SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/4291
Dok.nr:	24/26005
Arkiv:	GNR-16/20, FA-V61
Saksbehandler:	Marina Gjertsen Pettersen
Dato:	19.08.2024

Gnr. 16, bnr. 20 - Nedre Ånstad vei 36 - Politisk vedtak om deling etter jordlova for omdisponering og fradeling av to boligtomter- politisk jordlovsbehandling

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 110/24	Formannskapet	12.09.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet vedtar å innvilge søknad om omdisponering og fradeling av inntil 2 daa, derav 1,5 daa dyrkbar mark til boligformål, på gnr. 16, bnr. 20.

Det settes følgende vilkår:
Dersom matjord innafor det omdisponerte arealet fjernes til fordel for bebygd areal, skal matjorda nyttes til landbruksformål direkte eller deponeres for tilgjengelighet til slik bruk i ettertid.

Hjemmel for vedtaket er jordloven §§ 9 og 12.

Samtykke til omdisponering og deling faller bort om arbeid for å bruke jorda til det aktuelle formålet ikke settes i gang innen 3 år etter at vedtaket ble fattet, jf. jordlova §§ 9 og 12.

Formannskapet behandling - 12.09.2024 - PS-110/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 110/24 VEDTAK:
Formannskapet vedtar å innvilge søknad om omdisponering og fradeling av inntil 2 daa, derav 1,5 daa dyrkbar mark til boligformål, på gnr. 16, bnr. 20.

Det settes følgende vilkår:
Dersom matjord innafor det omdisponerte arealet fjernes til fordel for bebygd areal, skal matjorda

nyttes til landbruksformål direkte eller deponeres for tilgjengelighet til slik bruk i ettertid.

Hjemmel for vedtaket er jordloven §§ 9 og 12.

Samtykke til omdisponering og deling faller bort om arbeid for å bruke jorda til det aktuelle formålet ikke settes i gang innen 3 år etter at vedtaket ble fattet, jf. jordlova §§ 9 og 12.

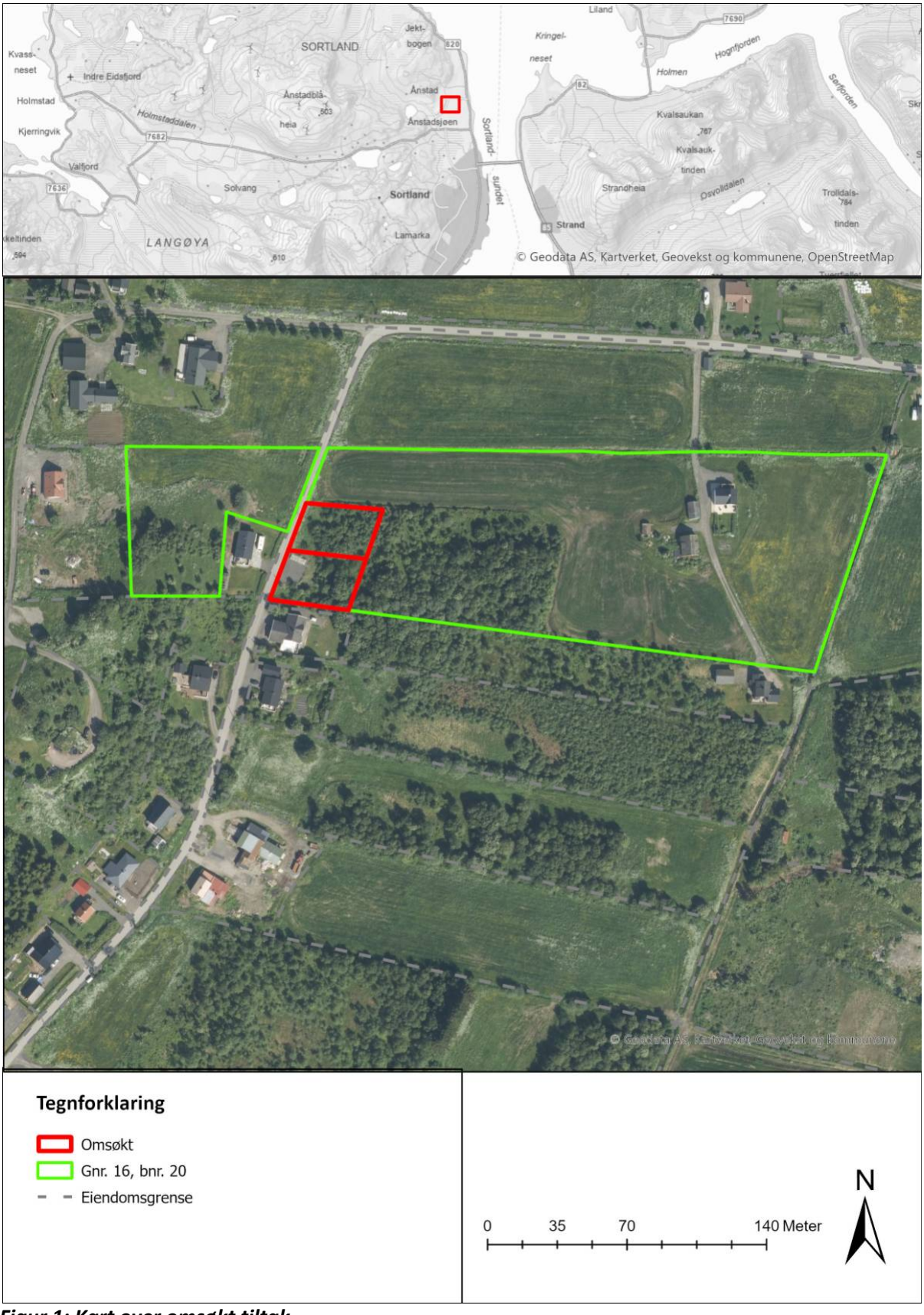
KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Søknaden gjelder omdisponering og fradeling av 2 daa, der 1,5 daa er dyrkbar jord, fra LNRF- til boligformål. Arealet skal fradeles til to boligtomter.

