

Alver kommune v/Plan og byggesak  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar: 8f9d382c-e2fb-4fa4-  
86db-419bf1b7cc92  
Vår: 22/8898 - 23/221

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

Dato:  
02.01.2023

## Uttale til søknad om bygging av nytt våningshus, sagbruk, driftsbygning og omlegging av vege - gbnr 49/2 Fjellsbø søndre

Tiltak: våningshus, sagbruk, uthus m.m  
Byggjestad: Gbnr: 49/2  
Tiltakshavar: Karsten Raa  
Ansvarleg sækjar: A Finstad Cad As

*Saka gjeld søknad om oppføring av fleire tiltak. Det skal byggjast nytt våningshus, lager/ garasje, samt eit saghus.*

### Fakta om eigedomen:

Arealopplysningar om eigedomen gbnr 49/ 2 og 3. Arealet på bruket er dermed **121,9 daa** (121 900 m<sup>2</sup>) og ikkje 84,7 som det står i oversendingsbrevet om uttale. Gbnr 49/2 og 3 utgjør ei driftseining og i tillegg har bruket felles utmark/skog med gbnr 49/1 på 1001,4 daa.

Arealfordeling		Arealfordeling på teignivå							
Matrikelnummer	Antall teiger	=	≡	≡	⌘	Annet markslag	Bebygg, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
☐ 4631-49/2 Areal i dekar									
4631-49/2	2	1,4	22,3	38,1	17,9	4,3	0,7	0,0	84,7
4631-49/3	1	0,0	0,0	3,8	32,5	0,9	0,0	0,0	37,2
Sum	3	1,4	22,3	41,9	50,4	5,2	0,7	0,0	121,9
☐ 4631-49/2 Andre arealer tilknyttet eiendommen (samme teig kan vises flere ganger)									
Fleire hovednummer	1	0,0	0,3	6,2	155,7	838,0	1,2	0,0	1 001,4
Sum	1	0,0	0,3	6,2	155,7	838,0	1,2	0,0	1 001,4

Karstein Raa fekk konsesjon for å overta eigedomen 16.02.21. Føremålet med kjøpet var å setja i stand bruket, driva dyrehold, plantedyrking og byggja nytt våningshus. Det var eit mål å ta vare på kulturminna på bruket. Eigedomen hadde vore ute av drift i lang tid. I konsesjonssøknaden vart det gitt opplysningar om bygningane som alle var i dårleg stand.

### Opplysningar om bygningar

Bygningar	Byggjeår	Grunnflate m2	Etasjar	Teknisk stand
Bustadhus	1700-1800 talet	57	2	Svært dårleg
Løe	Ca 1900	80	1	Dårleg
Uthus/skur	Ca 1960	14	1	Dårleg
Jordkjellar				ukjent

Landbruksavdelinga har hatt dialog med søkjar etter overdraging. Han er no komen i gang med sauedrift og **opplyser på epost 14.12.22 at han har 5 drektige søyer og 1 vær, og at dyretalet vil auka til meir enn 10 etter lamming til våren.** Han har delteke på fleire kurs og samlingar i regi av landbruksavdelinga, og går for tida på vaksen agronom på Stend.

Landbruksavdelinga meiner at det er ein rimeleg og fornuftig måte å byggja opp ei sauebesetning på ved at han har byrja med nokre få mordyr. Ved å vare på alle simpelam til påsett, vil han i løpet av eit par år kunna ha ein fin flokk. Bø og beite var prega av manglande drift og han er i gang med arbeidet med gjerding og i standsetjing av jordbruksarealet.

Det er registrert foretak 952142476 på bruke med kjøtt- og planteproduksjon og sauehald som bransje.

Det gamle bustadhuset er for dårleg til å kunna definerast som bustad og garden må sjåast på som utan våningshus.

Generelt er det positivt for kommunen at slike fråflytta og nedlagte bruk vert kjøpt av personar som vil setja ting i stand og busetja seg der. I den nyleg vedtekne samfunnsdelen av kommuneplan for Alver er det fleire mål som byggjer opp om at kommunen skal leggja til rette for drift av både jordbruks- og skogsareal og sikra busetjing i heile kommunen.

### Tilhøvet til jordlova

§9 i jordlova første ledd lyder: *"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 i framtida."*

Dette inneber at ein ikkje utan vidare kan ta dyrka mark i bruk til andre føremål. Omgrepet jordbruksproduksjon dekkjer all planteproduksjon i jordbruket og hagebruk. I tillegg er oppføring av driftsbygningar og våningshus ein del av omgrepet. ( ref rundskriv M 2-21, Driveplikt, omdisponering og deling etter jordlova s.12 og Ot.prp. nr. 72 (1993-1994) s.82)

