



Plan og byggesak
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar: Plan og byggesak
Vår: 22/917 - 22/18485

Saksbehandlar:
Marie Victoria Rekdal Skogrand
marie.skogrand@alver.kommune.no

Dato:
04.03.2022

Løyve til deling etter jordlova - gbnr 414/17 Soltveit

Administrativt vedtak
Tiltak:
Eigedom: Gbnr: 414/17
Tiltakshavar:

Vedtak :
Alver kommune gjev samtykke til deling av areal som ømsøkt på gbnr 414/17 med heimel i jordlova § 12.

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:
- Areal et skal knyttast til GBNR 414/90
- Areal et skal framleis nyttast til landbruksføremål

Det vert sendt kopi av vedtaket til plan- og byggesaksavdeling for vidare handsaming etter plan- og bygningslova.

Saka gjeld søknad om frådeling av parsell på 9,6 daa for oppretting av ny grunneigedom. Det er og søkt om dispensasjon frå LNF formål i kommunedelpian for Radøy for frådeling av tomta. Areal et skal nyttast til dyrking av poteter, grønsaker, frukt og bær. Det er ingen endring i bruk av parsellen i forhold til dagens bruk.

Det går fram følgjande grunngjeving i søknaden:

Søker her med om dispensasjon frå LNF, kommunedelpian for Radøy, for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 414/17. Areal et er på 9,6 da med bestående lagerbygg på 105 m2. Min sønn Daniel Soltveit vil overta parsellen. Han vil bruka parsellen til å dyrka poteter, grønsaker, frukt og bær. Lagerbygget skal fortsatt brukast til lager for ved, garasje for ein traktor og redskaper. Det blir dermed ingen forandring i bruk av parsellen. Eg har hatt vegrett til parsellen i 45 år, og før den tid var det far min Kristian Soltveit som hadde vegrett. Han hadde vegrett frå 1948 då han kjøpte bnr 16 som tilleggsgjord og vart

seinare innlemma i bnr 17. Eg har ikkje fått merknader frå naboene på at eg vil selja parsellen. Daniel skal ikkje og har ikkje behov for å bygga bustad på parsellen. Han har kjøpt bustad like i nærheten på gbnr 414/90 og bur no på Øvre Soltveit 5. Han skal ikkje opprette ny avkjørsel, utvide eller gjøre permanente endringer i avkjørselen. Vegrett skal videreføres til den frådelt egedomen.

Planstatus/gardskart:

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Radøy sin arealdel er definert som LNF formål. Eigdommen består av to teigar og det er søkt om å dele frå den nordlige teigen for oppretting av ny grunneigedom. Arealet som det er søkt om å dele frå er samansett av 3,0 daa innmarksbeite, 1,4 daa overflatedyrka jord, 3,9 daa produktiv skog og om lag 1,2 daa bebygd areal med oppført vedhus/ redskapshus samt veg fram til vedhuset. Den sørlege teigen som vil stå att etter deling er 3,7 daa bebygd areal med ein eldre driftsbygning. Største delane av bruket vart delt frå og seld som tilleggsgjord til nabobruk i aktiv drift i 2016.

GBNR	Tal teigar	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Anna markslag	Bebygd, samferdsel	Ikkje klassifisert	Sum grunn-eigedom
414/17	2	0	1,4	3,0	3,9	0,1	4,9	0,0	13,3

Uttale:

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

Vurdering

Søknaden er vurdert etter jordlova § 12 og rundskriv M 1/2013 om omdisponering og deling. Det skal ikkje gjerast endring i bruken av arealet og det er derfor ikkje naudsynt å handsama saka etter § 9 om omdisponering. Saka krev samtykke til deling etter jordlova § 12.

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.

I denne saka er største delen av bruket alt delt frå og seld som tilleggsgjord til nabobruk i aktiv drift. Slik eigdommen ligg i dag er dette ein svært liten landbrukseigedom med ein eldre driftsbygning og utan våningshus. I uttale frå Fylkesmannen i Hordaland etter vedtaket om deling i 2016 vart det peika på at det var uheldig at ein fekk ein landbrukseigedom utan våningshus. Det vart lagt til grunn at søkar kunne bu i det gamle våningshuset som vart skilt frå på GBNR 414/171 eller byggja nytt hus på annan fråskilt bustadtomt.

Den delinga som no er omsøkt er begrunna med at sonen til tiltakshavar ønsker å bruka parsellen på 9,6 daa til å dyrka poteter, grønsaker frukt og bær. Sonen bur på GBNR 414/90.

