SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/4365
Dok.nr:	24/38598
Arkiv:	GNR-39/60, FA-V61
Saksbehandler:	Marina Gjertsen Pettersen
Dato:	27.11.2024

Gnr. 39, bnr. 60 - Sortlandsveien 2653 - Søknad om dispensasjon og fradeling for oppføring av mikrohus - Jordlovsbehandling

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 022/25	Formannskapet	06.02.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet vedtar å innvilge søknad om omdisponering og fradeling av inntil 1,2 daa dyrkbar mark til boligformål, på gnr. 39, bnr. 60.

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 - 06.02.2025 - PS-022/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 022/25 VEDTAK:
Formannskapet vedtar å innvilge søknad om omdisponering og fradeling av inntil 1,2 daa dyrkbar mark til boligformål, på gnr. 39, bnr. 60.

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 1,2 daa fra LNRF- til boligformål.

FAKTA I SAKEN
Eiendommen

Gnr. 39, bnr. 60 ligger på Frøskeland. Eiendommen består av en teig som er delt av fylkesveg 821 til Øksnes. I følge NIBIOS gårdskart består eiendommen av 10 daa dyrka jord, 14 daa innmarksbeite, 45 daa skog og 60 daa bebygd og annet areal. Jordbruksarealet på eiendommen er ikke i drift. Eier bor på eiendommen og hensikten med fradeling er oppføring av mikrohus.

Parsellen

Omsøkt areal består av 1,2 daa dyrkbar jord. Arealet er i dag klassifisert som lauvskog med middels bonitet. Parsellen ligger mellom flere andre tomter.

Området

Det er stor landbruksaktivitet i Frøskeland- området. I Kommuneplanens arealdel 2017 – 2029 er området avsatt til LNRF, med hensynssone landbruk.



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. Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNRF- formål med hensynssone landbruk. Omdisponering av 1,2 daa dyrkbar jord vil være i strid med kommuneplanens arealdel og nasjonale målsetninger og taler derfor mot innvilgelse av søknaden.

Eiendommens landbruksarealer er i dag ikke i drift, og omsøkt areal er dyrkbart. Omsøkt areal ligger inneklemt mellom tomter registrert til fritidsbruk og det er vanskelig å se for seg at nydyrking av dette arealet vil kunne være lønnsomt eller arronderingsmessig praktisk for landbruket.

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. Dette tilfellet vil ikke by på slike utfordringer, da arealet ligger inneklemt mellom andre tomter og et stykke vekk fra dyrka mark. Delingen vil ikke påvirke arrondering negativt.

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 ulemper knyttet til støv, støy og lukt fra fjøs.

Inn under begrepet "samfunnsgagn" går hensynet til bosettingen. 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 drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket ved fradeling av arealet
- Samfunnsnytte/bosettingshensyn

Følgende momenter taler mot at søknaden innvilges:

- Det omdisponeres 1,2 daa dyrkbar jord

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

Vedlegg:
Kvittering for nabovarsel
Gnr. 39, bnr. 60 - Sortlandsveien 2653 i Sortland kommune - Oversender søknad om dispensasjon- fradeling for oppføring av mikrohus
Uttalelse - Dispensasjon for fradeling - Oppføring av mikrohos - Gnr. 39, bnr. 60 - Sortlandsveien 2653 - Sortland kommune
Gnr. 39, bnr. 60 - Sortlandsveien 2653 - Oversender søknad om dispensasjon- fradeling for oppføring av mikrohus
Søknad om deling
kvittering for nabovarsel
kartleggig av grunn for avløp
Brev fra Nordland Fylkeskommune dat 05.03.24 og 17.06.24
kart
Svar på mangler- rettigheter