SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/1286
Dok.nr:	24/5369
Arkiv:	GNR-13/48, FA-V61
Saksbehandler:	Marina Gjertsen Pettersen
Dato:	23.02.2024

Gnr. 13, bnr. 48 - Øver Bø 32 - Søknad om fradeling til boligformål

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 027/24	Formannskapet	21.03.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet vedtar å innvilge søknad om fradeling av 1,5 daa fra gnr. 13, bnr. 48. Begrunnelse for vedtaket er gitt i saksutredningen. Hjemmel for vedtaket er jordloven § 12, jfr. §§ 1 og 3, samt kommunens delegasjonsreglement.

Formannskapet behandling - 21.03.2024 - PS-027/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 027/24 VEDTAK:
Formannskapet vedtar å innvilge søknad om fradeling av 1,5 daa fra gnr. 13, bnr. 48. Begrunnelse for vedtaket er gitt i saksutredningen. Hjemmel for vedtaket er jordloven § 12, jfr. §§ 1 og 3, samt kommunens delegasjonsreglement.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder en søknad om fradeling av grunneiendom på 1,5 daa fra gnr. 13, bnr. 48 til boligformål.

FAKTA I SAKEN
Bakgrunnen for søknaden er at datter av søker ønsker å fradele tomt, bygge hus og stall og bosette seg

på eiendommen for å videreføre driften av oppdrett og trening av Norsk kaldblodshest. Norsk kaldblodshest er en utrydningstruet rase. Den er hardfør og allsidig og brukes både som sportshest, arbeidshest, terapihest og familie- hest. I Nord- Norge finnes det i dag bare en stall som driver oppdrett og den ligger i Bodø. Omsøkt parsell ligger på Øver- Bø ca. 1,3 km fra fylkesvei 82, Langøyveien, som går mellom Fiskebøl og Andenes.

Berørt driftsenhet:

Gnr	Bnr	Eiendomsnavn
13	48	Øver Bø 32

Parsell nr	1	-	Areal (daa)	Omsøkt areal
Formål	Bolig	-	Dyrka jord:	0
Bebygd:	Ja	-	Innmarksbeite	0
Adkomst dyrka jord:	Ja	-	Skog S og H:	0
Adkomst gjennom tunet:	Ja	-	Skog M:	0,7
Flere våningshus:	Nei	-	Skog L:	
Grenser bolig / hytte:	Ja	-	Annet areal:	0,8
Grenser dyrka jord:	Ja	-	Areal i alt:	1,5
Samsvar med godkjent plan:	Nei	-	Derav dyrkbart:	0
Ivaretar kulturlandskapshensyn:	Ja	-	-	-
Avstand tun:	-	-	-	-
Adkomst gårdsveg:	Ja	-	-	-
Vernskog:	Nei	-	-	-

