



Per Sigmund Villanger
Svartedikerveien 23b
5009 Bergen

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/5135 - 23/58843

Sakshandsamar:
Svein Arne Vågane
svein.arne.vagane@alver.kommune.no

Dato:
17.07.2023

Løyve til å dele i frå om lag 600m² på gbnr 418/11 med føremål å føre over arealet til gbnr 418/25 - gbnr 418/11 Villanger

Administrativt vedtak **Saknr: 781/23**
Tiltak:
Eigedom: Gbnr: 418/11
Tiltakshavar: Per-Sigmund Villanger på vegne av Per Bjørkhaug

Vedtaket :
Alver kommune gjev samtykke til deling av areal og dispensasjon til omdisponering av areal som søkt om på gnr. 418, bnr. 11. Dette med heimel i jordlova §§ 9 og 12, jf. § 1.

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

- **Det frådelt arealet skal leggjast til gnr. 418, bnr. 25.**
- **Så langt det let seg gjere, skal areal registrert som innmarksbeite, liggje til gnr. 418, bnr. 11.**
- **Endeleg utforming av grenser og arealstorleik vert gjort ved oppmålingsforretning.**

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om deling av areal på om lag 600m² frå gnr. 418, bnr. 11 med føremål å føre over arealet til gnr. 418, bnr. 25 som er ei hyttetomt.
Per-Sigmund Villanger som eig bnr. 25 søkjer på vegne av eigar av gnr. 418, bnr. 11 Per Bjørkhaug. Det ligg føre erklæring om samtykke til søknaden frå per Bjørkhaug.
Partane ynskjer å få dette formelt i orden.

Planstatus/gardskart:

Arealet er sett av til LNF-føremål i kommuneplanen sin arealdel. Eigedomsgrensene i matrikkelen er ikkje rett. Grensene i gardskartet syner at eigedomen gnr. 418, bnr. 25 om lag har det arealet det no vert søkt om å legge til bnr. 25 – sjå fig. 1 og 2 neste side.
Saka har ei lang forhistorie. Hyttetomta vart målt opp ved skyldelingsforretning i 1961. Den opphavelige tomte ligg på det næraste 49m frå driftsbygningen på gnr. 418, bnr. 25. Alt i 1967 vart frådellinga av tilleggsarealet skylddelt der arealet var tenkt lagt til gnr. 418, bnr. 25.

Frådelinga vart den gong stogga under handsaminga etter jordlova av Radøy kommune og dåverande Fylkeslandbrukskontoret i Hordaland. Argumentasjonen for avslaget var at grensa til hyttetomta ville kome for nær driftsbygninga på bnr. 11 med om lag 25m.

I føresegn 3.4.3. pkt. 3 i gjeldande kommunedelplan for Radøy står det at det ikkje skal opprettast ny grunneigedom nærare enn 50m frå eksisterande driftsbygning. Samstundes er dette LNF – spreidd busetnad.

Gjennom kjøpekontrakt av 1968 fekk dåverande eigar av bnr. 25 rett til tilleggsarealet. Kjøpekontrakten vart tinglyst same år (1968).

Tilleggsarealet er registrert som bygd areal med meir i gardskartet og har sidan 1968 vore i bruk som hyttetomt. Det vil slik sett ikkje vere snakk om endra bruk av arealet etter at frådeling er godkjent.

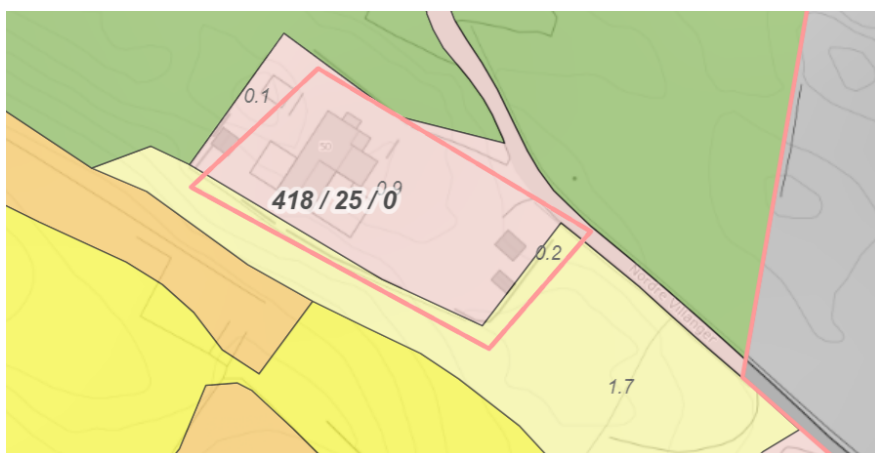


Fig. 1. Viser grensa i gardskartet som med unntak av området i vest, i all hovudsak stemmer med det ein ynskjer å oppnå med søknaden. Grensene her baserer seg på matrikkelen som altså er feil.

