SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/7063
Dok.nr:	24/37397
Arkiv:	GNR-16/11, FA-V61
Saksbehandler:	Marina Gjertsen Pettersen
Dato:	29.11.2024

Gnr. 16, bnr. 11 - Øvre Ånstad vei 98 - Søknad om deling etter jordlova og dispensasjon for fradeling av boligtomt

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 021/25	Formannskapet	06.02.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet vedtar å innvilge søknad om omdisponering av 0,3 daa fulldyrka jord og fradeling av inntil 2,5 daa, på gnr. 16, bnr. 11.

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

Formannskapet behandling - 06.02.2025 - PS-021/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Tilleggsforslag fra H, FRP, SP, foreslått av Ann Cathrin Stafseth, Høyre

Det forutsettes at omdisponering av de 0.3 dekar er inkludert veigrøfter og bredde på den nye veien.
Ved fradeling så skal ny fradelt tomt ikke overta gjerdeplikt eller andre rettigheter og plikter mot utmark fra eiendom 16/11

Votering:
Kommunedirektørens innstilling inkl. forslag fra H, FRP, SP enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 021/25 VEDTAK:
Formannskapet vedtar å innvilge søknad om omdisponering av 0,3 daa fulldyrka jord og fradeling av inntil 2,5 daa, på gnr. 16, bnr. 11.

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

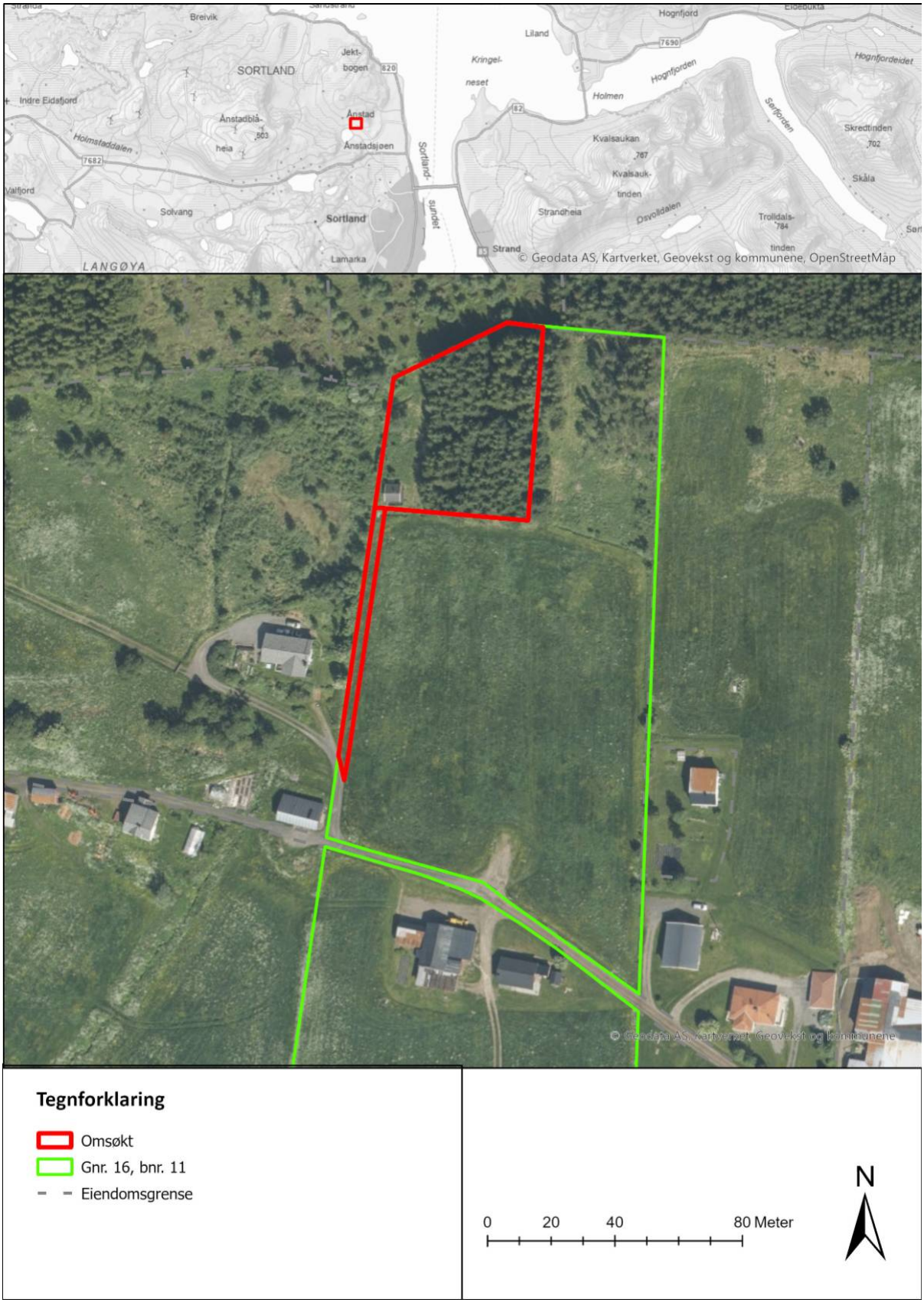
Det forutsettes at omdisponering av de 0.3 dekar er inkludert veigrøfter og bredde på den nye veien. Ved fradeling så skal ny fradelt tomt ikke overta gjerdeplikt eller andre rettigheter og plikter mot utmark fra eiendom 16/11