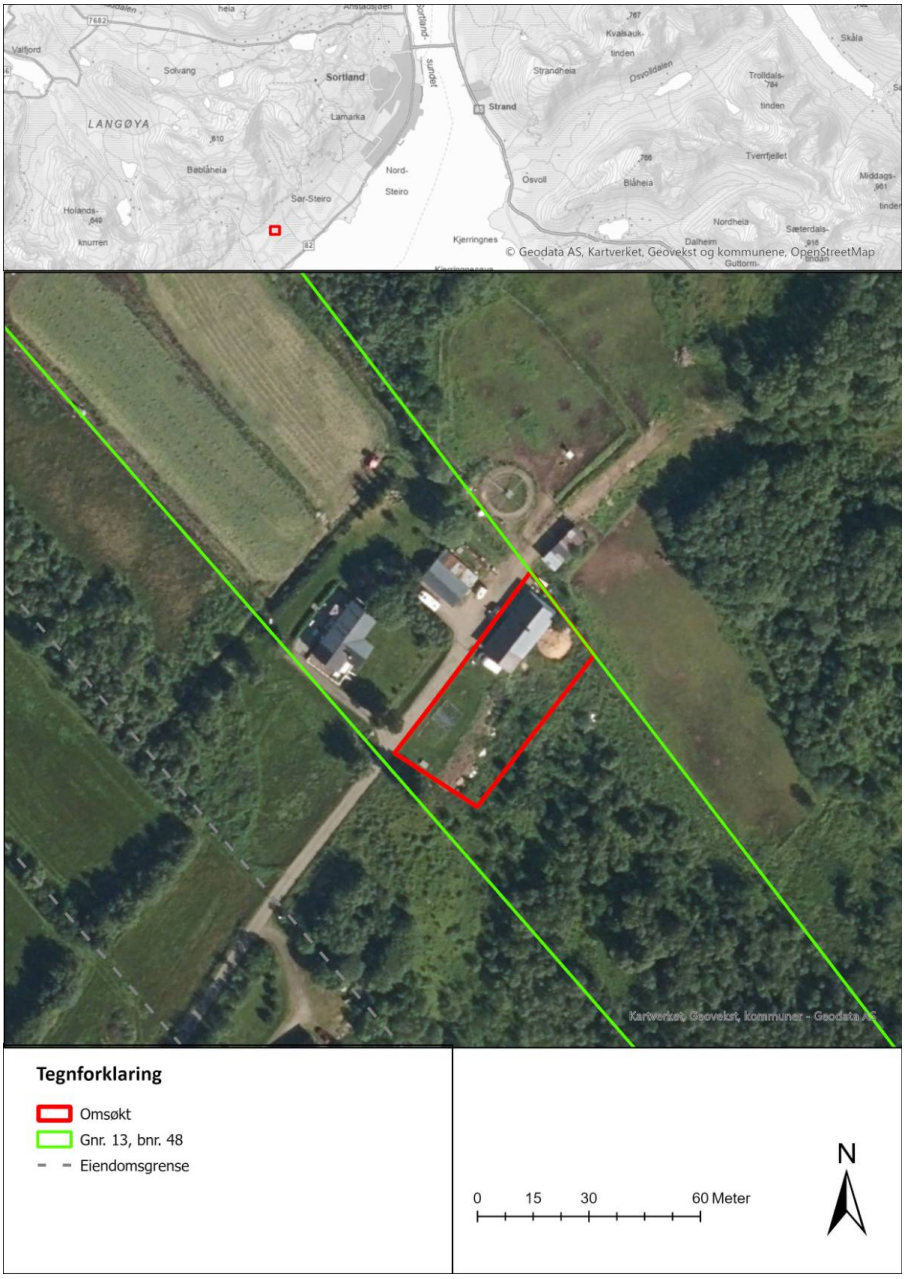
Eiendommen

Gnr. 13, bnr. 48 er en liten landbrukseiendom på til sammen 41 daa, med 6,9 daa fulldyrka jord, 17,4 daa skog og 17,9 daa annet areal. Drift på bruket er oppdrett og trening av hest. Det er mye landbruksaktivitet i området. Gården ligger i enden av kommunal/ privat vei og har ikke gjennomgangstrafikk. Eiendommens dyrka arealer drives i sameie med nabogården og brukes til dyrefôr.

I Kommuneplanens arealdel 2017 – 2029 er området avsatt til LNRF- formål med hensynsone landbruk (H510_12). Disse sonene omfatter sårbare områder for fremtidig landbruksnæring i kommunen, og det tillates i utgangspunktet ikke spredt utbygging av bolig eller fritidsbolig.

Parsellen

Parsellen består av 0,8 daa bebygd areal og 0,7 daa skog av middels bonitet. Den ligger inntil den øvrige delen av eiendommen.



Figur 1: Kart over omsøkt tiltak

Parsellen er i dag bebygd med gammelt fjøs som skal rives, og grunnmur er deretter planlagt benyttet til nytt hus.

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, jf. § 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.

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. I følge § 12, 5.ledd kan samtykke til deling gis på slike vilkår som er nødvendig av hensyn til de formål loven skal fremme og ivareta.

