

60/19

19/540

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL  
47/5 MILLY VOLD – Saksdokumentene ettersendes.**

Beiarn Kommune, 24.10.2019

Tom Forstun Antonsen  
Leder.

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL 47/5  
MILLY VOLD**

---

Saksbehandler: Torbjørn Grimstad  
Arkivsaksnr.: 19/540

---

Arkiv: GNR 47/5

**Saksnr.:**       **Utvalg**       **Møtedato**  
60/19       Plan og ressursutvalget

01.11.2019

**Rådmannens innstilling:**

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bygging av bolig på gnr. 47, bnr. 5. Vedtaket begrunnes med at det ikke gis samtykke til omdisponering av dyrket mark etter jordloven.

Det gis ikke samtykke til omdisponering av dyrka mark for oppføring av kårbolig på gnr. 47 bnr. 5, som omsøkt. Det begrunnes med at jordlova § 9 ikke åpner for oppføring av kårbolig på bruk som ikke er i drift.

Det kan heller ikke gis samtykke til omdisponering av omsøkt areal iht. jordlova § 9 for oppføring av annen bolig, og evt. fradeling iht. lovens § 12. At det tidligere har stått et bolighus på samme sted, har ingen betydning for vurderingen i lys av jordlova. Hensynet til bosetting bør tillegges stor vekt, men bør ikke føre til at dyrka mark blir omdisponert slik at det i fremtiden ikke kan benyttes til matproduksjon. Det veier tungt at arealet ligger i et landbruksområde som er regulert til landbruk (LNFR), og at en eventuell omdisponering vil medføre driftsmessige ulemper for landbruket.

**Saksutredning:**

Milly Vold søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppsetting av bolig/kårbolig på gnr. 47 bnr. 5. Dette begrunnes med et forestående generasjonsskifte, og at eiendommen mangler kårbolig. Hun skriver i søknaden at det også ønskes å få utgått (fradelt) en egen tomt til huset når det står ferdig, slik at hun kan beholde det og overføre øvrig eiendom til yngre generasjon. Ny bolig vil plasseres i rekke med øvrige hus i rekketunet på Vold, på mark i dag klassifisert som fulldyrka jord. I søknaden opplyses det om at det tidligere har stått et våningshus på samme sted.

Kommunen har foruten søknaden fått opplyst at hensikten med oppføring av ny bolig, er å få et enklere og bedre tilrettelagt hus som overdrager (Milly Vold) kan flytte til og bo i når yngre generasjon overtar gården.



Figur 1: Illustrasjonen viser hvor boligen er planlagt, og ønsket tomt omsøkt.

### Planfaglig uttalelse:

Planfaglig sett er det ingen ulemper ved tiltaket utover de generelle ulempene en dispensasjon etter plan- og bygningsloven medfører. Dette går på manglende planlegging av bebyggelse og konsekvensutredning.

Fordelene ved dispensasjon er i dette tilfellet økt aktivitet, i tillegg til bosetting av en barnefamilie. Forholdene vurderes til å være godt egnet til boligbygging som en del av rekkebygget på Vold, med kort avstand til vei og vann. I tillegg vil barnefamilien kunne gjøre nødvendig vedlikehold på eksisterende boligbygging, noe som vil være positivt. Fordelene ved å innvilge dispensasjon vurderes etter plan- og bygningsloven § 19-2 til å være klart større enn ulempene.

### Uttalelse etter jordloven:

Grunneiendommen som berøres er delt inn i tolv teiger rundt om på Vold. Se vedlagte kart for mer detaljert oversikt. Ut fra kartskisse vedlagt søknaden, ser det ut til at omsøkt fradelst tomt har et areal på om lag 1,2 daa.

### Eiendommens arealressurser (AR5):

Antall teiger:	12
Plan:	LNFR
Bygninger (fra matrikkelen):	Bygning for renseanlegg, hus for dyr/landbr.lager/silo, annen landbruksbygning, våningshus, hus for dyr/landbr.lager/silo, annen landbruksbygning, garasjeuthus anneks til bolig.

Fulldyrka jord:	33,2 daa
Innmarksbeite:	23,2 daa
Produktiv skog:	211,3 daa
Annet markslag:	237,7 daa
Bebyggd, samf., vann, bre:	0,1 daa
Sum areal:	505,5 daa

Saken skal her behandles etter jordlova §§ 9 og 12.

### **Bakgrunn/lovgrunnlag**

Det henvises til jordlova §§ 9 og 12, som omhandler bruk av dyrka og dyrbar jord samt deling, og tilhørende rundskriv M-2013-1 fra Landbruks- og matdepartementet.