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Søknaden gjelder dispensasjon for omdisponering av 0,3 daa dyrka jord og fradeling av boligtomt på 2,5 daa. Arealet er i Kommuneplanens arealdel 2017-2029 avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift, samt gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Deler av arealet ligger i hensynssone landbruk (H510_1).

FAKTA I SAKEN
Omsøkt parsell skal nyttes til boligformål. Omsøkt fradelt areal er i følge NIBIO`s gårdskart klassifisert som barskog med lav bonitet, og er ikke registrert som dyrkbar jord. Adkomst er planlagt ved å utnytte eksisterende traktorvei, og det søkes derfor om omdisponering av 0,3 daa fulldyrka jord.

I samråd med søker er størrelsen på omsøkt areal endret i forhold til opplysninger gitt i opprinnelig søknad. Søknad ble sendt inn første gang 09.04.2024. Det ble sendt tilbakemelding om mangler 03.07.2024. Det var også merknad fra nabo. 11.07.2024 mottok kommunen ny søknad med endrede opplysninger, der omsøkt skogsmark og innmarksbeite på østsiden er tatt ut av søknaden. På denne måten er det tatt hensyn til merknad fra nabo samt at produktive landbruksarealer ikke blir berørt.

Gnr. 16, bnr. 11 er en middels stor landbrukseiendom på til sammen 281 daa. I følge NIBIOS gårdskart består eiendommen av 44 daa dyrka jord, 1,6 daa innmarksbeite, 45 daa skog og 191 daa bebygd og annet areal. På omsøkt parsell er det i dag bygd en liten hytte som står ved skoggrensa. Det går en traktorvei langs dyrkamarka på vestsiden av tomta, opp mot omsøkt parsell. Denne traktorveien tenkes utbedret som atkomst til tomta. Traktorveien er imidlertid ikke registrert i kommunekart. Siden det er snakk om atkomst til bolig er opprusting/bygging av veien et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.



Figur 1: Kart over omsøkt tiltak.

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
Vurdering etter § 9:
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. Omdisponering av 0,3 daa dyrka jord vil være i strid med nasjonale målsetninger og taler derfor mot innvilgelse av søknaden.

Arealet som søkes omdisponert blir i dag brukt som adkomst til hytta og dyrkamarka og er i praksis en traktorvei, selv om den ikke er registrert. 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. Omdisponering av arealet vil derfor kunne gi et samfunnsgagn som taler for at landbrukshensyn kan vike i denne saken.

Vurdering etter § 12:

En vesentlig del av vurderingen er om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Formuleringen "driftsmessige ulemper" knytter seg til driften av eiendommen eller driften av andre eiendommer i området. Det kan være at delingen fører til dårlig arrondering av dyrka jord, eller at atkomsten til den dyrka jorda blir vanskeligere som følge av delingen. Delingen kan også føre med seg tråkk og slitasje på jordbruksareal, eller at dyr på beite blir forstyrret. Det kan også oppstå driftsmessige ulemper dersom en fradelt tomt tillates nær driftsbygningen og dermed gjør bruken av bygningen vanskelig.

