

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-443/11, FA-L33

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:** 29.09.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
150/21	Utval for areal, plan og miljø	13.10.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og delegert vedtak i sak 21/2166, datert 01.07.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø samt søknad om oppretting av bustadtomt på om lag 1800m2 med etablert våningshus og opparbeida hage, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt – gbnr 443/11 Toska, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

**Utval for areal, plan og miljø 13.10.2021:**

**Handsaming:**

**Fellesframlegg v/Sveinung Toft-V:**

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 1 9-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av omsøkt bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på om lag 1 800 m2 frå gbnr 443/1 1 .

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til frådelling av bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på omlag 1800m2 frå gbnr 443/11.

Grunngjevinga for vedtaket er følgjande punkt:

- Den omsøkte eigendomen ligg på hovudbruket sitt nordvestre hjørne, og difor heilt i utkanten av bruket, og ikkje «midt i tunet. Frådellinga vil difor ikkje medføra til oppsplitting av landbruksområdet.
- Den nye og moderne driftsbygningen på bruket ligg i god avstand til omsøkt eigedom ved (Toskavegen 494), og den gamle driftsbygningen har minimal drift. Det er difor ikkje pårekeleg med vesentlege ulemper knytt til lukt og støy frå gardsdrifta eller i høve tilkomsten til eigendomen.
- Bygningane (bustaden og naustet) er disponert av han som hadde bruket tidlegare, jmf. orientering som er vedlagt søknaden.

- På eigedomen er det to eldre bygningar av kulturhistoriske kvalitetar frå 1600- talet (gamlastova) og tidleg 1800 talet (naust). Vert det gjeve delingsløyve vil det vera lettare å bruka meir midlar og innsats på restaurering av desse to bygningane.
- Dyrka mark vert ikkje omdisponert ved ei frådelling.
- Tidlegare eigar av bruket bur i bustaden på den omsøkte eigedomen, og ei frådelling vil sikra nærleiken til heimegarden og barndomsheimen for han og andre i familien.
- Det ligg føre gyldig vedtak om frådelling etter jordlova etter vedtak i utval for areal, plan og miljø den 11.03.2020, sak 041/20.

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF føremålet for omsøkt deling er klart større enn ulempene, og at reglane som ligg bak LNF-føremålet i liten grad vert råka av omsøkt tiltak

Framlegget vart samrøystes vedteke.

### **APM- 150/21 Vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 1 9-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av omsøkt bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på om lag 1 800 m2 frå gbnr 443/1 1 .

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til frådelling av bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på omlag 1800m2 frå gbnr 443/11.

Grunngjevinga for vedtaket er følgjande punkt:

- Den omsøkte eigedomen ligg på hovudbruket sitt nordvestre hjørne, og difor heilt i utkanten av bruket, og ikke «midt i tunet. Frådellinga vil difor ikkje medføra til oppsplitting av landbruksområdet.
- Den nye og moderne driftsbygningen på bruket ligg i god avstand til omsøkt eigedom ved (Toskavegen 494), og den gamle driftsbygningen har minimal drift. Det er difor ikkje pårekeleg med vesentlege ulemper knytt til lukt og støy frå gardsdrifta eller i høve tilkomsten til eigedomen.
- Bygningane (bustaden og naustet) er disponert av han som hadde bruket tidlegare, jmf. orientering som er vedlagt søknaden.
- På eigedomen er det to eldre bygningar av kulturhistoriske kvalitetar frå 1600- talet (gamlastova) og tidleg 1800 talet (naust). Vert det gjeve delingsløyve vil det vera lettare å bruka meir midlar og innsats på restaurering av desse to bygningane.
- Dyrka mark vert ikkje omdisponert ved ei frådelling.
- Tidlegare eigar av bruket bur i bustaden på den omsøkte eigedomen, og ei frådelling vil sikra nærleiken til heimegarden og barndomsheimen for han og andre i familien.
- Det ligg føre gyldig vedtak om frådelling etter jordlova etter vedtak i utval for areal, plan og miljø den 11.03.2020, sak 041/20.