### **Vurdering**

I jordlova er det ikke noe absolutt forbud mot omdisponering, men loven legger opp til et strengt jordvern. Det viser kravet i lovens § 9 om at «særlege høve» må foreligge for å kunne gi samtykke.

Oppføring av kårbolig krever samtykke til omdisponering. Boligen skal i første rekke tjene som bosted for den generasjonen som har overdratt eller skal overdra eiendommen videre og er ikke direkte knyttet til driften. I rundskrivets kapittel 6.4.2 står følgende om omdisponering til kårbolig: «Det vil være i samsvar med jordlovens formål å sikre en mest mulig kontinuerlig drift av jordbruksarealene. En har lang og fast praksis for at en tillater omdisponering til kårbolig for å hindre at driften blir svak eller lagt ned i forbindelse med generasjonsskifter. Behovet for kårbolig synes ikke lenger å være like stort som før. Det må foretas en nyansert vurdering av behovet for kårbolig. Samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen.»

Drift på bruket synes å være en sentral forutsetning for at kommunen skal kunne samtykke til omdisponering for oppføring av kårbolig, i tråd med landbruksbegrepet (LNF). Når bruket på gnr. 47 bnr. 5 per i dag ikke er i drift, og jorda leies bort til Odd Vebjørn Vold (bruket på gnr. 47 bnr. 6), må det konstateres at forutsetningen ikke er oppfylt. Således kan det ikke åpnes for oppføring av kårbolig.

Når det ikke kan oppføres kårbolig som omsøkt, bør en vurdere hvorvidt en kan omdisponere og eventuelt fradele arealet etter jordlova §§ 9 og 12. Dette i den hensikt å undersøke om gården kan overdras til neste generasjon samtidig som at overdrager kan fortsette å bo på Vold.

I lys av jordlova § 9, om omdisponering, ser vi at nybygging og etablering av boligtomt på dyrka mark strider med lovens formål om å sikre matproduserende areal. Videre har det i denne sammenheng ikke noen betydning at det tidligere har stått et hus på samme areal, når arealet i dag er dyrka mark. Omsøkt areal er ikke stort, men ligger i et typisk jordbruksområde som er regulert til landbruk. Det vil også vanskeliggjøre utnyttelsen av øvrig dyrka mark på samme teig, om det etableres en boligtomt som omsøkt. Det bør også ses i sammenheng med at det totale dyrka og dyrkbare arealet i kommunen i utgangspunktet er nokså begrenset. Til sammen vil det kunne skape negative konsekvenser (driftsmessige ulemper) for landbruket i Beiarn.

Vi kan ikke se at kulturlandskapet, slik det beskrives i rundskrivets kapittel 6.4.2, blir nevneverdig berørt av tiltaket.

Lovens § 9 åpner videre for å tillate omdisponering der tiltaket har et samfunnsgagn, derunder hensynet til bosetting. Det kan legges vekt på om omdisponeringen vil bidra til å opprettholde eller styrke bosettingen i området eiendommen ligger. Det foreligger et politisk mål om å øke bosettingen i kommunen, og hensynet til bosetting bør følgelig tillegges vekt. Men i den grad det er mulig, bør nybygging av hensyn til matproduksjon og - sikkerhet skje på annet areal enn dyrkbar og især dyrka mark.

En samlet vurdering i lys av jordlova § 9 taler derfor ikke for at det her foreligger «særlege høve» for å omdisponere nevnte areal. Omsøkt areal kan derfor ikke omdisponeres. Hensynet til bosetting bør tillegges stor vekt, men bør samtidig ikke føre til at dyrka mark blir omdisponert slik at det i fremtiden ikke kan benyttes til matproduksjon. Vi anbefaler derfor at Vold i samråd med kommunen forsøker å finne en alternativ løsning, som hensyntar bosettingshensynet uten at det påvirker jordbruksarealene negativt.

Samtykke til fradeling i henhold til jordlova § 12 krever samtykke etter lovens § 9. Når sistnevnte ikke foreligger, gjør ikke lovens § 12 seg gjeldende.

**Vedlegg:**

- Søknad med vedlegg
- Utskrift fra Gårdskart

Milly Vold  
Voldveien 1  
8110 MOLDJORD

7. oktober 2019

Beiarn kommune  
Nedre Beiarveien 906  
8110 MOLDJORD

### SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Jeg søker herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppsetting av bolig/kårbolig på gnr. 47, bnr. 5. Søknaden begrunnes med generasjonsskifte på gården, og at det ikke er en kårbolig på eiendommen. Boligen ønskes plassert hvor det tidligere har stått et våningshus, og vil bli plassert på rekke med resten av rekketunet på Vold.

