

Til Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug



Søknad om fradeling til uendret bruk av tomt, vedrørende Villanger gbnr. 418/11 og 418/25

Sammendrag – Hva søknaden gjelder

Denne søknaden gjelder fradeling til uendret bruk av en tomt som i 1967 ble oppmålt som planlagt tilleggstomt til Villanger gbnr. 418/25 (hyttetomt fradelt 1962). Tilleggstomten har aldri vært fradelt hovedbruket Villanger gbnr. 418/11, men rettighetene til tilleggstomten er regulert gjennom kjøpekontakt av 1968. Fra da av har tomten kun blitt disponert av eieren av gbnr. 418/25. Undertegnede overtok gbnr. 418/25 ved tinglyst skjøte i 2001.

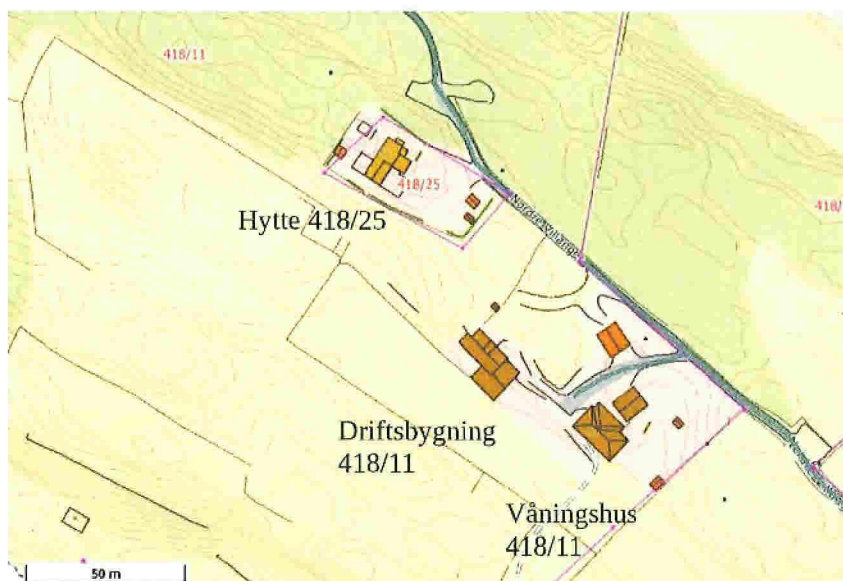
Nåværende eier av hovedbruket, Per Bjørkhaug, er godt kjent med og støtter fullt opp om denne søknaden.

Skulle denne søknaden bli godkjent, er det forutsetningen at tilleggstomten blir slått sammen med gbnr. 418/25. Videre bruk av tilleggstomten vil bli som hittil.

Kort historikk om (opprinnelig) hyttetomt

I 1962 fikk min far, Sigmund Villanger, skjøte på en hyttetomt («Vårtun») gbnr. 418/25, utskilt fra Villanger gbnr. 418/11, som hans far da eide (vedlegg 1). Hyttetomten var målt opp ved skylddelingsforretning i 1961, arealet var omlag 550 m² (vedlegg 2). Hyttetomten lå i et grunnlendt område, det var ikke dyrket opp og ble aldri høstet, men kun brukt som beiteområde for dyr (del av gammel utmark).

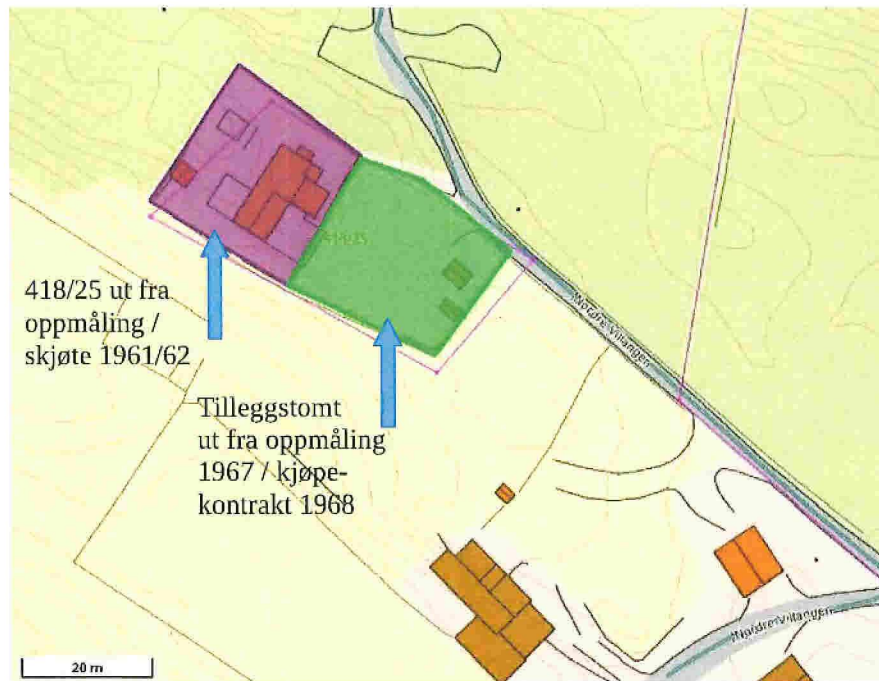
Den opprinnelige hyttetomten ligger på det nærmeste omlag 49 m nord for driftsbygningen på hovedbruket i følge oppmåling i skylddelingsforretningen, se Figur 1 nedenfor. Hytte ble godkjent oppført 1962 og senere utvidet. Avstanden mellom selve hytten og driftsbygningen er omlag 53 m.



