



Alver kommune Plan og byggesak
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar: Kjartan Medaas
Vår: 21/6554 - 21/68258

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

Dato:
13.10.2021

Løyve til deling etter jordlova av 1,5 daa med påståande bustadhus - gbnr 1/6 Flatøy

Administrativt vedtak

Saknr: 1079/21

Tiltak:

Eigedom:

Gbnr: 1/6

Tiltakshavar:

Dag Sudmann adv Harris

Vedtak :

Alver kommune gjev med heimel i jordlova §12 samtykke til deling av 1,5 daa med påstande bustadhus som vist på situasjonskart datert 5.07.21.

Det vert sett som vilkår at den frådelt tomten skal ha gjerdeplikt rundt eigedomen.

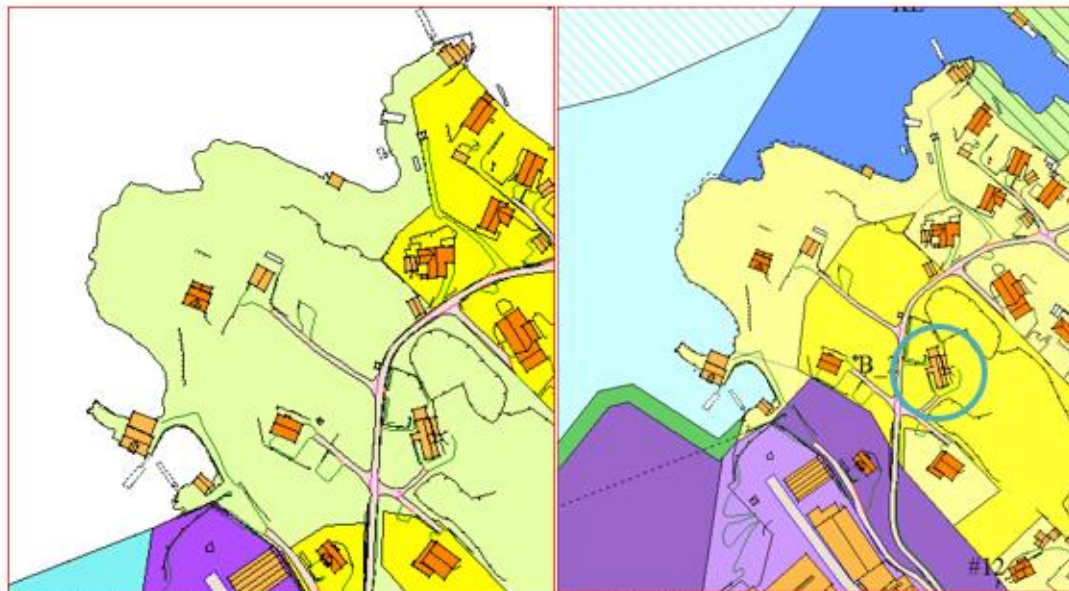
Saka gjeld søknad om frådelling av bustadtomt på 1,5 daa med eksisterande våningshus på gbnr 1/6 Flatøy. Søknaden krev dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for Flatøy Vest. Som ein del av denne handsaminga har landbruksavdelinga har fått søknaden oversendt frå plan- og byggesak for handsaming etter jordlova.

Føremålet med søknaden er at dottera og svigerson til søkjar skal overta huset som no vert søkt frådelt. Ho vil busetja seg på garden saman med familien sin og ta del i arbeidet med å vedlikehald av bygningar og areal på garden.

Det vert også peika på at eigedomen fortsatt vil ha godkjent bustad i eine delen av driftsbygning dersom søknaden vert godkjent. Søkjar viser også til at saka må handsamast likt med tilsvarande saker der ein landbrukseigedom har to bustader og det er gjeve dispensasjon for frådelling.

Planstatus/gardskart:

Det omsøkte arealet ligg innanfor område sett av til jordbruk i reguleringsplan for Flatøy Vest, Planid 125619890001. I kommunedelplan for Meland er arealet sett av til noverande bustadområde og er omfatta av føresegnområde som supplerar/ endrar føresegnene i reguleringsplanen.