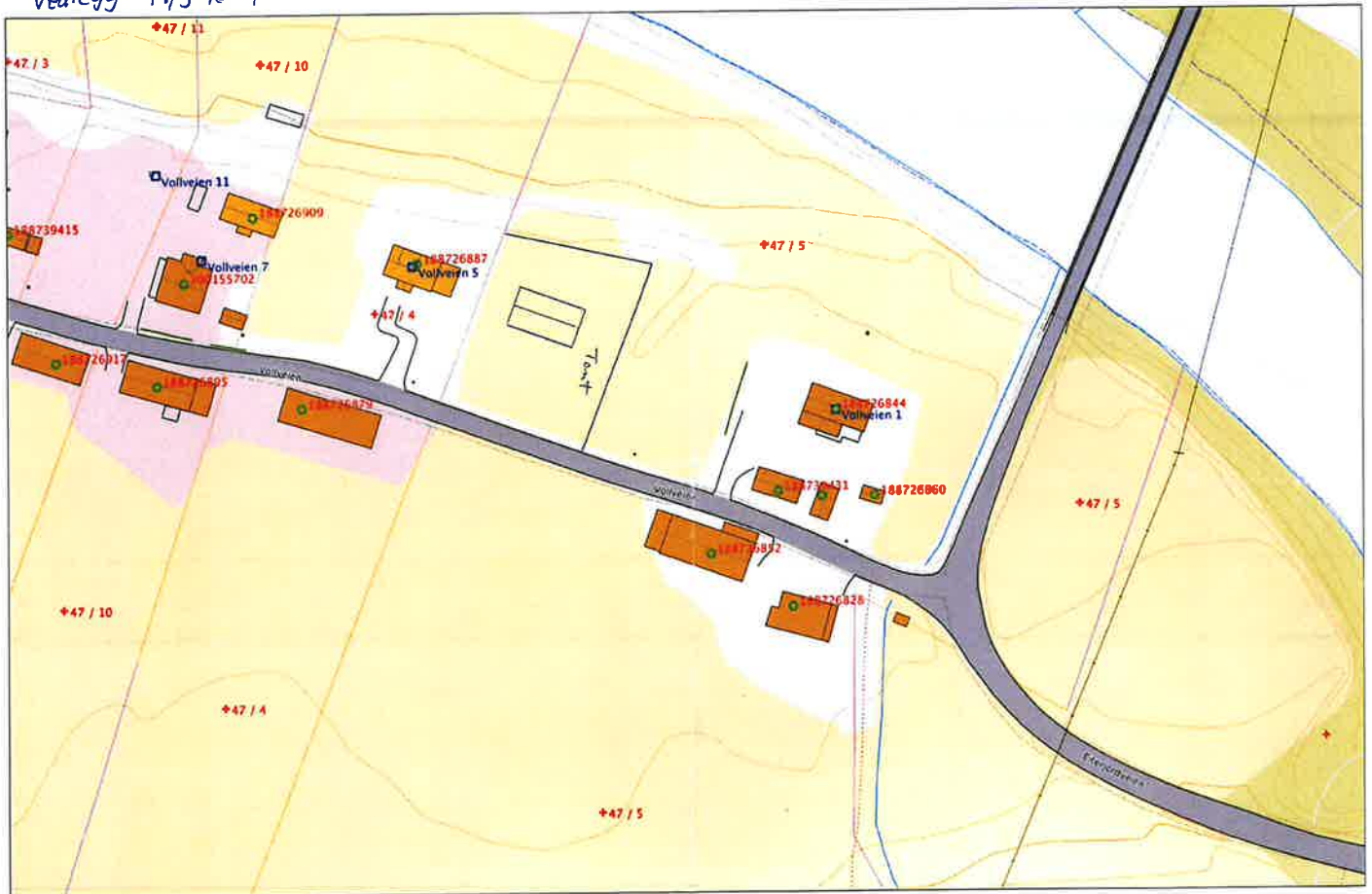
I forbindelse med generasjonsskifte på eiendommen ønskes det å få utgått egen tomt rundt det nye huset når det står ferdig, slik at jeg kan eie huset og overføre resterende eiendom til yngre generasjon. Det nye huset vil være i nærheten av eksisterende bebyggelse, vei og vann.