Utbedring av traktorveien vil kunne være positivt for tilkomsten til dyrkamarka. I og med at dette arealet ligger i bratt område, er det nødvendig med god tilkomst for traktor, spesielt i perioder med mye regn for å unngå skader på marka. Veien vil ikke føre til dårligere arrondering. Det vurderes derfor at tiltaket ikke vil gi driftsmessige ulemper, heller motsatt. Traktorveien er imidlertid ikke kartfestet i kommunekart.

Formuleringen "miljømessige ulemper" knytter seg ikke til selve driften av eiendommen som skal deles eller driften av andre eiendommer i området. Formuleringen tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften. 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. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking av jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra den som utsettes for ulempen. Omsøkt areal ligger ikke i nærheten av driftssenter, og det er lite sannsynlig at det vil oppstå store ulemper knyttet til støv, støy og lukt fra fjøs. Det kan tenkes at det kan oppstå konflikt med beitedyr, men i den forbindelse finnes det enkle og rimelige konfliktdempende tiltak.

Det kan oppstå farlige situasjoner ved at veien benyttes både som adkomstvei til bolig og som driftsvei for landbruket. Landbruket og øvrig bosetting har for øvrig sameksistert i lang tid i dette området, men fradeling av en fritt omsettelig eiendom kan potensielt skape miljømessige ulemper for landbruket i dette tilfellet.

Inn under begrepet "samfunnsgagn" går hensynet til bosettingen. Ånstad er ei sentrumsnær bygd i utvikling, med flere barnefamilier. Sortland kommune har behov for tomter for utbygging til boligformål. Fradeling av arealet vil kunne bidra til å styrke bosettingen i området og bidra til å løse boligmangelutfordringene i kommunen. Fradeling av arealet vil derfor kunne gi et samfunnsgagn som taler for at landbrukshensyn kan vike i denne saken.

Med bakgrunn i vurderingene ovenfor mener kommunen at fradeling til boligformål totalt sett ikke gir driftsmessige ulemper av vesentlig karakter for landbruket, eller tilsidesetter de hensyn som planen skal ivareta.

Personalmessige forhold
Saken har ikke slike konsekvenser for Sortland kommune.

Økonomiske forhold
Saken har ikke slike konsekvenser for Sortland kommune.

Folkehelse
Saken har ikke slike konsekvenser for Sortland kommune.

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

- Det er ikke vesentlige driftsmessige ulemper for landbruket ved fradeling av arealet
- Bedre atkomst til dyrka mark
- Samfunnsnytte/bosettingshensyn

Følgende momenter taler mot at søknaden innvilges:

- Miljømessige ulemper

Administrasjonen vil på bakgrunn av dette tilrå at det gis tillatelse til omdisponering og fradeling som omsøkt.

Vedlegg:
Gnr. 16, bnr. 11 - Øvre Ånstad vei 98 i Sortland kommune - Oversender søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt til uttalelse
Kulturminnefaglig uttalelse - Dispensasjon - Fradeling av boligtomt - Gnr. 16, bnr. 11 - Øvre Ånstad vei 98 - Sortland kommune
Gnr. 16, bnr. 11 - Øvre Ånstad vei 98 - Oversender søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt til uttalelse

Kvittering for nabovarsel med nabomerknad
Brev fra Sortland kommune vedrørende vann, avløp og avkjørsel
Vedrørende økt trafikk på veg.
Søknad om dispensasjon - fradeling av eiendom
Kart
Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning
kvitterng for nabovarsel
kart
Søknad om dispensasjon - fradeling av eiendom
Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning
Kart
Grunnboksinformasjon
E-postmelding
GNR. 16, BNR. 11- TILBAKEMELDING OM MANGLER - ØVRE ÅNSTAD VEI 98 - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV BOLIGTOMT- KORRIGERT
Gnr. 16, bnr. 11- Tilbakemelding om mangler - Øvre Ånstad vei 98 - Søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt
Søknad om dispensasjon - fradeling av eiendom
søknad om deling