



ADVOKATFIRMAET  
KYRRE

Alver kommune  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Ansvarlig advokat  
Endre Nåmdal

Vår referanse  
11722

Bergen, den  
06. september 2023

## SØKNAD OM AREALOVERFØRING - FØLGESKRIV

### 1. Saken gjelder

Advokatfirmaet Kyrre ANS bistår Hilda Pauline Austegard med å søke om arealoverføring av areal fra gnr. 1 bnr. 12 (Flatøyvegen 154) til gnr. 1 bnr. 346 (Flatøyvegen 144) i Alver kommune.

Gnr. 1 bnr. 12 består i dag av to teiger, se figur 1 og 2. Eiendommens areal utgjør totalt 93 778,1 kvm.



Figur 1: Omrisset av gbnr. 1/12, teig 1.



Figur 2: Omrisset av gbnr. 1/12, teig 2.

Gnr. 1 bnr. 346 sitt areal utgjør 1 776,9 kvm.



Figur 3: Omrisset av gbnr. 1/346.

Det søkes om å overføre 91 272,1 kvm fra gnr. 1 bnr. 12 til gnr. 1 bnr. 364. Gjenstående areal på gnr. 1 bnr. 12 etter arealoverføringen, vil utgjøre ca. 2 506 kvm. Se figur 4.



Figur 4: Omrisset av gjenstående areal på gbnr. 1/12 etter fradelingen.

Det søkes kun om å overføre arealet fra ett bruksnummer til et annet. Det skal ikke gjennomføres fysiske tiltak på noen av eiendommene.

## 2. Nabovarsling

Tiltaket og dispensasjonene er nabovarslet den 08.08.2023. Det er ikke mottatt merknader innen fristen, jf. pbl. § 21-3, jf. SAK10 § 5-2. Gjenpart av nabovarselet og kvittering ligger vedlagt.

## 3. Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA)



Begge eiendommene omfattes av kommuneplanens arealdel – Kommuneplan for Meland 2015 – 2026», planidentifikasjon 125620190001. Planen trådte i kraft den 16.10.2019.

Gbnr. 1/12 er avsatt til arealformålene:

- Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (LNFR)
- Bustader (B)

Eiendommen ligger innenfor henynssone H810\_6, som ifølge planens punkt 4.5, jf. 1.2.2 krever at det utarbeides en områdereguleringsplan på østsiden av E39 på Flatøy.

Gbnr. 1/346 er avsatt til arealformålene:

- Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (LNFR)

Eiendommen har status som spredt bosted, jf. tabell 9.1 i bestemmelsene til planens punkt 3.2.3. Eiendommen ligger innenfor henynssone H810\_6.

#### Reguleringsplan

En mindre del av gbnr. 1/12 er omfattet av «Reguleringsplan for Flatøy sør/aust» med planidentifikasjon 125619971015. Planen trådte i kraft den 15.10.1997. Eiendommen er avsatt til arealformålene:

- Landbruksområde, med feltbetegnelse J3
- Kjøreveg
- Bustad, med feltbetegnelse B8

#### Forholdet mellom planene

KPA gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid, jf. KPA punkt 1.1.

#### *4. Dispensasjon*

Ifølge KPA sin tabell 9.1 har gbnr. 1/346 status som LNF-spredt bosted. Gbnr. 1/12 har *ikke* status som LNF-spredt bosted. Da arealet skal overføres fra en eiendom avsatt til LNFR-formål, jf. pbl. § 11-7 punkt 5, til en eiendom avsatt til LNF-spredt bosted, jf. KPA tabell 9.1. og pbl. § 11-7 punkt 5 bokstav b), må det søkes om dispensasjon. Arealet som skal overføres utgjør også mer enn 200 kvm, slik at det må søkes om dispensasjon fra KPA punkt 3.1.2 og 3.2.1.

