



Rita Hella Grindheim
Radøyvegen 2092
5936 Manger

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/4733 - 22/64321

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

Dato:
29.08.2022

Avslag på søknad om frådelling av bustadhus etter jordlova - Gbnr. 433/11 Hella Indre.

Administrativt vedtak: Saknr: 933/22

VEDTAK:

Med heimel i Jordlova § 12 avslår Alver kommune søknad om frådelling av tomt med påståande bustad på Gnr. 433, bnr. 11.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga nedanfor.

Vedtaket vert sendt over til avdeling for pla- og byggjesak og går inn i vurderinga av dispensasjon.

Saka gjeld [sett inn det som passar for type sak]

Deloitte Advokatfirma as v/Sjur Børve søker på vegne av Rita Hella Grindheim og Frank Grindheim om å få dele ei tomt med bustadhus på om lag 2,2 daa på gnr. 433, bnr. 11 Hella Indre i Alver kommune.

VURDERING:

Gnr. 433 bnr. 11 har i fylgje gardskartet fylgjande areal:
9,1 daa fulldyrka jord, 7,8 daa overflatedyrka jord, 33,8 daa innmarksbeite, 6,7 daa produktiv skog og 21 daa anna areal inkl. bustader. Til saman 78,4 daa.

Eigedommen er relativ smal og langstrakt. Den er delt i to av vegen mot Bøvågen. Tidlegare har det vore delt frå eit tomt som ligg i nær tilknytning til tomta det no er søkt å få dele i frå.

Føremålet med jordlova.

Formålsparagrafen (Jordlova § 1) legg føringar på korleis ein skal tolke alle reglane i jordlova. Her heiter det m.a. «*Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.*»

Omgrepet arealressursane står altså sentralt i jordlova § 1. Rundskriv «M35/95 Jordlovens formål, Kap. IV Nærmere om innholdet i §1» slår fast kva som ligg i omgrepet arealressursar på eit gardsbruk. «Som arealressurser regnes de elementer som inngår i begrepet fast eigedom dvs. jord, skog, fjell og vann. I tillegg til dette hører rettigheter knyttet til arealene inn under begrepet. Eksempel på dette er servitutter, jakt- og fiskeretter, rett til uttak av vann, beiterett, andre bruksretter og lignende retter. Bygninger som står på arealet hører til den faste eiendommen, og er dermed en del av arealressursene. Det kan dreie seg om bolighus, seterhus, hytter, driftsbygninger av ulike slag, og andre typer bygninger og byggverk.» Dette er òg slege fast i «rundskriv M-2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter jordlova» kap. 5.5.3.2. 5.avsnitt.

Det overordna målet er at ressursane skal brukast på den måten som er best for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Det er samfunnet sine interesser som skal tilgodesjåast gjennom lova sin reglar om arealdisponering. Inn under samfunnet sine interesser høyrer òg interessene til dei som heilt eller for ein del har yrket sitt i landbruket. Det er òg slik at vi ikkje berre skal ta omsyn til noverande eigarar men òg sikre interessene for framtidige generasjonar og samfunnsinteresser elles.

Vurdering etter jordlova § 9 – omdisponering av dyrka og dyrkbar jord.

Det er ikkje aktuelt å vurdere saka etter jordlova § 9. Dette då vi meiner at jordbruksarealet som vil gå med anten er heilt marginalt eller fråverande.

Vurdering etter jordlova § 12.

I Rundskriv M-2/2021 avsnitt 5.3.1. står det at det er ingen arealgrense for kva eigedomar som vert omfatta av plikta til å søkje om samtykkje til deling etter jordlova.

Grunngjeving for søknaden og vurdering av desse.

Omsynet til busetjing talar for å gje delingsløyve. Dette då området er prega av ein relativt høg gjennomsnittsalder på innbyggjarane. Frådellinga vil tilføre bygda yngre krefter med eit langsiktig perspektiv på det å leve og bu på Hella.

Isolert sett er kommunen samd i at omsynet til busetnad kan tilseie at ei frådelling kan gjennomførast. Samstundes heiter det i «Rundskriv M-2/2021 Driveplikt omdisponering og deling etter jordlova» at «Hensynet til bosetting kan ikkje trekkes inn i alle sammenhenger. Hvis kommunen i plansammenheng har satt av arealer for utbygging av boliger, enten i boligfelt eller som spredt boligbebyggelse i LNF-områder, ivaretas hensynet til bosettingen mer generelt gjennom kommunens planverk. Hensynet til bosettingen talar dermed i liten grad for å dele ubebygde tomter eller hus fra en landbrukseiendom.» Per i dag er det ledige tomter/framtidige tomter avsett i kommuneplan i området Helleneset og opp mot Rundhøien. Dette feltet ligg om løgag 1,1 km frå den omsøkte parsellen og 0,5 km i luftline.

