



Rasmus Kristen Soltveit  
Nedre Soltveit 26  
5939 SLETTA

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/9148 - 22/19525

Saksbehandlar:  
Kjartan Medaas  
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:  
09.03.2022

## Løyve til deling - gbnr 414/17 Soltveit

**Administrativt vedtak: Saknr: 268/22**

### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om 9618 m<sup>2</sup> frå gbnr 414/17 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 21.10.2021, og gjeld heil teig av gbnr 414/17, jf. pbl. § 29-4.
- Den nye grunneigedom skal slåast saman med gbnr 414/90. Krav om samanslåing skal leggjast fram for oppmålingsingeniør seinast i samband med fullføring av oppmålingsforretning.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Erklæring om vegrett må leggjast fram for tinglysing seinast samstundes med fullføring av oppmålingsforretning. jf. pbl § 27-4.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

### Saksutgreiing

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av heil teig av gbnr 414/17.

Gbnr 414/17 er registrert med eit areal på omlag 13298m<sup>2</sup> i matrikkelen. Eigendomen består av 2 teigar. Det vert søkt om oppretting av tomt på 9618m<sup>2</sup>.

Det vert i søknad om dispensasjon oppgjeve at sonen til søkjar skal overta parsellen. Sonen som skal overta parsellen bur og eig gbnr 414/90 på Soltveit.

Aktuelt areal er i klassifisert som overflatedyrka, innmarksbeite, skog og bygd areal i NIBIO sitt gardskart.

Det vert elles vist til søknad mottaken 28.10.2021 og søknad om dispensasjon mottaken 26.01.2022.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område. Arealet er sett av til LNF formål i kommunedelplan (KDP) for Radøy. Området ligg innanfor omsynsone H510 - kjerneområde landbruk i kommunedelplanen:

#### **4.6 Retningslinjer til sone med særlege omsyn til landbruk - kjerneområde landbruk (H510)**

Sone H510 er sone for kjerneområde landbruk der primærnæring innafor landbruket og jordvern skal ha prioritet. Det skal som hovudregel ikkje gjevast løyve til frådeling eller oppføring av tiltak som ikkje er naudsynte tiltak for stadbunden primærnæring.

*Frå føresegnene til kommunedelplan Radøy.*

### **Uttale frå annan styresmakt**

Saka er sendt til Alver kommune landbruksavdeling for handsaming etter jordlova. Landbruksavdelinga gav i vedtak saknr. 240/22 den 04.03.2022 løyve til deling etter jordlova §12:

#### **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:**

- Arealet skal knyttast til GBNR 414/90**
- Arealet skal framleis nyttast til landbruksføremål**

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

Saka vart også sendt til uttale til Statsforvaltaren i Vestland og til Vestland fylkeskommune. Statsforvaltaren kom med slik uttale:

### Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Området som ein ønsker å dele ifrå består av ein lagerbygning, overflatedyrka jord, innmarksbeite og produktiv skog. Vi vurderer at det er svært uheldig å dele ifrå teigen slik det er søkt om. Ein får då ein landbrukseigedom utan våningshus. Dette skaper ofte eit press for å få bygge eit nytt våningshus på eigedomen.

Om parsellen skal delast ifrå bør han helst seljast og føyast saman med eit av nabobruka som driv aktivt. Dette vil slik vi ser det vere det beste for landbruksinteressene i området.

I søknaden står det er eigar av bnr. 414 bnr. 90 som ønsker å overta parsellen. Han vil bruke eigedomen til å dyrke poteter, grønnsaker og bær. Lagerbygget skal framleis nyttast til lager for ved, garasje for ein traktor og reiskapar. Om det vert søkt om ein arealoverføring frå bnr. 17 til bnr. 90 i

---

E-postadresse:

[sfylpost@statsforvalteren.no](mailto:sfylpost@statsforvalteren.no)

Sikker melding:

[www.statsforvalteren.no/melding](http://www.statsforvalteren.no/melding)

Postadresse:

Njøsavegen 2  
6863 Leikanger

Besøksadresse:

Njøsavegen 2, Leikanger  
Statens hus, Kaigaten 9, Bergen  
Fjellvegen 11, Førde

Telefon: 57 64 30 00

[www.statsforvalteren.no/vl](http://www.statsforvalteren.no/vl)

Org.nr. 974 760 665

---

Side: 2/2

staden for ein frådelling, vil LNF-formålet i mindre grad bli sett til side enn ved ein frådelling som omsøkt.

Vi rår ifrå ein frådelling som omsøkt. Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

### Dispensasjon

Det må vurderast om tiltaket krev dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplan for Radøy.

### Nabovarsel

Søknad om deling er nabovarsla i tråd med plan- og bygningslova § 21-3. Det ligg ikkje føre nabomerknader.