Eiendommene ligger innenfor henynssone H810\_6. Det er enda ikke utarbeides en helhetlig områdereguleringsplan på østsiden av E39 på Flatøy. Det må derfor søkes om dispensasjon fra KPA punkt 4.5, jf. 1.2.2.

Dispensasjonssøknader er vedlagt.

#### *5. Søknad om samtykke til deling etter jordlova § 12*



Arealet som søkes arealoverføring, skal ikke omdisponeres. Det søkes derfor ikke etter omdisponering etter jordloven § 9.

Ifølge jordlova § 12 første avsnitt første setning må: «Deling av eidegom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk godkjennast av departementet.» Søknad om arealoverføring medfører at et eksisterende LNF-/skogareal på gbnr. 1/12 deles opp, og det må derfor søkes om tillatelse etter jordlova § 12.

Det søkes med dette om samtykke til deling etter jordlova § 12. Det bes om at søknaden oversendes til landbrukskontoret for avgjørelse.

Etter jordlova § 12 tredje avsnitt, skal det legges vekt på følgende ved avgjørelsen av om samtykke til deling skal gis:

«Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, 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- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.»

Arealet som er planlagt overført fra gbnr. 1/12 til gbnr. 1/346, består kun av areal som er regnet som produktiv skog. Den gjenstående delen av gbnr. 1/12 vil hovedsakelig bestå av bebygd areal, og en svært liten del av produktiv skog.

Den produktive skogen som tilhører gbnr. 1/12 håndteres i dag av hjemmelshaver av gbnr. 1/346 – på vegne av hjemmelshaver på gbnr. 1/12. Arealoverføringen vil altså ikke medføre en endring i dagens reelle situasjon: den produktive skogen håndteres av, og vil fortsette å håndteres av hjemmelshaver på gbnr. 1/346. Det søkes ikke om å oppføre bygninger eller konstruksjoner på gbnr. 1/346. eller på gbnr. 1/12. Det søkes kun om å overføre arealet til den hjemmelshaveren som rent faktisk håndterer skogen. Arealoverføringen ønskes gjennomført av hensyn til praktiske formål, og av hensyn til videre håndtering og ivaretagelse av den produktive skogen.

Det gjennomgatte er etter vårt syn godt i tråd med jordlova § 12, og man anmoder Alver kommune om å innvilge samtykke etter jordlova § 12.

#### *6. Heftelser*

Det er ingen panteheftelser på verken gnr. 1 bnr. 12 eller 1/346. Andre heftelser på gnr. 1 bnr. 12 knyttet til vann, avløp og vei, vil heller ikke berøres og er ikke til hinder for arealoverføring.

#### *7. Øvrig*

Arealoverføringen vil ikke medføre at eksisterende bebyggelse kommer i strid med pbl. § 29-4.



Arealoverføringen vil heller ikke medføre konflikt med eksisterende vann- og avløpsledninger.

Arealoverføringen medfører at den private veien (PV94869) overføres fra gbnr. 1/12 til gbnr. 1/346, og gbnr. 1/12 må derfor sikres atkomst til veien ved tinglyst erklæring.

Man anser ellers arealoverføringen for å være i tråd med pbl. § 26-1.

Dersom søknaden innvilges, vil det søkes om konsesjon etter konsesjonsloven.

*Vedlegg:*

- «Erklæring om arealoverføring»
- «Søknad om tiltak uten ansvarsrett», byggesaksblankett 5153
- J-1: «Rekvisisjon av oppmålingsforretning», byggesaksblankett 5880
- Søknad om dispensasjon
- D-1: Delekart
- Dokumentasjon for hjemmel, gnr. 1 bnr. 12
- Dokumentasjon for hjemmel, gnr. 1 bnr. 346
- Nabovarsel: gjenpart og kvittering

Ved spørsmål vennligst ta kontakt med undertegnede på e-post: [hedda@kyrre-bergen.no](mailto:hedda@kyrre-bergen.no) eller på tlf.: 902 97 204.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Kyrre ANS

Hedda Austad Dale  
advokatfullmektig