SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/5682
Dok.nr:	23/15568
Arkiv:	GNR-4/314, FA-V61, Historisk-21/2575, GNR-4/361
Saksbehandler:	Marina Gjertsen Pettersen
Dato:	19.05.2023

Gnr. 4, bnr. 314 og 361 - Omdisponering etter jordlova

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
055/23	Formannskapet	08.06.2023

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Sortland Formannskap innvilger søknad om omdisponering av inntil 1 daa dyrka/ dyrkbar mark til boligformål, på gnr. 4, bnr. 314.

Det settes følgende vilkår:
Når 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.

Samtykke til omdisponering 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.

Formannskapet - 055/23

FS - behandling:

Alternativt forslag fra SP, AP, H,, foreslått av Karl-Erling Nordlund, Senterpartiet
Sortland Formannskap innvilger søknad om omdisponering av inntil 2 daa, derav 1 daa dyrka/ dyrkbar mark, fra landbruksområde/gartneri- formål til
boligformål, på gnr. 4, bnr. 314.

Det settes følgende vilkår:
Når 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.

Samtykke til omdisponering 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.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling falt enstemmig.

Forslag fra SP, AP, H enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

Sortland Formannskap innvilger søknad om omdisponering av inntil 2 daa, derav 1 daa dyrka/ dyrkbar mark, fra landbruksområde/gartneri- formål til
boligformål, på gnr. 4, bnr. 314.

Det settes følgende vilkår:
Når 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.

Samtykke til omdisponering 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.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra formål i reguleringsplan for *Indre Trones – Sigerfjord*, vedtatt 19.09.1982, og arealformål satt i Kommuneplanens arealdel 2017-2029, vedtatt 02.11.2017. Gnr. 4, bnr. 314 er iht. reguleringsplan regulert til landbruksområde/gartneri, og i Kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR, § 5.1. Eiendommen ligger iht. Kommuneplanens arealdel 2017-2029 i aktsomhetsområde for snø-, jord-, stein-, flom- og sørpeskred (§ 7.1) og aktsomhetsområde for marine løsmasser (mulig kvikkleireforekomst) (§ 7.2).

Detaljeringssone i overordnet plan innebærer at reguleringsplanen er utgått og erstattes helt av Kommuneplanens arealdel. Det vises til kommuneplanens bestemmelse § 7.8 «*alle reguleringsplaner skal fortsette å gjelde med unntak av følgende (...) 059 Indre Trones.».* Reguleringsplanen ligger imidlertid som gjeldende i kartene. Dette er spilt inn til kommunens planavdeling.

Gnr. 4, bnr. 314 er iht. Kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR og en er avhengig av innvilget omdisponering etter jordloven for å kunne benytte eiendommen til boligformål.

FAKTA I SAKEN

Sortland kommune mottak den 03.12.2021 søknad om endring av formål fra LNFR til boligformål for eiendommene gnr. 4 bnr. 314 og bnr. 361.

Søker viser til tidligere sak med utvalgssaksnummer 135/17, datert 14.09.2017, hvor Formannskapet innvilget dispensasjon fra formålet landbruk/gartneri i reguleringsplan for Indre Trones – Sigerfjord på eiendommen gnr. 4 bnr. 361. Dette var før någjeldende kommuneplan ble vedtatt. Søker har tidligere opplyst om at det planlegges tre boenheter på eiendommene.

Eiendommen:

Gnr. 4 bnr. 314 ble etablert i 1983, fradelt fra gnr. 4, bnr. 188, og har vært brukt til landbruk (bærproduksjon). Det ble søkt om produksjonstilskudd til og med 2010. Eiendommen ligger i et område med 8 daa dyrka mark. NIBIO utførte våren/ sommeren periodisk ajourhold i Sortland, basert blant annet på flybilder og befaringer langs vei. Dette resulterte i at jordbruksarealet på eiendommen ble tatt ut fra AR5. Kommunen har vært på befaring på eiendommen og viser til bilder tatt 19. mai 2023. I følge NIBIO sitt gårdskart besto eiendommen av 1,0 daa fulldyrka jord og 0,9 daa annet ikke klassifisert areal før ajourholdet. Befaring og bilder tilsier at en del av arealet fortsatt kan klassifiseres som

jordbruksareal, men på grunn av at det vokser igjen med trær vil om lag halvparten av arealet kunne benyttes til beite slik det står i dag. Det er fortsatt et område på ca. 0,5 daa som kan defineres som fulldyrka areal. Man finner spor etter bærproduksjon i form av plast og trekarmer, samt gamle epletrær.