Figur 1. Figuren viser hvordan hytten på gbnr. 418/25 er plassert nordvest for våningshus/driftsbygning på hovedbruket, gbnr. 418/11. Merk at eiendomsgrensen for 418/25 er tegnet inn feil. (Kartgrunnlag: nordhordlandskart.no)

Søknad om fradeling av tilleggstomt, 1967

I 1967 ønsket min far å gjøre en utvidelse av gbnr. 418/25 mot sørøst, bl.a. for å få noe mer plass rundt hytten og f.eks. kunne parkere bil på egen grunn. Han søkte Radøy kommune om oppmåling og fradeling av en tilstøtende tomt på størrelse omlag 600 m² (se Figur 2). Det ble gjennomført skylddelingsforretning av tilleggstomt kalt «Vårtun I» (vedlegg 3).



Figur 2: Det fiolette polygonet viser plassering av gbnr. 418/25 ut fra tinglyst oppmåling og skjøte 1961/62 («Vårtun»). Det grønne polygonet viser plassering av tilleggstomt («Vårtun I») ut fra oppmåling 1967 / tinglyst kjøpekontrakt av 1968. Den foreliggende søknaden gjelder tilleggstomten. (Kartgrunnlag: nordhordlandskart.no)

Men Radøy kommune ville ikke godkjenne fradeling av tilleggstomten med henvisning til at tomten da ville komme til å ligge for nær driftsbygningen på hovedbruket. Avstanden fra driftsbygningen til nærmeste punkt på tilleggstomten ville bli omlag 28 m (gjeldende «minimumsgrense» var visstnok satt til 50 m).

Imidlertid kunne jordstyret i Radøy kommune godta en mindre utvidelse på 10 m sørøstover, og avstanden fra driftsbygningen ville i praksis da komme til bli å omlag 39 m (anslått ut fra kartet). Saken kom til behandling i Hordaland fylkeslandbruksnemnd, se vedlegg 4, der saksbehandlingen i Radøy kommune og fylket er kort oppsummert. Også Landbruksdepartementet støttet Hordaland fylke i ankesaken (se vedlegg 5), og løyve til fradeling slik søkt om ble ikke gitt. Men det spesielle i saken er at alle instanser kunne akseptere utvidelsen på 10 m introdusert av Radøy kommune.

Etter eksterne råd fikk min far året etter (1968) etablert en kjøpekontrakt på tilleggstomten (vedlegg 6) med sin mor som da var eier av hovedbruket. Grensebeskrivelsen i kjøpekontrakten var identisk med den forutgående skylddelingsforretningen.

Bruken av tilleggstomten etter 1968

Min far utvidet alt i 1968 gjerdet rundt den opprinnelige hyttetomten slik at hyttetomt pluss tilleggstomt ble samlet inngjerdet mot hovedbruket, og han gikk så i gang med kultivering av tilleggstomten og la til rette for parkering. Det er blitt ført opp en mindre redskapsbod på

tilleggstomten, forøvrig har tilleggstomten fylt sin tiltenkte rolle som tilleggsareal til den opprinnelige, svært begrensede hyttetomten.

I alle år etter 1968 er opprinnelig hyttetomt og tilleggstomt kun blitt brukt av gbnr. 418/25, og som en samlet enhet. Rettigheter til tilleggstomten er regulert ved kjøpekontrakten av 1968, og disse rettighetene er alltid blitt respektert.

Forholdet til hovedbruket 1967 og nå

Den aktuelle tilleggstomten (og også den opprinnelige hyttetomten til gbnr. 418/25) ligger i et område som i gjeldende kommuneplan er utlagt som LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde).

I Radøy kommune og Hordaland fylke sin behandling av søknaden om fradeling av tilleggstomten i 1967, var det aldri snakk om at fradelingen ville innebære en forringelse av driften på hovedbruket (tilleggstomten lå i gammel utmark). Det var heller ikke anført at tilleggstomten ville vanskeliggjøre tilkomst til driftsbygningen, og tilkomst har aldri oppstått som problem i ettertid. Det var altså i 1967 ene og alene avstanden til driftsbygningen som var et ankepunkt. Begrunnelsen for innføring av en «minimumsavstand» gikk bl.a. på potensielle luktproblemer i denne typen saker.

