



Alver kommune Plan og byggesak
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar: Kjartan Medaas
Vår: 22/1998 - 22/28753

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

Dato:
11.04.2022

Løyve til deling etter jordlova - gbnr 43/5 Natås

Administrativt vedtak **Saknr: 460/22**
Eigedom: Gbnr:43 /5
Tiltakshavar: Tore Natås

Vedtak :

Alver kommune gjev samtykke til deling av om lag 1 daa tomt med påståande våningshus som omsøkt på gbnr 43/5. Vedtaket har heimel i jordlova §12 og grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

Kopi av vedtaket vert sendt plan- og byggesaksavdelinga.

Saka gjeld søknad om deling og dispensasjon frå arealdelen av kommunedelplan for Lindås (KDP) for oppretting av ny bustadtomt på om lag 1 daa rundt gammalt våningshus inklusiv garasje. Det vart bygd nytt våningshus i 1983 som ligg sør for driftsbygningen.

Statsforvaltar hadde ein del merknader til storleik og utforming av tomten. Kommunen har hatt dialog med søkjar, og han har i etterkant komen med ein revidert søknad. Han har redusert storleiken på arealet frå 1,4 daa til 1 daa slik at deling ikkje inneber tap av dyrka mark for bruket. Arealet som er søkt frådelt er i gardskart frå Nibio registrert som bebygd/samferdsel. Innkøyrslø er endra i tråd med merknad. Tomten grensar mot Sævråsvegen i nord/vest og Natås skule i vest.

Planstatus/gardskart:

Gardskartet syner at eigedomen er registrert med 3 daa fulldyrka areal, 14,4 daa overflatedyrka areal, 15,1 daa innmarksbeite, 68,5 daa produktiv skog, 57,9 daa anna markslag og 5,1 daa er bebygd/samferdsel. Sum eigedom er 164 daa fordelt på 5 teigar. Sauedrifta vart avvikla kring 2010 og dei siste åra har eng og beite vore leigd vekk til andre bønder. Bruket er ikkje i sjølvstendig drift, men det er planar om å selja garden til nokon i familien som har stor interesse for gardsdrift.

Det er to bustadhus på bruket, driftsbygning, garasje. Tunet ligg som eit rekketun langs går privat fellesveg med egne avkøyrslar til dei ulike bygga. Området er landleg med ein del spreidd busetnad, og fleire mindre landbrukseigedomar. Landskapet er kupert og teigane er små, så areal messig er det småskaladrift og busetjing som det ligg best til rette for.

Søkjar skriv:

Bakgrunn: Jeg er i dag i en alder der jeg ikke lenger ser for meg å investere mer i fremtidig drift av garden, i dag drives den som et hobbybruk med et beite og innmarksområde på +/- 30 mål. Jeg ønsker derfor at nye krefter skal få slippe til, og i den forbindelse er det personer i familien som er særdeles interessert i gårdsdrift. Vedkommende synes det er for mye å ha 2 hus på gården som skal driftes, med dagens priser til vedlikehold så blir det mer utgifter enn inntekter til gården. Inntekter på utleie av bolig i dette område veier ikke opp de utgifter som påløper. For at gården skal kunne fungere i fremtiden vil det kreve en del oppgradering som er kostnadskreven for en god fremtidig drift.

Omlegging av tilkomstveg, samt redusere omsøkt tomt: Jeg ønsker, på linje med Statsforvalteren, at denne fradeling skal få minst mulig driftsulemper i fremtiden. Derfor har jeg gjort følgende endringer:

- Endret tilkomstvegen slik at den går på baksiden av hus (se vedlagt tegning).
- Endret omsøkt areal fra ca. 1400m² til 700m², det vil si at arealet ikke lenger innehar fulldyrka mark (se vedlagt tegning).



Underteikna har saman med Kjartan Medaas frå kart og oppmåling vore på synfaring 11.04.22.

Statsforvaltar har peika på at huset ikkje bør ha same tilkomst som til driftsbygning, og søkjar har sett på alternativ til tilkomst.