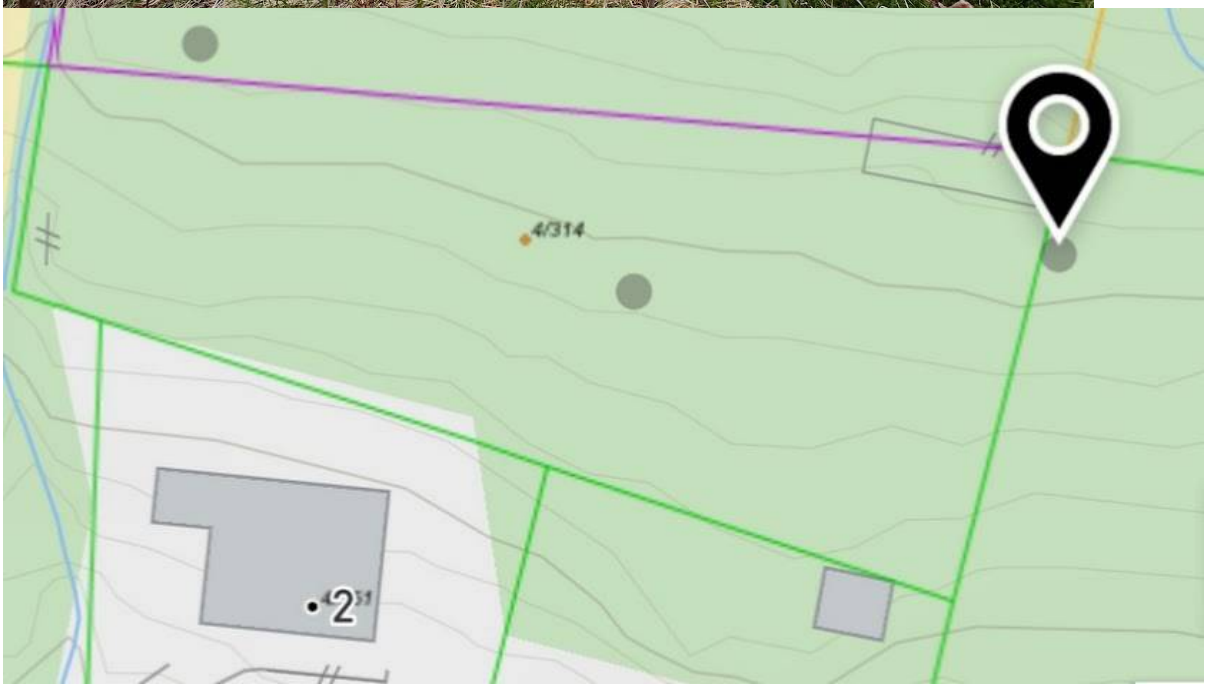












Området:

Det er ett gårdsbruk i drift i Sigerfjord og det meste av produktivt jordbruksareal drives av dette bruket. Det er ikke arealer i drift i nærheten av omsøkt eiendom.

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.

VURDERING

Personalmessige, økonomiske eller folkehelsevurderinger

Saken har ingen slike direkte konsekvenser for Sortland kommune.

Faglige vurderinger

Jordloven § 9, omdisponering av dyrka og dyrkbar jord

Det er i jordloven § 9 åpnet for at det kan dispenseres i særlige tilfeller, og lovteksten lister opp følgende kriterier som spesielt skal vurderes:

- Godkjente planer etter plan- og bygningsloven
- Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området
- Kulturlandskapet
- Eventuell samfunnsnytte av å gi tillatelse til omdisponering

Arealet som søkes formålsendret består i dag av om lag 0,5 daa fulldyrket jord og noe innmarksbeite, og er således viktig areal. Likevel må det i dispensasjonsvurderingen legges vekt på at arealets størrelse og plassering gjør det vanskelig å drive lønnsom landbruksvirksomhet. Angående omdisponering av dyrka mark sier kommuneplanens bestemmelser i § 1.11 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".*

Omsøkt areal er per dags dato ikke med på å sikre matproduksjon, og kan derfor ikke anses som «dyrka mark i drift», men en vil uansett kunne sikre at matjord tas vare på ved å stille vilkår om dette i en evt. tillatelse. Arealet kan derfor vurderes som utbyggingsformål, uten at det medfører vesentlig tilsidesettelse av planhensyn.

Sigerfjord har spesielt gode klimatiske forhold for bær- og grønnsakproduksjon, og slik sett er det uheldig at arealene omdisponeres til byggeformål. På den andre side dreier det seg om mindre, inneklemte arealer det kan være vanskelig å få særlig økonomisk utbytte av. Ut fra en landbruksfaglig vurdering kan derfor arealene omdisponeres til utbyggingsformål.

Inn under begrepet "samfunnsnytte" går hensynet til bosettingen. Omdisponering av arealet vil kunne bidra til å styrke bosettingen i området. Dersom en omdisponering tillates, er planen å bygge tre boenheter og dette vil dermed bidra til å opprettholde og styrke bosetting i området.

KONKLUSJON

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

- Det er ingen direkte konsekvenser for jordbruket ved omdisponering av dyrka areal. Arealet er i ferd med å gro igjen og sannsynligheten for fremtidig jordbruksdrift på eiendommen er liten.
- Samfunnsnytte/bosettingshensyn.

Følgende momenter taler mot at søknaden innvilges:

- Om lag 0,5 daa dyrka mark og noe innmarksbeite vil bli omdisponert til boligformål.

Administrasjonen vil derfor tilrå at det gis tillatelse til omdisponering etter jordloven.

Kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektøren slutter seg til administrasjonens faglige vurdering.

Vedlegg:
4 -314_ Kart - Vedlegg lagt på 08.06.2023
A0 kart 2017(810614)
Gnr. 4, Bnr 314 og 361 - Søknad om endring av formål fra LNFR til boligformål.(810618)