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF føremålet for omsøkt deling er klart større enn ulempene, og at reglane som ligg bak LNF-føremålet i liten grad vert råka av omsøkt tiltak

### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 443/11  
Adresse: Toskavegen 504, 5936 Manger  
Tinglyst eigar: Frank Kvammen og Kari Heggnes Kvammen  
Reell eigar og tiltakshavar: Kristoffer Toska iht. kjøpekontrakt og erklæring frå heimelshavar

Klagar: Kristoffer Toska representert av Advokatfirma Høgseth

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/2166, datert 01.07.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø samt søknad om oppretting av bustadtomt på om lag 1800m2 med etablert våningshus og opparbeida hage, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt – gbnr 443/11 Toska.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på om lag 1800m2 frå gbnr 443/11.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-føremålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til frådelling av bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på omlag 1800m2 frå gbnr 443/11.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

## **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavars representant over avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø samt søknad om oppretting av bustadtomt på om lag 1800m2 med etablert våningshus og opparbeida hage, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt – gbnr 443/11 Toska.

## **Klagerett og klagefrist**

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak i sak 21/2166, datert 01.07.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø samt søknad om oppretting av bustadtomt på om lag 1800m<sup>2</sup> med etablert våningshus og opparbeida hage, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt – gbnr 443/11 Toska er sendt ut den 05.07.2021. Klagen er mottatt innan den 20.07.2021 og er mottatt innan fristen.

### **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 13.10.2021 og blir ikkje handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

### **Historikk**

Saka gjeld søknad om deling av tomt med gammalt våningshus med opparbeidd hage, «gamlastova» og naustetomt med gammalt naust frå gbnr 443/11. Omsøkt areal er rekna ut til å vera om lag 1800m<sup>2</sup>.

Søklar selde garden, gbnr 443/11, og flytta til austlandet i 1999. Forutsetninga for salet var at no omsøkte parsell ikkje skulle vera med i salet. Søklar flytta tilbake til Radøy i 2012 og bur no i huset på parsellen saman med sonen sin.

Det ligg føre erklæring/avtale om vegrett på 443/11 samt rett til å føre avlaup og vatn over 443/1, datert 15.04.2019 til klagar frå heimelshavarane. Klagar har fått erklæring frå heimelshavar til gbnr 443/11 at våningshuset og naustet ikkje var ein del av salet til dei av 04.12.2019. «Gamlastova» er ikkje nemnt, men dette er privatrettslege tilhøve som administrasjonen ikkje skal ta stilling til og som skal løysast mellom dei private partane, jf. forutsetningsvis pbl. §21-6. Det ligg føre fullmakt frå heimelshavarane til å søkje dispensasjon, datert 07.05.2021.

Søklar fekk løyve til frådeling i 1999 etter jordlova. Vedtaket gjekk ut på dato før ny grunneigedom vart oppretta. Han søkte på nytt om deling i 2019 etter jordlova. Vedtak om deling etter jordlova vart avslege i administrativt vedtak 06.11.2019, sak 19/1624, som er vedlagt. Klage på avslag om løyve til deling etter jordlova frå søklar vart teke til følge av Alver kommune ved hovudutval for areal, plan og miljø i vedtak 11.03.2020, sak 041/20. Det ligg føre gyldig vedtak om frådeling etter jordlova.

### **Planstatus**

Parsellen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Radøy (KPA) sin arealdel er definert

som LNF formål. Parsellen ligg innafor byggegrense mot sjø.

