



Advokatfirmaet Kyrre Ans
Postboks 1826 Nordnes
5816 Bergen

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/7518 - 23/77343

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

Dato:
05.10.2023

Løyve til å dele frå om lag 91,3 daa på gbnr. 1/12 Flatøy der arealet skal overførast til gbnr. 1/346 Flatøy.

Administrativt vedtak
Tiltak:
Eigedom: Gbnr: 1/12
Tiltakshavar: Hilda Pauline Austegard

Vedtak :

Med heimel i jordlova § 12 gjev Alver kommune løyve til deling av areal på om lag 91,3 daa på gnr. 1, bnr. 12 Flatøy med heimel i jordlova § 12.

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

Arealet på 91,3 daa skal leggjast til gnr. 1, bnr. 346.

Arealet på 91,3 daa bør framleis ha bnr. 12, medan dagens bustad på bnr. 12 bør få nytt bruksnummer.

Arealet som vert lagt til gnr. 1, bnr. 346 vert å sjå på som ei driftseining. Det vil sei at bustaden på bnr. 346 skal reknast som våningshus på bruket etter at det nye arealet er lagt til denne.

Vi gjer merksam på at søknaden om deling òg treng løyve etter plan- og bygningslova.

Saka gjeld søknad om frådelling av areal på om lag 91,3 daa. Attståande areal på eigedomen vert då om lag 2,5 daa med våningshus. Føremålet er å leggje det frådelt arealet til gnr. 1, bnr. 346 som er ei bygd tomt som i si tid vart delt frå bnr. 12. Det er altså tale om ei arealoverføring.

Planstatus/gardskart:

Arealet som er søkt delt frå er i kommuneplanen sett av som LNFR 5100 areal for naudsynte tiltak for landbruk og reindrift og næringsverksemd knytt til gardsbruk basert på ressursgrunnlaget på garden.

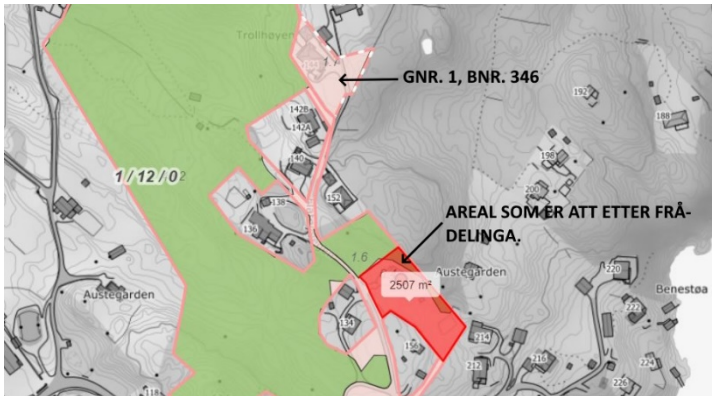


Fig. 1. Arealet som vert att etter at skogbruksarealet er tenkt delt frå gnr. 1, bnr. 12. Resten av eigedomen skal leggjast til bnr. 346.

Gnr. 1, bnr. 12 har i fylgje gardskartet slikt areal: Parsellen det er søkt delt frå har slikt areal

Fulldyrka jord	0,0 daa	Fulldyrka jord	0,0 daa
Overflatedyrka jord	0,0 daa	Overflatedyrka jord	0,0 daa
Innmarksbeite	0,0 daa	Innmarksbeite	0,0 daa
Produktiv skog	85,8 daa	Produktiv skog	85,5 daa
Anna markslag	1,3 daa	Anna markslag	1,3 daa
Bygd areal	6,7 daa	Bygd areal	4,5 daa
Ikkje klassifisert	0,0 daa	Ikkje klassifisert	0,0 daa
Sum	93,8 daa	Sum	91,3 daa

Våningshuset som høyrer til gnr. 1, bnr. 12 står på arealet som ligg att etter at frådellinga er gjennomført. Driftsbygningen ligg eit stykke frå våningshuset og føl med arealet som skal delast frå. Det meste av arealet inkludert skogen skal som nemnt, etter at frådellinga er gjennomført, leggjast til gnr. 1, bnr. 346 som i dag er ei bustadtomt. I praksis er dette eit byte av bustadhus på bnr. 12 der noverande bustad står att som ein eigedom med om lag 2,5 daa areal kring seg – sjå fig. 1. Det frådelte arealet vert lagt til ein annan bustad (bnr. 346) som grensar opp til dette arealet.