Det var drift på bruket i 1967, bl.a. med storfe på beite og bruk av siloene. Også etter 1967 har hovedbruket blitt drevet forsvarlig, og det har vært sammenhengende drift, først av nabo, senere av nåværende eier, Per Bjørkhaug. Driftsgrunnlaget de siste 15 årene har vært villsau som går ute hele året. Hovedbruket er det minste av de gamle brukene på Villanger, og aktuell driftsform også fremover vil mest sannsynlig være med villsau.

Når det gjelder bruken av driftsbygningen på hovedbruket, har den naturlig nok endret seg på disse mer enn 55 årene. Fjøset står nå tomt, i tilknytning til sauefjøsset er det kommet sag, siloene benyttes for tørrhøy eller ved, og høyløen er blitt innredet som møteplass for slekt og venner. Alle tenkelige problemstillinger knyttet til lukt er ikke-eksisterende.

Kommentar angående eiendomsgrensene på det det offisielle kartet

En gang tidlig på 1980-tallet ble det gjort digitalisering av eiendomsgrensene i området, bl.a. basert på synfaring i marken. Opprinnelig hyttetomt og tilleggstomt fremstod visuelt også den gang som en samlet enhet, og slik ble det offisielle kartet seende ut (jamfør Figur 1 og 2 ovenfor).

På det offisielle kartet ser det ut som gbnr. 418/25 omfatter både den opprinnelige hyttetomten og tilleggstomten, dog med en viss unøyaktighet i inntegningen. Som konsekvens av dette er arealopplysningene i eiendomsregisteret (seeiendom.kartverket.no) misvisende. Det forutsettes at om denne søknaden blir godkjent, vil grensene på kartet bli korrigert etter ny oppmåling.

Forholdet til kjøpekontrakten

Kjøpekontrakten fra 1968 om tilleggstomten er ført som heftelse på hovedbruket, gbnr. 418/11. Dersom denne søknaden om fradeling til uendret bruk blir godkjent, vil heftelsen på hovedbruket knyttet til kjøpekontrakten naturlig nok bli slettet.

Merk at den delen av kjøpekontrakten som omhandler nøst i Melkeviken, er ivaretatt ved at det er bygget nøst der etter godkjenning av kommunen (1976), og ved at Alver kommune i 2021 har godkjent at nøstetomt kunne skilles fra hovedbruket og tillegges hyttetomten gbnr. 418/25 som egen teig.

Skjema for oppretting / endring av matrikkelenhet / rekvisisjon av oppmålingsforretning

Formelt skjema med søknad om «oppretting / endring av matrikkeleining / rekvisisjon av oppmålingsforretning» følger vedlagt som vedlegg 7. Skjemaet er undertegnet både av Per Bjørkhaug som eier av hovedbruket (gbnr. 418/11) og av undertegnede som eier av gbnr. 418/25.

Per Bjørkhaug er godt kjent med forholdene vedrørende tilleggstomten og støtter fullt opp om denne søknaden. Se vedlegg 8 for samtykke-erklæring fra Per Bjørkhaug.

Nabovarsel

Det er lagt ved nabovarsel for det nærliggende bruket gbnr. 418/3, se vedlegg 9, samt kvittering fra eier av det bruket for mottatt nabovarsel og med samtykke til tiltaket, se vedlegg 10. Etter muntlig kommunikasjon med Alver kommune er det vurdert slik at videre nabovarsling ikke er påkrevd.

Bergen, 6/5 - 23

Med vennlig hilsen



Per-Sigmund Villanger

Svartedikerveien 23 B

5009 Bergen

Mobil: 977 17 660

E-post: per_sigmund_villanger@hotmail.com

Oversikt over vedlegg

1. Skjøte på hyttetomt, gbnr. 418/25, datert 09.06.1962, tinglyst 19.06.1962
2. Skyldskifteforretning, gbnr. 418/25, datert 26.07.1961, tinglyst 02.08.1961
3. Skyldskifteforretning, tilleggstomt, datert 19.07.1967
4. Behandling av søknad om fradeling av tilleggstomt, utskrift fra Møtebok Hordaland fylkeslandbruksnemnd, 15.09.1967
5. Behandling av klage, Landbruksdepartementet, 30.11.1967
6. Kjøpekontrakt datert 29.06.1968 på tilleggstomt, tinglyst 01.08.1968
7. Utfylt søknad om oppretting / endring av matrikkeleining / rekvisisjon av oppmålingsforretning
8. Samtykke-erklæring fra grunneier av hovedbruket, gbnr. 418/11
9. Nabovarsel til grunneier av nabobruk, gbnr. 418/3
10. Kvittering for mottatt nabovarsel med samtykke for tiltaket, fra gbnr. 418/3