Det er god tilkomst til huset frå baksida mot nord, og det kan piggast av fjellskrent til høgde i bilde slik at ein kan køyra til garasjen denne vegen.



Areal mellom skuletomt, privat veg og Sævråsvegen. Dette er eit areal på om lag 120 m² som er naturleg hageareal til det gamle våningshuset. Sidan arealet ligg inneklemmt og er lite har det ikkje verdi som landbruksareal.



Hagearealet på sørsida av det gamle våningshuset er naturleg avgrensa av mur. Arealet er om lag 255 m² og er opparbeidd hage. Etter synfaring vart det konkludert med at dette er ein naturleg del av tomten til det gamle våningshuset. Arealet har ingen verdi som landbruksareal p.g.a. storleik, plassering og utforming.

Uttale:

Det er søkt om dispensasjon frå arealdelen i KDP for frådeling av bustadtomt i LNF området. Landbruksavdelinga har fått oversendt søknaden for uttale/ handsaming etter jordlova, og vedtaket etter jordlova vil inngå i vurdering av dispensasjonssøknad etter plan- og bygningslova

Vurdering

Arealet er definert som bebyggd/samferdsel i gardskart. Det er ikkje naudsynt med vedtak om omdisponering etter jordlova fordi arealet som er omfatta ikkje er dyrka eller dyrkbar jord.

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.»

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.

Vern av arealressursane

Vern om arealressursane handlar om at ein skal ta omsyn til at ei deling ikkje medfører oppstyking av areal til mindre einingar som er vanskeleg å driva rasjonelt, eller reduserer ressursane på bruket. Bygningar er ein del av arealressursane på ein gard og bør i utgangspunktet ikkje delast frå.

Pårekneleg drift i framtida i dette området kan vera små skalaproduksjon med sau, storfe, grønsaker e.l. Trongen for å ha kårhus er størst på store husdyrbruk, og storleiken på landbruksarealet tilsei ikkje at det er trong for to hus på dette bruket.

Bygningar er ein viktig ressurs på eit bruk, men samstundes er det kostnader knytt til vedlikehald og forsikring. Det er det eldste huset som er søkt frådelt, og det vil redusera verdien av bruket. Samstundes er det konkludert med at bruket er for lite til å ha trong for to husvære, og det gamle huset ligg plassert i utkanten av eigedomen inntil frådelt tomt og veg. Det nyaste huset ligg godt plassert i nærleiken av driftsbygningen og kan fylla trongen garden har for husvære.

Storleiken på tomten er redusert og den er plassert i utkant av eigedomen med eigen tilkomstveg. Deling inneber ikkje tap av dyrka mark og vil ikkje gje driftsulempar for framtidig gardsdrift. Det vil heller ikkje medføra endringar i kulturlandskapet då huset ligg der allereie.

Det gjer seg gjeldande busetjingsomsyn i området, og det vil vera positivt for bygda at garden kan verta seld til nokon som vil ynskjer å setja i gang drifta att. Eit alternativ som har vore nemnd er utleige av det gamle våningshuset, men det er liten etterspurnad etter utleigehusvære i området. Ei frådeling vil sikra fast busetjing noko som er positivt for bygda.

Konklusjon:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at tomten etter at søkjar har redusert arealet er høveleg til å gje ein god bustadtomt. Bygningen som er søkt frådelt er ikkje ein føresetnad for å driva ein såpass liten landbrukseigedom. Garden vil ha eit relativt nytt og stort våningshus som kan fungera som bustad til eventuelle nye eigarar. Noverande eigar vil bu på den frådelte tomten. Tomten er plassert heilt i utkanten av eigedomen og inneber ikkje tap av

dyrka mark. Huset har eigen avkøyrsløse frå privat veg, og delinga vil ikkje gje ulemper for framtidig drift.

Med bakgrunn i vurderingane over har kommunen kome fram til at omsyna bak deling ikkje vert sett til side som følgje av at det vert gjeve løyve til frådeling etter jordlova.

Mynde

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

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 ønskjer. 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.: 22/1998

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.

Mottakarar:

Alver kommune Plan og byggesak

Postboks 4

5906

FREKHAUG