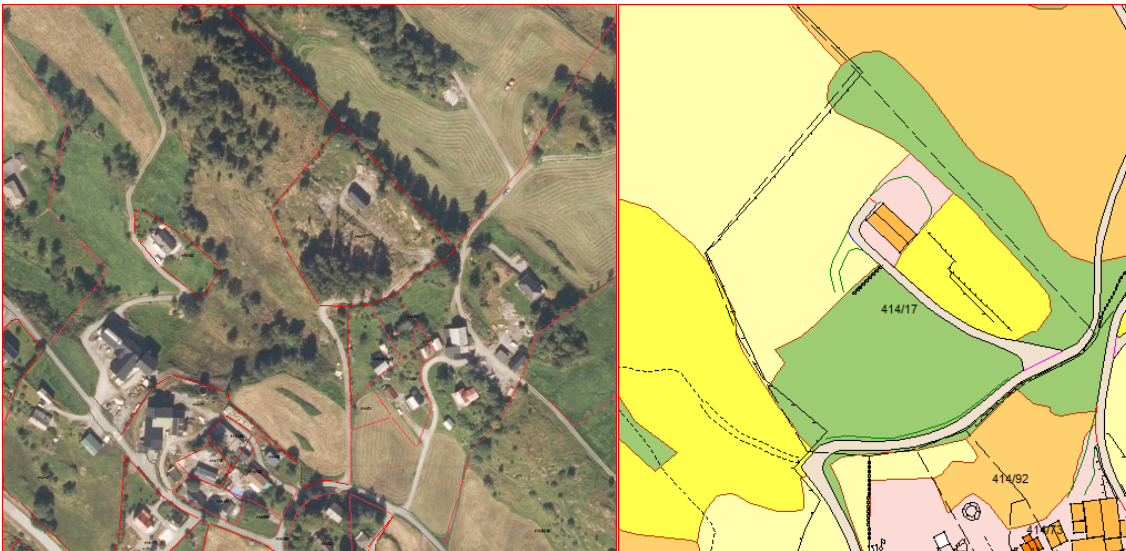
### Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 21.10.2021.



Utsnitt av situasjonsplanen

Gbnr 414/17 og 417/90m/ KDP



Ortofoto 2020

Gardskart

### Veg, vatn og avlaup

Frådelinga utløyser ikkje endring kring vatn og avlaup. Parsellen har ikkje vass- eller avlaupstilknytning og det er heller ikkje aktuelt.

Gbnr 414/17 har vegrett over gbnr 414/12 fram til teigen. Rekvirent har lagt fram erklæring om vegrett over gbnr 414/12 for ny eigar av teigen. Denne er underskriven av rekvirent og eigar av gbnr 414/12.

### VURDERING:

#### Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Vurdering av søknaden**

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Største delen av landbruksarealet og våningshuset på gbnr 414/17 vart i delt frå i 2016, arkivsak 15/2250 saknr.003/2016. Landbruksarealet vart seld til nabobruk i aktiv drift. Det var opprinneleg søkt om også å få dela frå den no omsøkte teigen for å byggja bustadhus. Fylkesmannen i Hordaland påpeikte i sin uttale til vedtaket at dersom det skulle verte aktuelt med bustadhus på teigen så kom han til å vere negativ til det. Søkjar skriv i søknaden at det ikkje skal byggast på parsellen.

I vedtak arkivsak 20/6052 saknr.377/20 vart det gjeve dispensasjon og løyve til deling av ein parsell med lagerbygg på 678m<sup>2</sup> frå gbnr 414/17.

Rekvirent har lagt fram erklæring om vegrett over gbnr 414/12. Denne erklæringa må omformulerast og knytast til kjøpar sin eigedom. Slik erklæring skal leggjast fram for landmålar på oppmålingsforretninga og vil då verta tinglyst samtidig med oppretting av ny grunneigedom.

Gjerdeplikt for den frådeltte teigen vert som før.

Administrasjonen vurderer at omsøkt deling er i samsvar med gjeldande arealformål i KDP og planen elles. Parsellen skal fortsatt nyttas til landbruksformål.

I vurderinga er lagt vekt på at søkjar oppgjev at arealet skal nyttast til å dyrka poteter, grønsaker, bær og frukt. Lagerbygget som står på parsellen skal framleis nyttas til lager for ved samt garasje for traktor og reiskap. Videre er det lagt stor vekt på sakshandsaminga etter jordlova § 12. Frådelt parsell skal knytast til eigedomen gbnr 414/90 som også er sett av til LNF formål i KDP (LNF Spreidd bustad). Bnr. 90 ligg nærare parsellen enn resten av gbnr 414/17. Dersom parsellen vert knytt til bustadtomta på 414/90 kan dette reknast som eit lite småbruk med våningshus, uthus, vedhus/reiskapshus, litt overflatedyrka jord, skog og innmarksbeite.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 9618m<sup>2</sup> frå gbnr 414/17. Det vert sett som vilkår at den frådeltte teigen vert slått saman med gbnr 414/90.

### **Aktuelt regelverk**

- Deling av eigedom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Søknad om tilkopling til offentleg vatn og avlaup, jf. . jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Tilkomst til offentleg veg via privat veg må vere sikra, jf. pbl. § 27-4.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Kommunen kan ikkje opprette eigedomar som ikkje er eigna til å bygge på, eller som er i strid med lov, forskrift, vedtekter eller plan, jf. pbl § 26-1.

- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentlig forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikelloa § 35.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. 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.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut.

### **Oppmåling**

Saka vert oversend avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er 16 veker. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/9148

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas  
avdelingsingeniør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Mottakarar:**

Rasmus Kristen Soltveit

Nedre Soltveit 26

5939 SLETTA