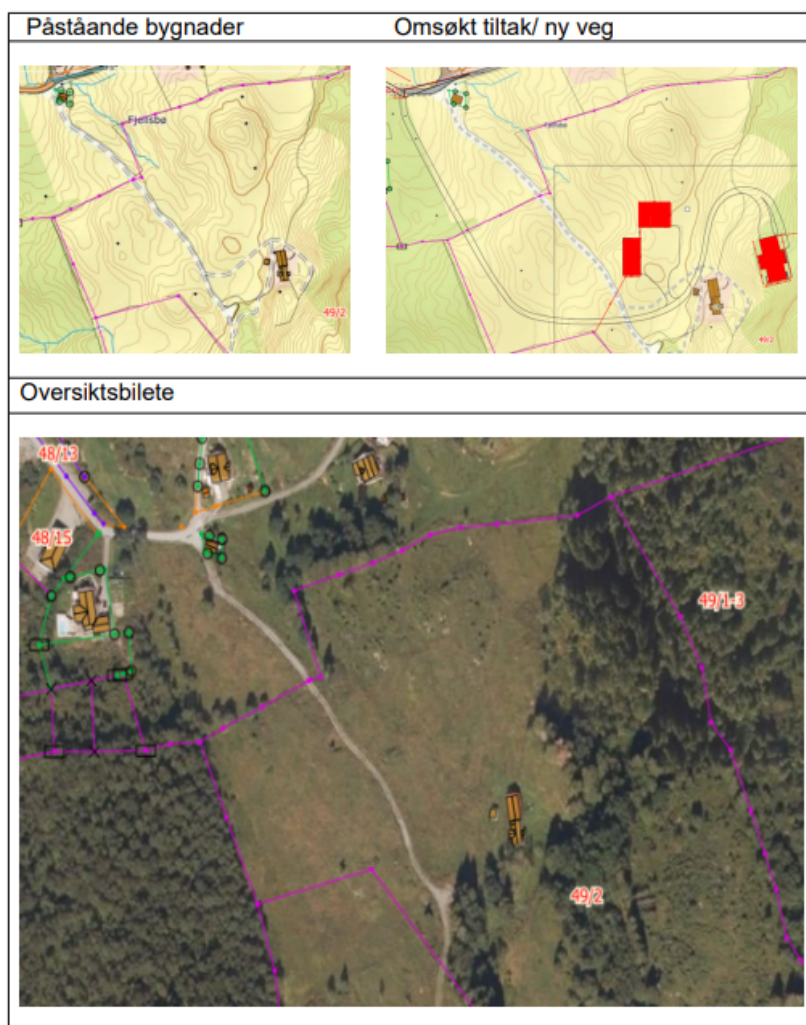
### Nøkkelopplysningar fra Enhetsregisteret

Organisasjonsnummer:	925 142 476
Navn/foretaksnavn:	RAA BYGG
Organisasjonsform:	Enkeltpersonforetak
Forretningsadresse:	c/o Karsten Raa Hordvikneset 39 5108 HORDVIK
Kommune:	BERGEN
Postadresse:	
Registrert i Enhetsregisteret:	02.06.2020
Innehaver:	Karsten Raa
Aktivitet/bransje:	Byggevirksomhet og salg og utleie av fast eiendom, Jordbruksvirksomhet med kjøtt- og planteproduksjon, Sauehold.
Næringskode(r):	41.200 Oppføring av bygninger 01.451 Sauehold
Sektorkode:	8200 Personlig næringsdrivende
Særlege opplysningar:	Registrert i Merverdiavgiftsregisteret
Regnskapsfører:	Autorisert regnskapsførerselskap Organisasjonsnummer 935 854 490 THEMAA REGNSKAP AS Hylkjeflaten 1 5109 HYLKJE
Underenhet(er):	<a href="#">Oversikt over registrerte underenheter</a>

Det går fram av same rundskriv at begrepet jordbruksproduksjon omfattar vidare **bygningar som er direkte knyttet til drift av eiendommen, samt våningshuset**. Slike bygningar bør likevel i den grad det er hensiktsmessig og mulig, plasseres på annet areal enn fulldyrka jord.

Når det gjelder driftsbygningar, omfattar begrepet jordbruksproduksjon bygningar som er nødvendige blant annet i forbindelse med tradisjonelt husdyrhold. Hvorvidt bygningen er nødvendig må bero på en objektiv vurdering av eiendommens arealgrunnlag og påregnelig drift.

Begrepet jordbruksproduksjon omfattar vidare bygningar for lagring og bearbeidelse av planteprodukter fra egen produksjon, men ikkje bygningar som brukes for salg til publikum. **Begrepet vil også omfatte bygningar for lagring av driftsmidler og redskaper til gårdens eget bruk.**



Etter landbruksavdelinga sitt syn er både nytt våningshus og lager naudsynte bygningar for drifta på bruket, og det er difor ikkje naudsynt med samtykke til omdisponering etter jordlova § 9.

Saghuset vert ikkje dekkja av omgrepet jordbruksproduksjon og vil krevja vedtak om omdisponering, det er pårekeleg at slikt løyve vil bli gitt. Bygget er i tråd med landbruksføremålet LNF.

Vidare står det i rundskrivet at: også anlegg av nødvendige driftsveier og gårdsveier dekkjes av begrepet jordbruksproduksjon.

I denne saka er tilkomstvegen til bruket for bratt til å kunna gje ein trygg og tenleg tilkomst for både dei som skal bu der, men og varetransport inn og ut av garden.

**Landbruksavdelinga meiner at omlegging av gårdsvegen er eit naudsynt tiltak for drift og difor ikkje krev løyve til omdisponering.**

Gårdsvegen vil tena som tilkomst til våningshus, driftsbygningar og til jordbruksarealet. Når nytten er meir enn 50 % landbruk kan denne søkast om etter forskrift om landbruksvegar. Vil de at me skal gje søkjar melding om dette, eller tek det kontakt.

<https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/eiendom/ordninger-for-eiendom/soknad-om-bygging-av-landbruksvei>

Landbruksavdelinga er positiv til søknaden og vil rå til at naudsynte løyve vert gitt. Gje tilbakemelding om me skal laga vedtak på omdisponering til sarhus og om gardsvegen.

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

**Mottakarar:**

Alver kommune v/Plan og byggesak

Postboks 4

5906

FREKHAUG