Med vennlig hilsen



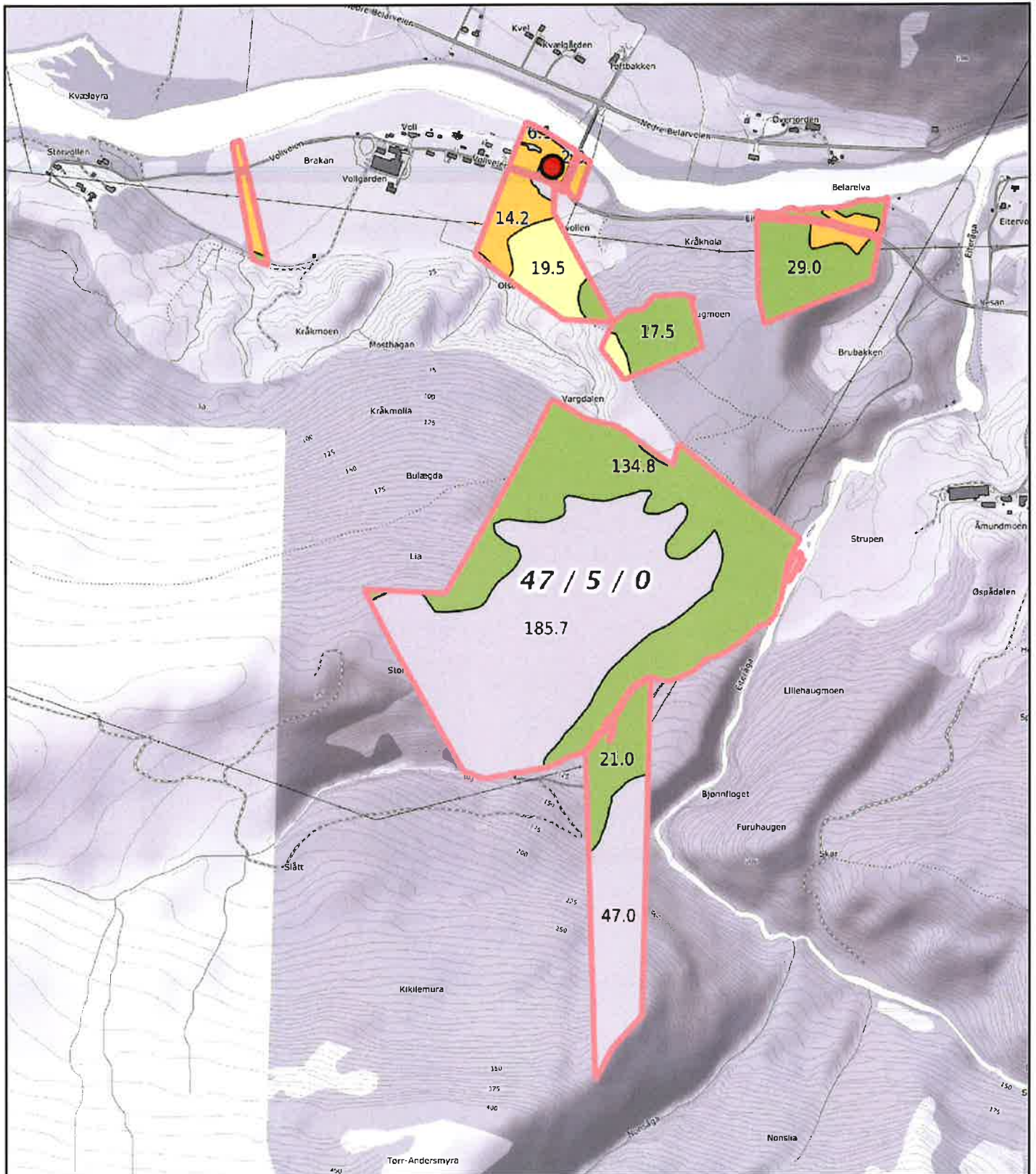
Beiarn Kommune		
Ar/Saksnr.	Dok.nr.	Reg.nr./Ar
19/540	1	4832/19
07 OKT 2019		
Ark.kode P	47/5	
Ark.kode S		
Avdeling	Saksbeh.	TG
Kassasjon	Gradering	

Vedlegg 19/510-1



Senterposisjon: 483490.33, 7431500.24  
Koordinatsystem: EPSG:25833  
Utskriftsdato: 03.09.2019

0 10 20 30 40m



0 100 200 300m  
 Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 11.10.2019 12:38  
 Eiendomsdata verifisert: 11.10.2019 12:33

**GÅRDSKART 1839-47/5/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 47/5/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	33.2	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	23.2	56.4
	Produktiv skog	211.3	211.3
	Annet markslag	237.7	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.1	237.8
	Ikke klassifisert	0.0	0.0
	Sum	505.5	505.5

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
  - Eiendomsgrenser
  - Driftssenterpunkt