Vurdering

Før arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det liggje føre vedtak om deling etter jordlova.

Omdisponering etter jordlova § 9

I jordlova § 9 1.ledd står det «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon.

I dette tilfellet er det tale om bygd areal, anna markslag og produktivt skogareal som skal delast frå. Det er såleis ikkje naudsynt å vurdere søknaden etter jordlova § 9.

Deling etter jordlova § 12

Det fylgjer 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 løyve til deling, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Ein skal mellom anna ta omsyn 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.

Det fylgjer av jordlova § 12 4.ledd at sjølv om vilkåra etter 3.ledd ikkje er oppfylt, så kan gjevast løyve til deling dersom deling vil ta i vare omsynet til busetjinga i området.

Bustaden på bnr. 12 ligg, slik den er teikna inn på kart vedlagt søknaden, mellom ein veg og eigedomsgrænse mot aust. Den ligg såleis «noko for seg sjølv» i høve resten av eigedomen. Skogbruksarealet som vert delt frå, er fordelt på 2 teigar. Ein rundt våningshuset/ driftsbygningen og ein annan utan vegtilkomst lenger nord på Flatøy. Arealet som ligg att kring våningshuset har ei smal stripe av skog langs grensa til naboeigedom. Dette arealet er, ut frå det vi ser på kartet, bratt. Alt skogarealet og «anna markslag» skal saman med resten av «bygd areal» altså leggjast til bnr. 346.

Gnr. 1, bnr. 346 er i dag ei tomt med bustad på og har eit areal på 1,7 daa. Det er viktig at skogbruksarealet som vert delt frå, skal leggjast til bnr. 346. Det vil sikre at skogarealet har eit våningshus og slik står fram som ein fullverdig landbrukseigedom. Det vert difor sett vilkår om at bustadhuset på bnr. 346 skal fungere som våningshus på landbrukseigedomen.

Samla vil den nye landbrukseigedomen inkl. gnr. 1, bnr. 346, få redusert arealet med 0,8 daa. Det er noverande eigar av bnr. 346 som i dag skjøtslar skogen på bnr. 12 og som planen er at han skal ha i sitt eige.

Til liks med Advokatfirmaet Kyrre ser heller ikkje vi at denne frådellinga vil skape ulemper store nok til å vere vert å nemne i høve landbruksinteressene. Vi føreset då at det frådelt arealet av bnr. 12 vert lagt til bnr. 346. Rett nok vil den nye landbrukseigedomen miste 0,7 daa produktivt skogareal/bygd areal. Det kan slik sett diskuteras om frådellinga gjev klart større fordelar enn ulempene. I dette tilfellet vil eigar av bnr. 346 som alt i dag, etter kva vi har fått opplyst, ser til eigedomen og som då får ta over landbruksarealet, verte meir knytt til garden. Dette må seiast å vere positivt.

Rettar i utmark etc.

Med tanke på eventuelle rettar som ligg til bnr. 12 i felles utmark, så er det viktig at desse framleis ligg til landbruksarealet som skal leggjast til bnr. 346. I utgangspunktet vil bustaden med kringliggjande areal på 2,5 daa framleis få ha bnr. 12. Det inneber at eventuelle rettar i felles utmark, vert liggjande til det attståande arealet på bnr. 12 der dagens våningshus er. Dette vil vere uheldig. Vi føreset difor at retter og plikter i felles utmark som i dag ligg til bnr. 12, fylgjer med i arealet som skal leggjast til bnr. 346. Om det er mogleg bør den nye landbrukseigedomen får tildelt bnr. 12, medan bustadhuset som i dag høyrer til bnr. 12, får nytt bruksnummer.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over har Alver kommune kome fram til at omsyna bak deling etter jordlova § 12 ikkje vert sett til side som fylgje av at det vert gjeve løyve til dele i frå parsellen på om lag 2,5 daa. Det er då ein føresetnad at resten av eigedomen vert lagt til gnr. 1, bnr. 346. Dette sikrar at garden framleis har eit bustadhus.

Vi gjer for ordens skuld merksam på at når arealet skal leggjast til gnr. 1, bnr.346, må overtakar søkje om konsesjon og få konsesjon på overtaking av arealet. Dette for å få overdraginga tinglyst.