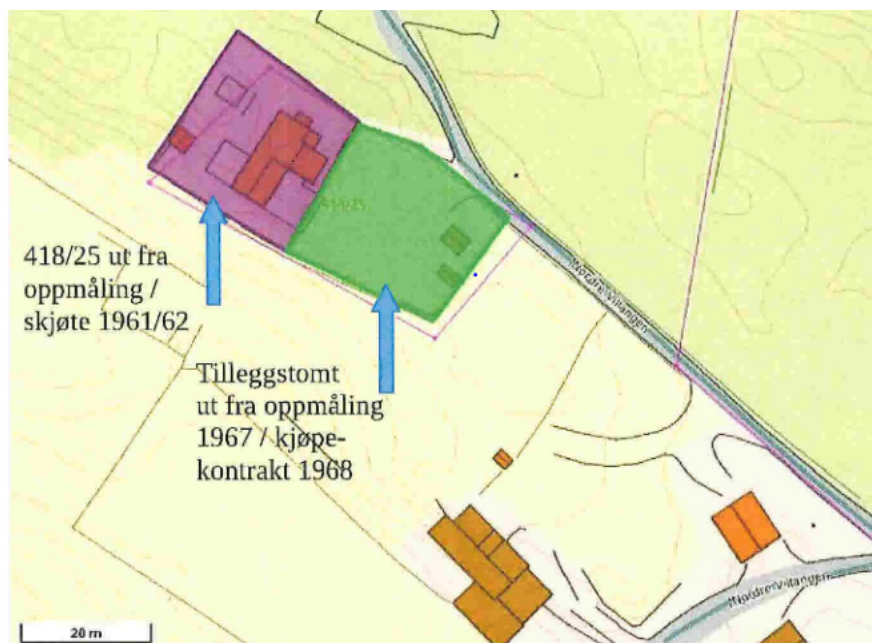


Fig. 2. Oversyn over den i dag «formelt rette» situasjonen. Kjelde: Vedlegg til søknaden.

Bnr. 11 har siste åra hatt villsauproduksjon og hadde i søknadsomgangen eit omfang på 22 vinterfôra sauer. Driftsbygningen har i fylgje søkjar ikkje vore i bruk i høve husdyrhaldet på mange år.

Gnr. 418, bnr. 11 har i fylgje gardskartet slikt areal:

Fulldyrka jord	7,1 daa
Overflatedyrka jord	4,6 daa
Innmarksbeite	15,6 daa
Produktiv skog	142,7 daa
Anna markslag	31,4 daa
<u>Bygd areal med meir.</u>	<u>5,8 daa</u>
Sum areal	207,3 daa

Arealet som er søkt delt i frå bnr. 11 er registrert som bygd areal. I gardskartet er bnr. 25 registrert med 0,2 daa innmarksbeite. Kommunen oppfattar det slik at dette arealet, som med dei feile grensene i matrikkelen, ligg som ei smal stripe langs grensa i sør og aust av tomta, skal høyre til bnr. 11 etter at grensene er justert. Det må gjelde så langt det let seg gjere og der nærleiken til mindre bygg som er oppført i samband med hyttetomta, ikkje kjem for nær grensa.

Vurdering

Arealet/areala er definert som bygd areal i gardskartet. Det treng såleis ikkje vedtak etter jordlova § 9 – omdisponering av jordbruksareal - i denne saka.

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 leggjast 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.

Det følgjer av jordlova § 12 4.ledd at sjølv om vilkåra etter 3.ledd ikkje er oppfylt, så kan gjevast samtykke til deling dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Få tiltak kan vere så øydeleggjande for eit gardsbruk som frådelingar nær driftssenteret/tunet. Det gjeld både med tanke på noverande situasjon, men like mykje i høve framtidig bruk/aktivitet på gardsbruket. Alver kommune har difor siste åra ført ei restriktiv line i høve å gje løyve til frådelingar så nær tunet.

På den andre sida ser ein i dette tilfellet at tilleggstomta alt vore nytta som hyttetomt og eigarar av begge bruk har innretta seg etter det. Hytteeigar har ført opp eit mindre bygg på tomta, den vert nytta som oppstillingsplass for bilar av eigarar av hyttetomta etc. Det ligg òg føre tinglyst kjøpekontrakt på tilleggsarealet heilt attende frå 1968.

Saka er etter administrasjonen si vurdering spesiell med tanke på feil i matrikkelen, lang tids bruk knytt til hyttetomta der begge partar har innretta seg til bruken og tinglyst 55 år gamal kjøpekontrakt.

Sjølvs om det avviker noko med føresegnene i kommunedelplanen for området og vidare at hyttetomta vert «stor nok», meiner administrasjonen i kommunen at dette formelt må kome i orden.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over har Alver kommune kome fram til at omsyna bak deling etter jordlova §12 ikkje vert sett til side som fylgje av at det gjeve løyve til å dele i frå om lag 0,6 daa med føremål å leggje arealet til bnr. 25.

Vi gjer merksam på at løyvet til å dele i frå det nemnte arealet må godkjennast etter anna relevant lovverk som plan- og bygningslova.

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 offentleg 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 ynsker. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett 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.: 23/5135

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 venleg helsing
Alver kommune, Landbruk

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Svein Arne Vågane
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Alver Kommune

Postboks 4

5906

Frekhaug

Mottakarar:

Per Bjørkhaug

Nordre Villanger 40

5937

Bøvågen

Per Sigmund Villanger

Svartediksvеien 23b

5009

Bergen