FAKTA I SAKEN
Eiendommen

Gnr. 16, bnr. 20 ligger på Ånstad og har i følge NIBIO`s gårdskart 19 daa fulldyrka jord, 1,6 daa innmarksbeite, 7 daa skog med middels bonitet, 12 daa skog med lav bonitet og 104 daa bebygd/ annet areal.

Omsøkt areal består av 1,5 daa dyrkbar jord. Arealet er i dag klassifisert som lauvskog med middels bonitet. Areal på nord- og østsiden av skogparsellen er dyrka mark og er i drift som leiejord. Omsøkte tomter ligger i forlengelse av bebygd område på begge sider av veien, og kan knyttes til eksisterende vei, vann og avløp.

Området
Det er stor landbruksaktivitet i Ånstad/Selnes- området. I Kommuneplanens arealdel 2017 – 2029 er området avsatt til LNRF, med hensynssone landbruk. Det er kapasitet på infrastruktur i området.



Figur 1: Kart over omsøkt tiltak

To av naboene som er varsla, driver gårdsbruk i nærheten og har gitt samtykke til tiltaket. Det er opplyst fra søker om at det vil bli for kostbart for gårdbrukerne å dyrke denne delen av jorda. Kommunen har vært på befaring for å vurdere dette. Det ble brukt jordspyd for å sjekke jorddybde på ulike steder av det omsøkte området. Dette viste at det er pløyedybde på 50- 100+ cm ved alle målepunkter. Det vil si at det vil være mulig å dyrke om lag 1,5 daa av omsøkt areal.

Lovgrunnlaget

Jordloven har til formål å legge forholdene til rette slik at arealressursene blir brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket, jfr. § 1, 1.ledd.

Jordlovens § 1, 2. ledd angir at det ved avveining skal legges vekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. Videre tilsier jordlovens § 1, 3. ledd blant annet at en samfunnsgagnlig bruk innebærer at en tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoners behov, og at en ved forvaltninga av arealressursene skal ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor.

