administrasjonen meiner at dette tapet av ressursar for eigedommen kan motverkast med å føya saman bustadhuset søkjer nå bur. Administrasjonen meiner at deling ikkje vil svekke arealressursane på bruket ved ein samanføyning, og at det må ved frådeling stillast vilkår om dette.

Driftsmessig god løysing:

Den omsøkte tomten ligg i kanten av dyrka marka, og kjem ikkje i konflikt med jordbruksdrifta. Huset sin plassering vil ikkje gjere tilkomst til areal vanskelegare dårligare arrondering eller dårligare driftsforhold for bruket. Administrasjonen meiner difor at deling ikkje vil gje noko driftsmessig dårlegare løysing enn det er i dag.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Arealet rundt det omsøkte huset er i hovudsak beite- og slåtteareal. Det kan som følgje av landbruksdrift på desse arealet oppstå støv, lukt og støv. Ein ser at det kan oppstå konflikt mellom frådelt 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 påreknleg og ha ein viss styrke og omfang. Sjølv om huset ligg nært beite og slåtte areal, er det lite truleg drifta på arealet vil vorte så intensiv at dette kan leggast avgjerande vekt på.

Samla vurdering:

Administrasjonen meiner at etter ein samla vurdering, søknaden av oppfyller krava stilt til løyve om deling og omdisponering i jordlova §§ 9 og 12. Delinga og omdisponeringa vil ikkje svekke dei omsyn som skal ivaretakast gjennom lova, då den ikkje vil føre til mindre tenleg bruksstruktur eller redusera kulturlandskapsverdien. Delinga vil ikkje føre til mindre einingar eller dårlegare drifts- og miljøforhold for bruket. Det må setjast vilkår om at huset frådelt tomt Gbnr. 39/53 må føyast saman med landbrukseigedommen Gbnr. 39/2, og blir det nye våningshuset på garden.

Kopi til: