



Rune Seim
Krokjen 8
5912 Seim

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/2102 - 23/61918

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

Dato:
08.08.2023

Løyve til å dele i frå om lag 1,2 daa med bustadhus - gbnr. 164/1 Sletten i Alver kommune

Administrativt vedtak **Saknr: 23/2102**
Tiltak:
Eigedom: Gbnr: 164/1
Tiltakshavar: Rune Seim

Vedtak :
Alver kommune gjev samtykke til deling av areal som søkt om på gnr. 164, bnr. 1 med heimel i jordlova §12, jf. § 1.

Saka gjeld søknad om deling av areal på om lag 1,2 daa med bustadhus.

Planstatus/gardskart:

Planstatus: LNF og omsynssone landbruk.

Bruket har to bustadhus. Noverande eigar bur i bustaden som er søkt frådelt. Det andre, opphavelige bustadhuset er i dag leigd ut. I tillegg til dette har bruket ein eldre driftsbygning.

Uttale:

Statsforvaltaren i Vestland av 22.03.2023 – sjå under kapittelet vurdering.

Vurdering

Arealet er i gardskartet definert som bygd areal og anna markslag. Det er såleis ikkje naudsynt med vedtak etter jordlova § 9 – omdisponering av jordbruksareal. Før arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det ligga føre vedtak om deling etter jordlova.

Deling etter jordlova § 12

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

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

Kort historikk:

Bruket har siste åra vore leigd bort. Ektefelle/sambuar (Espen Grindheim) til niese av noverande eigar har beitepussa bruket siste åra. Dei har forpaktingsavtale med noverande eigar. Avtalen vart tinglyst i 2022. Det har ikkje vore dyr i driftsbygningen siste 30 åra med unntak av siste året. Fram til om lag 8 år sidan var bruket leigd ut til nabobruk som brukte det til sauebeite. Etter det har arealet ikkje vore drifta bortsett frå at Grindheim har beitepussa arealet i fleire år. Grindheim har no starta opp med ein saueflokk på om lag 10 v.f.s. og ynskjer å byggje seg opp som sauebonde. Uklåre framtidsutsikter i høve eigarskap til bruket, har lagt ein dempar på utviklinga og drifta av bruket. Dette er bakgrunnen før delings-søknaden av i dag.

Paktar med familie bur på eiga tom frådelt nabobruk. Tomta grensar opp til bruket der bustadhuset er søkt delt frå – sjå fig. 1. Slik vi oppfattar det, er planen at paktar med familie skal få overta bruket når bustadhuset til noverande eigar er delt frå.

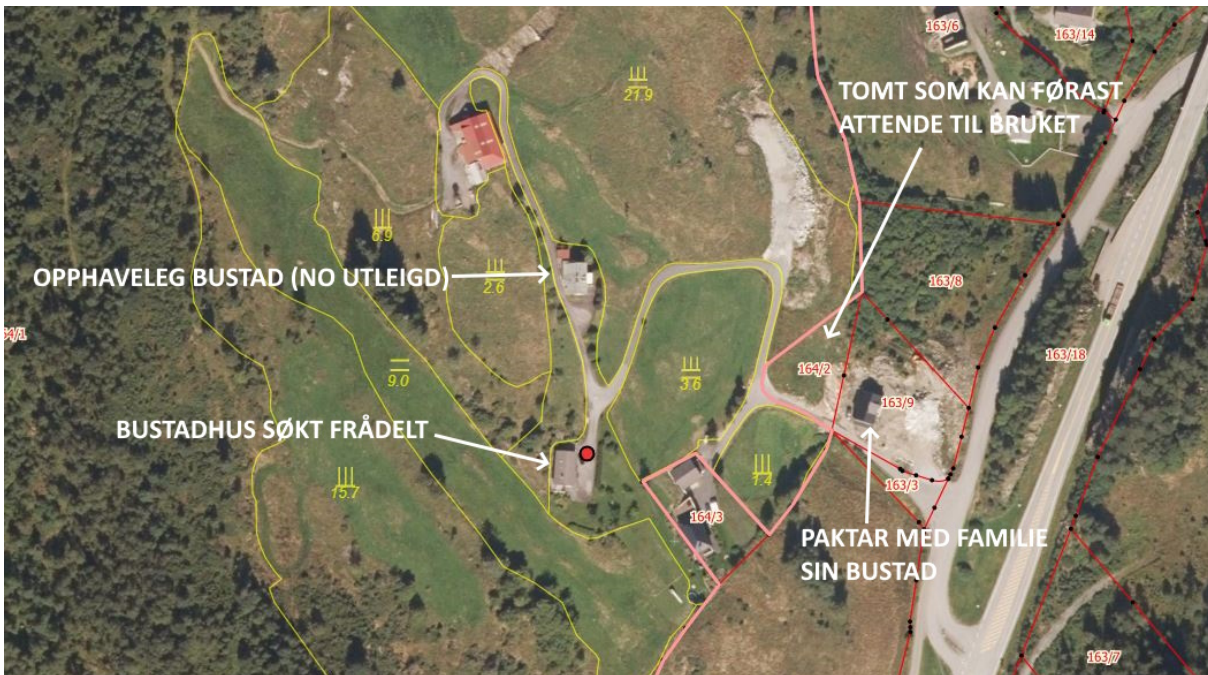


Fig.1. Oversyn over bustadar i området som har tilknytning til saka.