Jordloven §9:
Av jordloven § 9 fremgår det at dyrka jord ikke må brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon, og dyrkbar jord må ikke disponeres slik at den ikke blir egna til jordbruksproduksjon i fremtiden.
Etter jordloven § 9, andre ledd, kan det i «særlige tilfeller» gjøres unntak fra denne regelen:
«Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. 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. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.»

Jordloven §12:
I følge delingsbestemmelsene i jordlovens § 12, 1.ledd kan eiendom som er nytta eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk ikke deles uten samtykke fra departementet. Videre angir jordlovens § 12, 3.ledd at samtykke til deling kan gis når delinga legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen gir en driftsmessig god løsning, og om delingen kan medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan legges vekt på andre hensyn som er relevant i forhold til jordlovens formål. Iflg § 12, 5.ledd kan samtykke til deling gis på slike vilkår som er nødvendig av hensyn til de formål loven skal fremme og ivareta.

VURDERING

I Strategisk plan for jordvern i Nordland 2022 – 2025 er det satt som resultatmål at tap av dyrka jord i gjennomsnitt skal være mindre enn 150 daa pr. år i perioden, og tilsvarende mål for dyrkbar jord. Administrasjonen har vært på befaring og funnet at arealet ved avskoging og jordbearbeiding kan omgjøres til dyrka mark. Omdisponering av 1,5 daa dyrkbar jord vil være i strid med nasjonale målsetninger og taler derfor mot innvilgelse av søknaden.

Det har ikke kommet innvendinger fra gårdbrukere i nærheten og ingen av høringsinstansene har innsigelser. En kan da anta at dyrking av arealet ikke er ansett som driftsmessig lønnsomt. Arealet benyttes ikke til landbruk i dag og har dermed ingen direkte konsekvenser for landbruket i området. Ut fra en landbruksfaglig vurdering kan derfor arealene omdisponeres til utbyggingsformål.

Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Det vurderes i dette tilfellet at det er lite miljømessige ulemper for landbruket i området, da tomtene vil ligge i forlengelse av eksisterende boliger. Landbruket og øvrig bosetting har dessuten sameksistert i lang tid i dette området.

Inn under begrepet "samfunnsgagn" går hensynet til bosettingen. Omdisponering av arealet vil kunne bidra til å styrke bosettingen i området. Sortland kommune har behov for tomter for utbygging til boligformål. Ånstad er ei sentrumsnær bygd i utvikling, med flere barnefamilier. Det er nærhet og kapasitet på infrastruktur som gjør at det enkelt kan settes opp boliger i området. Omdisponering av arealet vil derfor kunne gi et samfunnsgagn som taler for at landbrukshensyn kan vike i denne saken.

Samtykke til deling kan gis på slike vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål loven skal fremme, jf. jordloven § 12 femte ledd. Kommuneplanens bestemmelser i § 1.11 sier følgende: "Ved omdisponering av dyrka mark skal
matjorda tas vare på. Dette skal gjøres på følgende måte: 1. Ved omdisponering skal matjorda tas vare på så langt dette er praktisk mulig".

Personalmessige vurderinger
Saken har ikke slike konsekvenser for Sortland kommune.

Økonomiske vurderinger
Saken har ikke slike konsekvenser for Sortland kommune.

Folkehelse vurderinger
Saken har ikke slike konsekvenser for Sortland kommune.

KONKLUSJON
Oppsummert er det følgende momenter som taler for at søknaden kan innvilges:

- Det er ingen direkte konsekvenser for jordbruket ved omdisponering og fradeling av dyrkbart areal.
- Samfunnsnytte/bosettingshensyn.

Følgende momenter taler mot at søknaden innvilges:

- Om lag 1,5 daa dyrkbar mark vil bli omdisponert til boligformål.

Administrasjonen vil tilrå at det gis tillatelse til omdisponering og fradeling som omsøkt etter jordloven.

Vedlegg:
Søknad om deling
søknad om dispensasjon for fradeling av 2 tomter til boligformål gbnr 16/20
kart
kvittering for nabovarsel