Utsnitt frå reguleringsplan

Utsnitt frå kommunedelplan. Løe med bustaddel vist med blå ring.

Dette inneber arealet der huset ligg i dag er regulert til jordbruk, men for resten av teigen der innmark og driftsbygning med godkjent husvære er plassert vil det vera kommuneplanen som gjeld. Dette arealet er avsett til bustad.

Gardskart syner at bruket har fire teigar og har 8,2 daa overflatedyrka, 12,4 daa innmarksbeite, 52,1 daa produktiv skog, 37,5 daa anna markslag og 7,7 daa som er bebygd/samferdsel. Sum eigedom er 117,9.

Eigedomen har to bustadeiningar. Huset som no er søkt frådelt og ei godkjent bustadeining som ein del av driftsbygning. Det vert opplyst at garden ikkje har vore i sjølvstendig drift sidan 1983.



Frå situasjonskartet

Frå Gardskart

Gardskart syner at det omsøkte arealet er definert som bebygd areal og anna areal.

Uttale:

Vedtak etter jordlova vil verta oversendt avdeling for plan- og byggesak og vera ein del av vurdering i dispensasjonshandsaminga.

Vurdering

Saka er vurdert etter jordlova og rundskriv M-2/21 Driveplikt, omdisponering og deling.

Arealet er definert som bebygd/ anna areal, og det trengs difor ikkje samtykke til omdisponering etter § 9 i jordlova], men treng delingsløyve etter § 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.

Frådeling vil ikkje påverka bruksstrukturen då det er eit mindre areal som vert søkt frådelt.

Arealressursar på eit gardsbruk er både jord, skog, bygningar og rettar, og det er dei langsiktige verknader for eigedomen og inntekta frå den som skal vurderast. Omsynet til plansituasjonen er sentral ved vurderinga. Vern om arealressursane betyr at ein skal ta omsyn til at ei deling ikkje medfører oppstyking av areal til mindre einingar som er vanskeleg å driva rasjonelt.

Jordbruksarealet på Flatøy har vore under press i mange år, og det er i gjeldande areal planar utlagt store område til framtidig utbygging. Dette bruket ligg inneklemt mellom ei rekke frådelt tomte, og moglegheit til å driva anna enn småskala jordbruksdrift er sterkt begrensa. Arealet som er søkt frådelt er ikkje produktive landbruksareal, og det vil ikkje gje noko driftsmessig tap for bruket om det vert frådelt.

Kommuneplanen viser mesteparten av innmarka på bruket som framtidig bustadareal, og sett i lys av dette er det vanskeleg å argumentera for at ein av omsyn til landbruksinteresser bør avslå søknad om deling. Plansituasjonen talar difor for å gje løyve til deling.

Storleiken og plassering av bruket tilsei ikkje at dei har bruk for meir enn eit våningshus og at det ikkje vil vera påreknleg med noko større husdyrdrift på bruket i framtida. Sjølv om det våningshuset vert frådelt vil det framleis vera ein liten landbrukseigedom med jordbruksareal, skog og driftsbygning/våningshus.

Ei driftsmessig god løysing inneber at driftseinga bør vera samla med korte driftsavstander og at bygningsmasse og driftsapparat vert nytta på ein god måte. Driftsmessig vil det vera like teneleg for bruket å nytta det andre husvære på garden som våningshus som ligg i

driftsbygning og med jordbruksarealet samla rundt. Egedomen ligg innimellom eksisterande industri og bustadeigedomar og det vil ikkje gje drifts- eller miljømessige ulemper for bruket at dette arealet vert frådelt då det ligg i utkanten av egedomen med eigen tilkomstveg.

Ei frådelling av eit eksisterande hus vil ikkje påverka kulturlandskapet då arealbruken allereie er etablert frå lang tid tilbake.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderinga over har kommune kome fram til at omsyna bak deling ikkje vert sett til side som følge av at det vert gitt løyve til deling etter jordlova av 1,5 daa med påstande hus på gbnr 1/6.

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 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.: 21/6554

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
Dag Albert Sudmann	Hjelten 45	5918	FREKHAUG
Harris Advokatfirma AS	Postboks 4115 Sandviken	5835	BERGEN