Som nemnt har bustadhuset vore søkt delt i frå i 2018. Lindås kommune gav løyve til frådellinga som dåverande Fylkesmannen i Hordaland klaga på. Dåverande Fylkesmannen i Rogaland som var settefylkesmann, skreiv mellom anna: «Omsynet til ei rasjonell drift o landbruket tilseier at å dela frå bustadtomter i eit landbruksområde er noko ein bør unngå. Fylkesmannen si erfaring viser at etablering av ordinære bustadtomter utan tilknytning til landbruksverksemda i slike område kan medføra konflikhtar mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, til dømes pga. lukt og støy frå landbruket. Slike konflikhtar kan medføra at landbruksinteressene i eit område på sikt blir pålagt driftsrestriksjonar som sett frå landbruket si side er lite ønskelege. Fylkesmannen viser til at den aktuelle bustaden ligg like ved jord klassifisert som innmarksbeite, overflatedyrka- og fulldyrka jord. Det er difor etter Fylkesmannens vurdering ikkje usannsynleg at eit løyve til frådelling på sikt kan medføra slike konflikhtar som det er peika på ovanfor. Bygningen på den aktuelle parsellen er vidare ein resurs for gardsbruket, til dømes ved at han kan nyttast til utleigebustad. Ein kan heller ikkje sjå bort frå at det i framtida kan bli behov for bygningane i samband med landbruksverksemd på eigedommen. Fylkesmannen finn at omsyna bak LNFR-føremålet framleis gjer seg gjeldande med styrke i denne saka.» Sitatet er henta frå Statsforvaltaren si uttale av 22.03.2023 som gjeld vurdering i høve handsaminga etter plan- og bygningslova.

Vi er samd med Statsforvaltaren i denne argumentasjonen. Alver kommune nyttar same argumentasjonen i mange liknande saker i kommunen, nettopp av di vi er opptekne av å hegne om landbruksinteressene både i kommunen og for dei einskilde bruka. Særleg legg vi vekt på nærleiken slike tomtrar har til den vanlege drifta og dei konflikhtar/utfordringar slike tomtrar kan gje i høve noverande og/eller framtidig drift på bruket tomtra ev er skilt ut frå.

Så er det slik at ei kvar sak har krav på ei individuell vurdering, noko Statsforvaltaren, så vel som kommunen, må ta inn over seg og synleggjere i si forvaltning. I dette tilfellet har vi eit brattlendt og tungdrive bruk som i praksis har lege brakk over fleire år. Hadde det ikkje vore for at paktar har beitepussa mykje av areal, ville det vore enno meir tungt å ta over og opparbeide areala til «gamle høgden» jordbruksmessig sett.

Slik landbrukspolitikken har vore seinare år, er det stort sannsyn for at garden framover vil verte lagt brakk om ein ikkje får ei avklaring av eigedomstilhøva. Slik sett vert nokre av dei argumenta dåverande Fylkesmann i Rogaland skreiv i 2018, uthola i nett denne saka.

Sjølv om bustadhuset som er søkt frådelt vil vere ein ressurs på bruket, er det òg krevjande både å overta og vedlikehalde slik bygningsmasse. Paktar ser seg ikkje tent med å kome i ein slik situasjon. Dette vil, etter kommunen sitt syn, vere eit argument for å kome søknaden i møte.

I uttale av 22.03.2023 ber Statsforvaltaren om å få eit eventuelt positivt kommunalt vedtak til klagevurdering. Etter kva vi har oppfatta vart det ikkje frå Statsforvaltaren sitt hald, klaga på at det vart gjeve løyve til dispensasjon på arealføremål. På generelt grunnlag og med tanke på liknande framtidige saker, vil vi likevel peike på at Statens brukar store summar på å stø opp om landbruket i heile landet, noko Alver kommune er særst glad for. Men då vil det vere oppsiktsvekkjande om same Stat skulle slege beina under den utsikta ein no har til å få opp drifta på denne garden eller gardsbruk i liknande saker i si vurdering av saka i høve PBI. Om Statsforvaltaren finn det turvande å klage i liknande saker, både ventar og krev kommunen at det vert gjort ei avveging av desse spørsmåla og at sakene òg vert vurdert av tilsette hjå Statsforvaltaren med landbruksfagleg kompetanse. Vi syner i så måte til dykkar brev dagsett 02.02.2023 med referanse 2023/1904. I brevet vert det lista opp både økonomiske verkemidlar kommunen forvaltar på vegne av staten, men òg oppgåver kommunen har mellom anna innan jordlova og konsesjonslov. Mellom anna er det synt til jordvern. For Alver kommune er jordvern i fyrste rekkje å leggje til rette for at jordbruksarealet vert drive. I eit tilfelle som dette

vil det, etter kommunen sitt syn, vere klårt betre å sikre framtidig drift av arealet framom å nekte frådeling og slik sikre at eigedomstilhøva vil vere uavklara i overskueleg framtid.

Konkret for denne saka er det òg slik at for eit bruk med desse brattlendte arealressursane (jordbruk) og med driftsbygningen som krev oppgradering, kan ein stille spørsmål ved om bruket har trong for to våningshus. Alver kommune meiner i dette tilfellet at så ikkje er tilfelle.

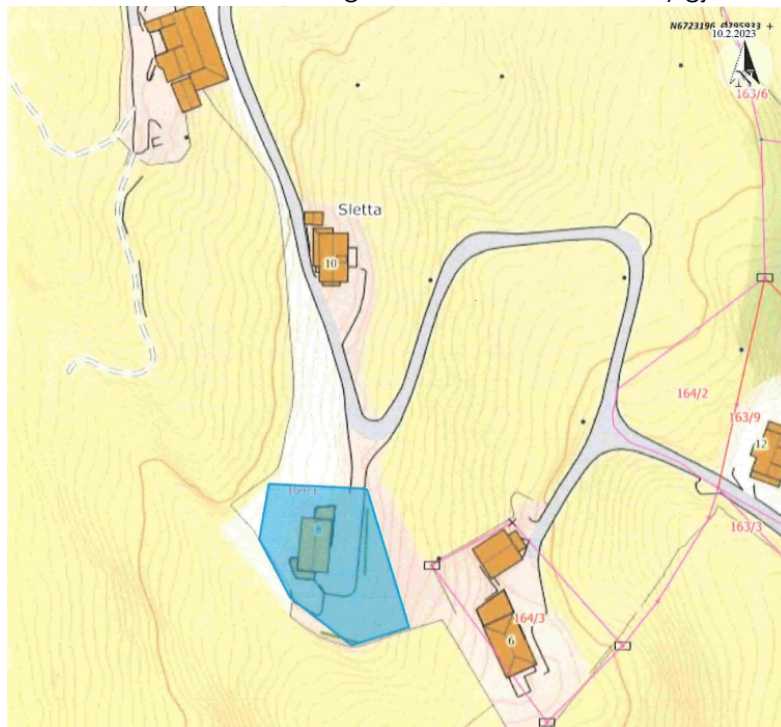
Bruket har fylgjande areal jf. gardskartet:

Fulldyrka jord:	9,0daa
Overflatedyrka jord:	28,0 daa
Innmarksbeite:	36,5 daa
Produktiv skog:	439,4 daa
Anna markslag	135,7 daa
Bygd areal med meir:	5,8 daa
<u>Ikkje kartlagt areal:</u>	<u>0,0 daa</u>
Sum	649,9 daa

Parsellen det er søkt om ligg i utkanten av tunet, og tilkomsten er nedanfor det opphavlege bustadhuset på garden – sjå fig. 2 og 3.

Det er òg fleire frådelte tomter med bustad på i området – sjå fig. 2.

Gnr. 164, bnr. 2 vil verte lagt til bruket då den er, i fylgje Grindheim, skjøtt over til eigar av gnr.



164, bnr. 1 Rune Seim. Den vil, i samband med eigedomsoverdraginga av bnr. 1, verte skjøtt over til paktar. Men alt avheng av om ein frå dele i frå bustadhuset som noverande eigar er busett i.

Fig. 2. Utforming og plassering av tomte i høve tunet på gnr. 164, bnr. 1.



Fig. 3. Bustaden det er søkt delt i frå til venstre. Det opphaveløge bustadhuset som i dag er leigd ut, til høgre.

Konklusjon:

Sjølv om kommunen ser uheldige sider ved frådelinga, er dei viktigaste argumenta for å sei ja i dette tilfellet at bruket vil få ny giv i form av nye eigarar. Slik sett vil det gje drift av arealet som elles i beste fall il verte beita av dyr tilhøyrande nabobruk. For at det ikkje skal verte for tyngjande å klare å ta over bruket, er det i dette tilfellet fornuftig å del i frå bustadhuset det er søkt om. Tunet ligg noko skjerma frå bygningen. Med bakgrunn i vurderinga over har Alver kommune kome fram til at omsyna bak deling ikkje vert sett til side som følgje av at det vert gjeve løyve til å dele i frå bustadhuset slik det er søkt om.

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 ynskjer. Klagen skal grunngjevast. Førretak 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.: 23/2102

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
Statsforvaltaren i Vestland

Postboks 4
Njøsavegen 2

5906 Frekhaug
6863 LEIKANGER

Mottakarar:

Rune Seim

Krokjen 8

5912 Seim