



Notat

Tore Johan Erstad

Saksbehandler: Tenesteområde Plan, utbygging og kommunalteknikk/Marius Flemmen Knudsen
Vår referanse: 18/2015 - 5 /
Dato: 01.10.2018

Emne: Jordlovsvurdering til søknad om frådelling tileggsareal Gbnr. 35/1.

Fakta:

Det er søkt om løyve til å dela i frå eit areal på om lag 350 m² frå landbrukseigedom Gbnr. 35/1 som tilleggsareal til Gbnr. 35/5. Omsøkt areal består av om lag 135 m² fulldyrka jord og om lag 215 m³ anna areal i AR5 gardskartet. Det har vore sjølvstendig drift på bruket inntil nyleg. Bruket har 10,4 daa fulldyrka jord, 8,2 daa overflatedyrka jord, 24,4 daa innmarksbeite, 390,4 daa produktiv skog og 113,3 daa anna areal. Totalt areal er 546,7 daa. Omsøkt areal ligg mellom frådelt bustadtomt og kommunal veg, men ligg nært driftssenter. Omsøkt areal ligg i LNF-område i gjeldane kommuneplan.

Tiltaket krev samtykke til omdisponering etter lov om jord (jordlova) § 9 og deling etter jordlova § 12.

Vurdering:

Søknaden er vurdert etter jordlovas §§ 9 og 12 om omdisponering og deling, og rundskriv *M-1/2013 Omdisponering og deling –lov om jord (jordlova)*, frå landbruks- og matdepartementet.

Omdisponering:

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 areala og jordsmonnet. Og 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

Omsøkt areal 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 er søkt om å omdisponera om lag 135 m² med fulldyrka jord. Arealet ligg mellom kommunal veg og Gbnr. 35/5 men er ein del av ein større teig med fulldyrka jord. Sjølv om arealet er lite, og vil ha mindre verknad på arronderinga av teigen, kan det gje dårlegare driftsforhold for landbruket. Teigen med fulldyrka areal ligg mellom to frådelt bustadhus, og tiltak som kan gjere teigen mindre vil gje mindre areal som kan nyttast til dømes til slått. Slåtteeareal er eit viktig del av produksjonsgrunnlaget for bruket, og det er viktig å sikra at bruket har heilskaplege teigar som kan nyttast til matproduksjon. Særleg areal som ligg nært driftssenter. Dette talar mot å gje samtykke til omdisponering.

Pårekeleg drift på arealet er slått eller beite, og dette kan medføra lukt/støy frå drift. Ein ser i dag at det kan oppstå konflikt mellom landbruk og bustader som følgje av husdyr og annen landbruksaktivitet. Dette gjer seg truleg mindre gjeldane da det skal byggast ein garasje, men Plasseringa kan vere uheldig i forhold til lukt og støy.

Kulturlandskapet

Med kulturlandskapet meiner ein landskapsbilete, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Kulturlandskapet i Gripen har mange ulike landskapstrekk, og har lite preg av store inngrep i kulturlandskapet. Det ligg nokre frådelt hus i nærleiken til arealet, men teigen er ein del av eit kulturlandskap som går vidare i nordre del av Myrtveittjørna og nordover mot Storamyra. Kulturlandskapet blir smalare mellom dei frådelt husa og blir ein passasje mellom teigen ved kommunevegen og arealet nært driftssenter. Det er viktig å unngå at dette kulturlandskapet vert mindre og meir prega av utbygging for å oppretthalde dei kvalitetane som er i landskapet. Dette talar mot samtykke til omdisponering.

Samfunnsgagnet

Samfunnsinteresser som talar for at det kan gjevast samtykke til omdisponering vil eksempelvis vere offentlege eller private formål som tilgodeser allmenta og føremål som tek sikte på å auka sysselsetting og næringsutvikling i bygdene. Inn under begrepet samfunnsgagnet kjem også omsynet til busetting. Det er areal for parkering og garasje på Gbnr. 35/5 og rådmannen meiner at det i denne saka ikkje gjer seg gjeldane busettingsomsyn eller føremål som aukar sysselsetting eller næringsutvikling i bygdene.

Konklusjon:

Tiltaket som er omsøkt er lite, men arealet ligg i eit LNF-område der berre tiltak knytt til landbruksnæringa er tillate. Vidare vil tiltaket føra til dårlegare driftsmessige forhold ved å redusera ein slåtteteig nært driftssenter. Tiltaket vil kunne gje kulturlandskapsmessige endringar, og redusera dei kvalitetane som er i kulturlandskapet. Tiltaket oppfyll ikkje lova sitt krav til busettingsomsyn, sysselsetting eller næringsutvikling.

Rådmannen har etter ein samla vurdering kome fram til at tiltaket ikkje oppfyller vilkåra som vert krevje i jordlovas § 9 for å få samtykke til omdisponering. Rådmannen vil ikkje rå til det vert gjeve samtykke etter jordlova § 9 til omdisponering.

Det vert ikkje gjort vurdering av tiltaket etter jordlova § 12, då løyve til deling ikkje kan gis utan løyve til omdisponering etter jordlova § 9, jf. jordlova § 12 andre ledd.

Kopi til: