



Arvid Villanger  
Rossnesvegen 414  
5937 BØVÅGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/6732 - 21/52210

Saksbehandlar:  
Laila Bjørge  
laila.bjorge@alver.kommune.no

Dato:  
09.08.2021

## **Løyve til omdisponering og deling etter jordlova- gbnr 418/9 Villanger**

**Administrativt vedtak**    **Saknr: 854/21**  
**Tiltak:**  
**Eigedom:**                    Gbnr: 418/9  
**Tiltakshavar:**                Arvid Villanger

### **Vedtak :**

**Alver kommune gjev samtykke til omdisponering av 0,5 daa innmarksbeite til fritidsføremål og deling av 0,85 daa med eksisterande hus som ønskt på gbnr 418/9 med heimel i jordlova §§ 9 og 12.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga under.**

### **Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:**

**- Den frådeltte parsellen skal ha gjerdeplikt rundt tomten og det må leggjast fram skriftleg avtale om dette.**

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av om lag 850 m2 med påstaande hus frå gbnr. 418/9. Det er gjeve dispensasjon frå planføremål i APM vedtak -050/21 ,datert 24.03.2021 og delingsløyve etter pbl i delegert sak 767/21.

Av den omsøkte tomten på 0,85 daa er 0,35 daa registrert som bebygd areal og 0,5 daa registrert som innmarksbeite i gardskart. Gbnr 418/9 er ein landbrukseigedom og det er difor naudsynt med handsaming av omdisponering og deling etter jordlova.

Ved ein inkurie har ikkje saka vorte jordlovsbehandla før det er fatta vedtak om deling.

*Søknaden er grunngjeve med at dette er eit eldre hus som står på garden som syster av eigar har tinglyst bruksrett til. Garden har eit relativt nytt og nyopphusa gardshus med adresse Rossnesvegen 414, og det er ikkje naudsynt med to bustader med omsyn til drifta. Huset ligg*

for seg sjølv i utkanten av garden nær veg og det er andre hus i nærleiken. Området er sett av i plan til spreidd bustadbygging. Huset har privat vassforsyning og avløpsanlegg og naudsynte privatrettslege rettår er sikra. Det vil ikkje vera i konflikt med kulturminne, kulturlandskap, jord- og skogbruk, friluftsliv eller andre naturverdiar om det vert frådelt, eller gje driftsulempar for landbruket.

Det ligg føre merknad frå gnr.418 bnr.4 ved brev av 30.03.2021: merknad tek føre seg omsyn til landbruksinteresser, konflikt med eige bruk, bruksretten til kårhuset og kloakkløsning. Desse er vurdert i delings sak etter pbl, og nabo har fått kopi av vedtaket og kan klaga etter reglane i forvaltningslova. Sidan ein del av merknadane er knytt til landbruk får naboar som har sendt inn merknader kopi av dette vedtaket.

Nokre av merknadane som er komen inn er relatert til landbruk, og det er naturleg at dei vert vurdert i samband med jordlovsbehandling. Det vert peika på at klassifisering av jorda etter AR 5 der noko av arealet tidlegare var fulldyrka areal og at tiltakshavar har fått tilskot til grøfting og dyrking av eit areal som grensar opp til /overlappar arealet som no er søkt frådelt. Avstanden til driftsbygning er mindre enn 50 meter som står i kommuneplanen og at parsellen går over frå å vera landbruk til fritidsføremål. Eigar av nabobruket gbnr 418/4 meiner at frådelinga vil koma i konflikt med hans jordbruksdrift mellom anna som følgje av auka trafikk/ferdsel.

Kommunen har i tidlegare saksgang mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Eigedomen er sikra vegrett til offentleg veg via privat veg

#### Planstatus/gardskart:

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF spreidd busetnad(LNF-SBE)i kommuneplanen for Radøy.

Gardskartet syner slik markslagsfordeling.

GBNR	Tal teigar	Fulldyrka jord	overflatedyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Anna markslag	Bebygd, samferdsel	Ikkje klassifisert	Sum grunneige dom
418/6	7	8,4	3,2	8	100	158,4	1,1	0	279,1
418/9	7	10,2	0	15,8	43	78,6	2,8	0	150,4
Sum	14	18,6	3,2	23,8	143	237	3,9	0	429,5

Slåttemarka på bruket er vekk leigd til nabo som driv med sau. Det er ikkje kjent om innmarksbeite er i drift.

Etter endring av arealkrav i odelslova er ikkje dette lenger enn odelseigedom eller eigedom med lovbestemt buplikt. Arealkrava i dag er minst 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 500 daa produktiv skog.



Figur 1 Skråfoto . Situasjonkart frå søknad



Figur 2 Gardskart som syner delar av jordbruksarealet

#### Uttale:

Saka er sendt over frå plan- og byggesak til landbruksavdelinga for handsaming etter jordlova

#### Vurdering

Arealet er definert som bebygd areal og innmarksbeite. Før arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det ligga føre vedtak om omdisponering og deling etter jordlova.

#### Omdisponering etter jordlova § 9

I jordlova § 9 1.ledd står det «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon.

Formålet med forbodet mot omdisponering er å verna produktive areal og jordsmonn. Det grunnleggjande formålet er jordvern, det vil sei å sikra matproduserande areal.

I jordlova § 9 2.ledd er det opna for å gje dispensasjon frå 1.ledd i særlege høve der «det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika» Ordlyden «særlege

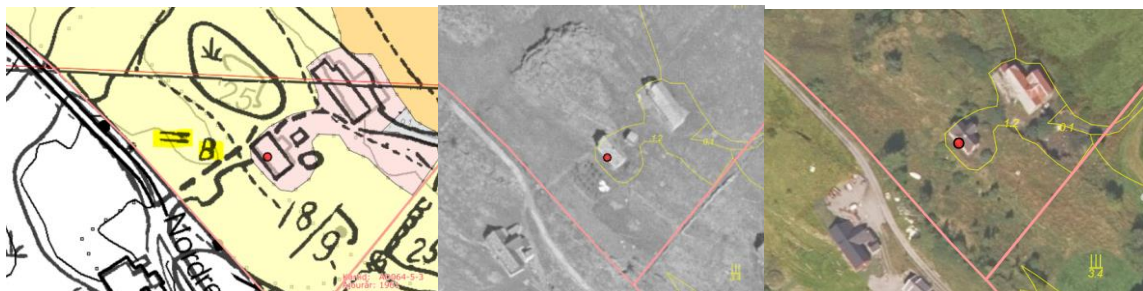
høve» understrekar alvoret kring jordvernet, det vil sei å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar.

Ein kan gje samtykke etter ei samla vurdering av forholda. I jordlova § 9 2.ledd er det sagt kva omsyn som skal tilleggas vekt ved vurderinga: «ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagn ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon»

Den omsøkte tomten ligg i eit område som i kommuneplan er sett av til spreidd busetnad. Ein kommuneplan er laga etter ein grundig prosess der mellom anna landbruksinteressene vert vurdert. Ut frå flyfoto ser ikkje innmarksbeite rundt tomten ut som det har vore i drift på nokre år og det er heller ikkje registrert at det har vore søkt produksjonstilskot på dette arealet dei siste åra. Dette er moment som talar for at ein kan gje samtykke til omdisponering.

Arealet som er søkt frådelt ligg rett sør for den gamle driftsbygningen på garden. Driftsbygningen har eigen tilkomst mot søraust, så ei frådelling vil ikkje skapa driftsulempar eller hindra trafikk til og frå bygningen. Innsendt bildemateriell syner at driftsbygningen er til nedfalls, og det vil krevja nybygg/omfattande reperasjonar før den eventuelt kan takast i bruk til husdyrdrift att om det skulle vera aktuelt. Det er i APM-saka gitt dispensasjon frå avstandskravet som er sett i kommuneplan med vilkår om at eldre falleferdig driftsbygning nær omsøkt frådelt tomt vert rive og fjerna. Ved oppstart av ny drift på bruket vil det vera naturleg å vurdere ei betre plassering enn dagens.

Det er i nabomerknad vist til at innmarksbeite nærast kårhuset vart endra i 2018 av Radøy kommune frå fulldyrka/overflatedyrka til innmarksbeite. NIBIO starta i 2017 periodisk ajourhald av Ar 5 basen, som dei gjer i alle kommunar med om lag 5 års mellomrom. Utifrå flyfoto og historiske kartbasar gjer dei endringar, og kommunen får vanlegvis i oppdrag å synfare areal det er tvil om. I perioden mellom dei periodiske ajourhald er det kommunen som har ansvar for vedlikehald av AR 5, og dersom ikkje areala lenger fyller krava til t.d. fulldyrka jord skal dei omklassifiserast.



Bileta over viser at delar av arealet sørvest for huset var klassifisert som fulldyrka areal tilbake på 60-80 talet, og flyfoto frå 1961 stadfestar at det var ei rett vurdering den gongen. Bilde lengst til venstre syner nyare flyfoto og då ser ein at arealet er byrja å gro til med skog og har ei brun overflate som tyder på at det ikkje har vore gjødsla eller slått. Slik rådmannen ser det har det vore ei rett vurdering og klassifisera om arealet til innmarksbeite. Dersom arealet vert sett i stand att kan kommunen etter førespurnad endra det tilbake til fulldyrka jord.

Nabomerknad tek opp at det har vore gitt tilskot til grøfting av arealet frå kommunen. Slik ordninga tilskot til drenering verkar kan ein gje tilskot til grøfting på alt jordbruksareal også innmarksbeite. Privatrettslege avtalar må søkjar ordna med sjølv dersom det er naudsynt, og ein tek ikkje stilling til dette i søknad om tilskot. Grøftene må plasserast der dei kan ha størst effekt og vatnet må ledast til hovudgrøft og vidare til elv eller sjø. Ofte krev slike tiltak

samarbeid mellom naboar, og rådmannen ser ikkje at det i denne saka har betydning for vurderingane etter jordlova at det har vore gitt dreneringstilskot til arealet.

Nabomerknad frå eigar og drivar av gbnr 418/3 hevdar at den frådeltte tomten vert liggjande for nært hans driftssenter og kan skapa ulemper for hans drift. Rådmannen sin kommentar til dette er at det vanlegvis ikkje er ynskjeleg med frådeltte tomtar inne i eit jordbruksareal fordi ein stykkar opp arealet og det kan verta konflikter knytt til støv, støy, lukt og ferdsel. For at ein skal kunna leggja vekt på drifts- og miljømessige ulemper må dei vera påreknelege og ha eit visst omfang og styrke. Pårekneleg drift i området er sau- eller storfe, og utegangardrift er vanleg som følgje av det milde klimaet. Huset og bruken av dette til fritidsføremål er allereie etablert. I denne saka finn ikkje rådmannen at dei eventuelle ulempene har eit slikt omfang eller styrke at det kan leggjast avgjerande vekt på dei.

Huset ligg der allereie så det vil ikkje ha konsekvensar for kulturlandskapet i området. Korvidt ei frådelling vil gje noko gagn for samfunnet kan diskuteras, men det er positivt at gamle landbruksbygg som ikkje lenger er i bruk vert tatt vare på.

Etter ei samla vurdering vil ein rå til at 0,5 daa innmarksbeite vert omdisponert til fritidsføremål.

## **Deling etter jordlova § 12**

Det følgjer av jordlova § 12 at «deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.»

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon eller takast i bruk slik at jorda ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter § 9.

*I vurderinga av om det skal gjevast samtykke til deling, skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova, jf. jordlova § 12 3.ledd.*

Driftseinga har eit samla areal på 429 daa og frådelling av 0,85 daa vil ikkje påverka bruksstrukturen.

Arealressursane på bruket er både areal og bygningar, og ein skal i størst mogleg grad ta vare på det som er naudsynt i drifta. Dette huset har ikkje vore ein naudsynt del av drifta på lang tid og det er lite pårekneleg at ei framtidig drift vil verta så stor at det er trong for to husvære. Garden har eit relativt nytt våningshus frå 1997, som sikrar bustad for noverande og framtidige eigarar. Vedlikehald av bygningar er ein stor utgiftspost for mange eigarar, og det er difor forståeleg at ein ynskjer at bygg som ikkje er i bruk til landbruk kan seljast. Dei privatrettslege sidene ved at det er gitt bruksrett til familie kan ikkje leggast vekt på, men betyr at det er vanskeleg å argumentera for at bygget kan bidra til å skaffa inntekter til bruket gjennom utleige. Ein frådelt tomt er ein fritt omsetteleg eining og det vert i vurderinga ikkje vektlagt at tomten skal overtakast av familie. Det er omsynet til drifta av bruket som er det sentrale punktet, og drifta tilsei ikkje at det er trong for fleire bustadhus.

Pårekneleg bruk av arealet rundt den omsøkte tomten er i dag beite. Frådelingar kan gje driftsmessige ulemper for framtidig drift av bruket, men desse er vurdert å vera små då den omsøkte tomten har eigen tilkomst frå offentleg veg og ligg i ein utkant av bruket. Det vil vera eit vilkår at det vert avtala gjerdeplikt for tomten. Arealet rundt er i tillegg avsett til LNF-spreidd busetnad så det er lagt til rette for at det kan byggjast nokre få hus.

I vurdering av omdisponering er drifts- og miljømessige ulemper vurdert og rådmannen er komen fram til at dei ikkje har slik omfang og styrke at det kan leggjast særleg vekt på dette. Rådmannen legg til grunn at når arealet er sett av til spreidd busetnad i plan er det og vurdert i høve til landbruksinteressene og at det er kommuneplan som skal styra arealbruken i kommunen.

#### Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over har kommune kome fram til at omsyna bak omdisponering/deling ikkje vert sett til side som følgje av at det vert gjeve sett samtykke til omdisponering og deling etter jordlova.

#### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

#### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

#### **Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/6732**

#### **Bortfall av løyve**

Samtykke til deling fell bort om oppmåling ikkje vert rekvirert innan 3 år etter at delingsvedtaket vart fatta, jf. jordlova § 12 (8). Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett i gang innan tre år etter at vedtaket er gjort, jf. jordlova § 9 4.ledd.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Landbruk

Siril Sylta  
Tenesteleiar

Laila Bjørge  
Avdelingsleiar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

#### **Kopi til:**

Bjørn Villanger  
Magne Bjørkhaug

Nordre Villanger 10  
Nordre Villanger 20

5937 BØVÅGEN  
5937 BØVÅGEN

**Kopi til:**

Plan og byggesak

Postboks 4

5906

FREKHAUG

**Mottakarar:**

Arvid Villanger

Rossnesvegen 414

5937

BØVÅGEN