Eigedomen ligg som bustadeigedom i matrikkelen, men ut frå flyfoto ser ein at dette er eit gammalt gardstun med våningshus og uthus. Den gamle driftsbygningen på 414/17 ligg no ugunstig til inneklemmt mellom eit bustadfelt og driftsbygningen på naboeigedommen 414/12. Driftsbygningen er etter det søkar har oppgitt per telefon lite tidsmessig og lite egna til pårekneleg drift på 414/17 slik eigedomen no ligg føre. Dersom den nordlege teigen på 414/17 vert knytt til bustadtomta på 414/90 kan dette reknast som eit lite småbruk med våningshus, uthus, vedhus/redskapshus, litt overflatedyrka jord, skog og innmarksbeite. Det er ein tydeleg trend i området at stadig fleire er interessert i å kjøpe og drive små landbrukseigedomar, ofte med bakgrunn i eit sterkt ønske om lokal og berekraftig matproduksjon, eventuelt i kombinasjon med ulike bygdenæringar. Desse bruka gjer eit viktig arbeid med å halde marginale jordbruksareal i hevd og maktar ofte å skape verdier ut frå tilsynelatande små ressursar. Pårekneleg drift på eigedomen kan vere småskala produksjon med frukt/bær/grønsaker, vedproduksjon eller tilleggsnæring knytt til garden sine ressursar. Med ein slik produksjon er den gamle driftsbygningen på 414/17 uegna. Redskapshuset som står på teigen som skal delast frå er truleg alt ein treng. Annan pårekneleg drift er at arealet vert leigd bort som beite til sau/ storfe, ein vil heller ikkje då ha bruk for den gamle driftsbygningen. Nokon husdyrdrift av betydning er ikkje pårekneleg på ein så liten eigedom.

Etter rådmannen sin vurdering vil deling som omsøkt gje ei betre driftsmessig løysing enn den som ligg føre per i dag. Det vert lagt til grunn at den frådeltte teigen vert knytta 414/90 og framleis vert nytta til landbruksformål. Avstanden mellom våningshus/driftsbygning og teig med jordbruksareal vert redusert med om lag 150 meter målt etter veg. I tillegg slepp ein å køyre gjennom bustadfeltet for å komma seg mellom bygningar og jordbruksareal. Dette kan redusere sjansen for at det oppstår konflikt med naboar og såleis redusere faren for drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i framtida. Om ein ser den frådeltte teigen saman med bustadtomta på 414/90 vil bygningsmassen vere godt tilpassa pårekneleg drift på eigedommen, og ein unngår problemet med ein landbrukseigedom utan våningshus.

Rådmannen vurderer at den omsøkte delinga vil gjere det meir sannsynleg at jorda vert drive og haldt i hevd i framtida, samanlikna med den løysinga ein har i dag. Det er lite attraktivt å kjøpe ein så liten landbrukseigedom med ein stor og forfallen driftsbygning som ein ikkje har nytte av. Arealet er og for lite til at det er økonomisk forsvarleg for naboar med aktiv drift å kjøpa denne teigen aleine som tilleggsgjord for bruk som beite. Ein liten landbrukseigedom med bygningar tilpassa pårekneleg drift på arealet kan derimot vere attraktiv. Ut frå flyfoto ser det ut som jorda på både overflatedyrka areal og innmarksbeite er grunnlendt med fjell i dagen. Dersom ein vel ein driftsform som passar til arealet er det likevel fullt mogleg å få til ein produksjon på slike areal. Det vil som oftast krevje mykje arbeid sett i forhold til areal. På eit lite bruk vil det vere meir sannsynleg at slike marginale areal vert nytta til aktiv drift.

Landbruket i området består av ein kombinasjon av små og store bruk, og den omsøkte delinga har ikkje negativ verknad på bruksstrukturen i landbruket. Ettersom bruken ikkje skal endrast vil delinga heller ikkje ha nokon verknad på kulturlandskapet.

Konklusjon:

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 deling av 9,6 daa som omsøkt.

Det bør settast vilkår om at eigedommen skal knyttast til 414/90 og at arealet framleis skal nyttast til landbruksformål.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delebert 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 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.: 22/917

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

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Marie Victoria Rekdal Skogrand
Sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Plan og byggesak
Rasmus Kristen Soltveit

Postboks 4
NEDRE SOLTVEIT 26

5906 FREKHAUG
5939 Sletta