Kommunen kan òg vere samd i argumentet om at noverande og truleg og framtidig drift ikkje medfører trong for to bustadhus på garden.

Men som det går fram av saksutgreiinga nedanfor, er det meir enn omsynet til busetjing og om det er trong for to bustadhus, som må vektleggjast i denne saka.

Søklar held fram at frådellinga ikkje i vesentleg grad vil påverke interessene som er verna av jordlova. Dette er grunngjeve med tomta si arrondering og avstand til eksisterande busetnad og infrastruktur er eigna og slik sett i liten- eller ingen grad vil påverke grunnlaget for drifta av eigedomen.

Alver kommune er usamd i denne argumentasjonen. Sjølv om det vert hevda at den omsøkte parsellen i praksis er skilt frå eigedommen elles i form av hekk med meir, vil ei frådelling gjere dette irreversibelt. Eigedomen er smal og ei frådelling vil nær dele teigen nedanfor vegen i to

og slik vanskeleggjere tilkomst til, og drift av arealet nedanfor tomta. På 80-talet vart det delt i frå ei tomt nett ovanfor den omsøkte tomta. Ein ny frådelling vil forsterke denne ulempa som nemnt ovanfor. Bustaden som er søkt frådelt ligg rimeleg nær (om lag 25 m.) driftsbygningen. Ei frådelling så nær driftsbygningen kan skape vanskar i høve bruk av denne i framtida.

Søkjar peikar på at den omsøkte frådellinga vil gje ei fortetting av eit område som alt er prega av bustader, hytter og frådelt tomt. Frådellinga vil såleis dempe presset på dei mest verdifulle og samanhengande jordbruksareala i området. Delinga vil i liten grad føre til drifts- og miljømessige ulemper i området som alt er prega av hus og hytter.

Kommunen skal i si handsaming etter jordlova, vurdere om delinga er uheldig knytt til det einskilde bruket, men òg i høve kringliggjande landbruksinteresser. Det har, som søkjar peikar på, alt funne stad fleire frådelingar i området. Kommunen meiner at frådellinga det er søkt om vil føre til ei ytterlegare fragmentering av jordbruksareala i området og slik vere uheldig for landbruksinteressene. Dette med tanke både gnr. 433, bnr. 11 men òg heile området.

Bakgrunnen for frådellinga er grunngeve i økonomiske tilhøve som at søkjar ynskjer å gje den nye generasjonen økonomisk fridom. Kommunen kan ikkje leggje avgjerande vekt på privatøkonomiske eller liknande tilhøve som kortsiktig gevinst i form av eit kontantoppgjer jf. Rundskriv M-2/2021 kap. 5.5.3.2. 5. avsnitt.

Det aktuelle arealet er uregulert og ligg i gjeldande kommuneplan i område avsett som LNFR. Det er i søknaden vist til at bortsett frå i byggjefeltet på Helleneset, er det det relativt høg aldersamansetning i området. Det er såleis lagt opp til å tilby tomstar i området i dette bustadfeltet. Ei ytterlegare utviding her eller t.d. på bruk nr. 11, bør ordnast gjennom plan og/eller kome som innspel til rullering av kommuneplanen no i september.

Sjølv om det er synt til ei godkjenning etter jordlova §§ 9 og 12 av bustaden frå 2016, men som ikkje vart effektuert den gongen, meiner kommunen at det ikkje kan leggjast vekt på i dag. Dette vedtaket var tufta på omsynet til busetjing.

Etter ei samle vurdering og med utgangspunkt i det som kjem fram ovanfor, har Alver kommune med dette kome til at søknad om frådelling av eit bustadhus på gnr. 433, bnr. 11 ikkje kan komast i møte.

Regelverk

Jordlova

Rundskriv M 35/95 Jordlovens formål

Rundskriv M-2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter jordlova.

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, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Statsforvaltaren i Vestland er klageorgan og klagen skal stilast til vedkomande klageorgan. Klagen skal likevel sendast skriftleg om kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ynskjer. Klagen skal grunnjevast.

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, ver venleg og referer til saknr.: «ArkivSakID»

Med venleg helsing

Alver kommune, Landbruk

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Svein Arne Vågane
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Deloitte Advokatfirma As Avd Bergen	Postboks 6013	5892	Bergen
Frank Ståle Grindheim	Radøyvegen 2092	5936	Manger
Kjartan Medaas			
Rita Hella Grindheim	Radøyvegen 2092	5936	Manger