Dersom delingen omfatter dyrka eller dyrkbar jord kan det ikke gis samtykke til deling før det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9. Etter § 9 kan det gis dispensasjon fra forbudet i særlige tilfeller.

VURDERING

Vurdering etter § 9:

Søknaden omfatter ikke omdisponering av dyrka/ dyrkbar jord. Det er derfor ikke nødvendig med behandling etter § 9.

Vurdering etter § 12:
Samfunnsinteresser av "stor vekt" i jordlovens forstand innebærer tiltak som har stor verdi for allmennheten, - sysselsetting og næringsutvikling på bygdene, - styrking av bosetting i et område, - god bruksrasjonalisering, - samdrift, eller ivaretakelse av freda og verneverdige bygninger/kulturminner. Bosettingshensynet kan legges til grunn i områder prega av fraflytting. I angjeldende sak er det ingen problemer forbundet med å opprettholde bosetting i bygda. Det vil dermed være hensynet til konsekvensene for landbruket som er avgjørende for hvorvidt samtykke til deling kan gis.

Planene for oppdrett og trening av kaldblodshest vurderes å være positivt for landbruksmiljøet og de som har sitt yrke i landbruket i kommunen i form av omsetning av varer og tjenester knyttet til oppdrettet. I tillegg er Norsk kaldblodshest en utrydningstruet rase. Rasen brukes mye i terapi, undervisning, arbeid og som sportshest og forskning viser til gode helseeffekter for brukerne. At vi får et oppdrett på Sortland vurderer kommunen som svært positivt, og viktig for å kunne bevare denne rasen, samt styrke grunnlaget for blant annet veterinærtjenester og omsetning av landbruksvarer.

Tomten som søkes fradelt ligger i grense til dyrkajord. Ved å samtykke til fradeling, vil konsekvensene være at man etablerer en fritt omsettelig boligeiendom i et aktivt landbruksområde. Spredte boligeiendommer i landbruksområder kan medføre drifts- og miljømessige ulemper for den framtidige driften av eiendommen og omkringliggende jordbruksarealer. Erfaringsmessig fører spredte boliger i landbruksområder til konflikt mellom boliginteresser og landbruksinteresser.

Kommunen har mottatt mange søknader om fradeling av boligtomter på landbrukseiendommer de senere år. De fleste lignede saker er fradeling blitt godkjent. Ved Stortingets endring av jordlovens § 12, gjeldende fra 1. juli 2013, var hensikten å flytte oppmerksomheten bort fra forbud. Utgangspunktet for bestemmelsen er at deling skal tillates dersom det ikke går ut over det bestemmelsene skal verne om. Dette må oppfattes slik at også statlige myndigheter ønsker en mer fleksibel tilnærming til delingsspørsmålet enn det som har framgått av tidligere lovbestemmelser og rundskriv.

Det er mye jordbruksdrift i området, men omsøkt eiendom er av beskjeden størrelse i landbrukssammenheng og ligger helt i enden av gårdsveien. Omkringliggende dyrka arealer drives av dem selv. Det vurderes derfor at fradeling vil ha liten konsekvens for landbruket i området, også i fremtiden, uavhengig av om eier har tilknytning til landbruket eller ikke.

I denne saken omfatter ikke delingssøknaden jordbruksareal eller areal som er naturlig å bruke i forbindelse med gårdsdrifta, men stadig flere fradelte boligtomter i landbruksområde vil på sikt være

uheldig for landbruket i området. Likebehandlingshensyn og samlede positive ringvirkninger for landbruksmiljøet i denne saken tilsier at søknaden bør imøtekommes.

Det vurderes at delingen ikke vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, snarere tvert i mot, og deling kan godkjennes etter jordloven § 12.

KONKLUSJON
Kommunedirektøren anbefaler at søknaden godkjennes etter jordloven.

Vedlegg:
Søknad om deling
Søknad om fradeling av bebygd tomt til boligformål Gnr. 13 bnr. 48
Nabovarsel
Kvittering for nabovarsel
Kart