### Dispensasjon

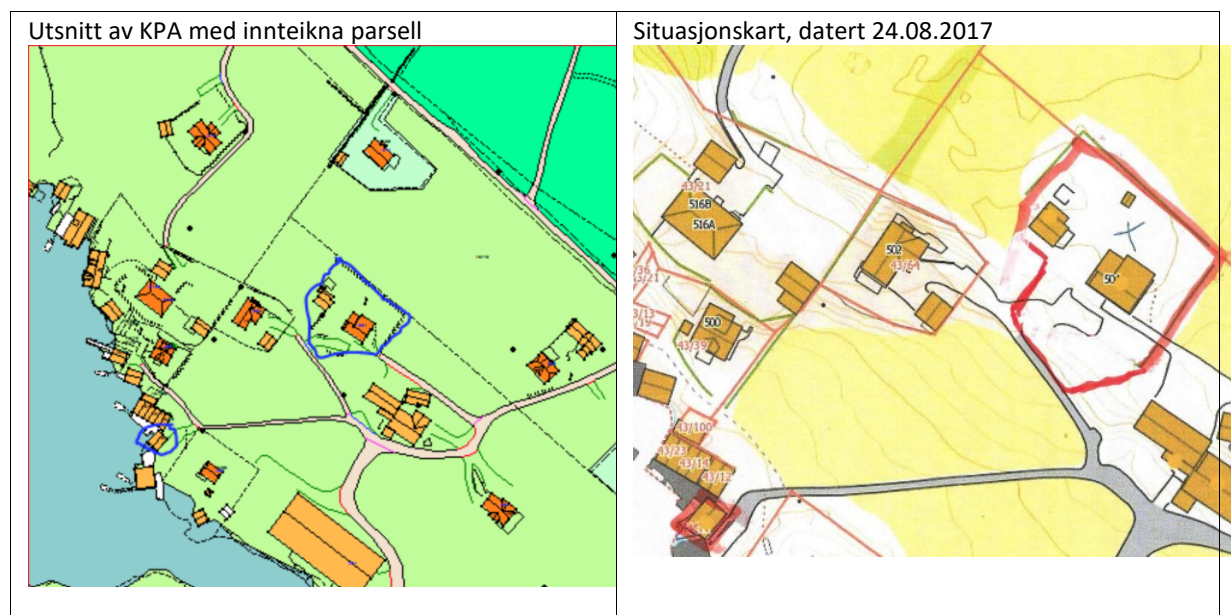
Oppretting av ny grunneigedom krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplan for Radøy (KPA) sin arealdel og frå byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø.

### Uttale frå annan styresmakt

Avdeling for kultur i Alver kommune har fått saka til uttale. Det er ikkje motteken uttale frå kultur.

I høve delingsøknaden i 2019 vart søknaden sendt til uttale hjå Fylkesmannen i Hordaland ( i dag Statsforvaltaren i Vestland) som kom med uttale i brev datert 05.09.2019. Fylkesmannen rådde frå dispensasjon ut frå at saka var dårleg opplyst med tanke på historikk. Med noverande søknad frå 2021 har søknaden vore sendt på nytt til Statsforvaltaren i Vestland for uttale. Statsforvaltaren i Vestland rår frå at det vert gjeve dispensasjon for frådeling av gammalt våningshus, men har ingen vesentlege merknadar til frådeling av naustet.

### Kart/foto



Ortofoto 2018



## Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Klagar er av den oppfatning at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Støy og lukt frå landbrukseigedomen ikkje større enn for andre bustader i området. Det ligg ikkje føre støy-lukt problematikk då landbruksbygning nær omsøkt parsell kun brukt til lager og oppstalling av 2 hestar. Den nye landbruksbygninga er plassert sør for omsøkt parsell og det er lite lukt frå denne moderne driftsbygninga.

Det er mogleg å sette vilkår om å bruke vegtilkomst sør for gamal driftsbygning i staden for på nordsida samt at det kan gjevast forkjepsrett for garden ved eit eventuelt sal av eigedomen. Problematikken med ein fritt omsetteleg eigedom vert på denne måten løyst.

Bygningane på parsellen, samt naustet, er eigd av klagar og kan derfor ikkje nyttast av eigarane av garden.

Klagar er ikkje samd med at det er trong for 2 bustader på garden. Det kan vere tenleg at neste generasjon til gardsdrifta (neste generasjon til heimelshavarane til eigedomen) bur i tilknytning til bruk som høyrer til garden, 5 km frå driftsbygningane.

Klagar vektlegg sitt arbeid med å restaurera/ ta vare på dei gamle bygningane på parsellen. Dette gjeld den SEFRAK registrerte bustaden frå 1600-taket og naustet frå 1700-1800 talet.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

## VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspålagt tiltak. Oppretting/endring 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.

Søklar fekk i 1999 løyve til deling av aktuell parsell. Vedtaket gjekk ut på dato før ny grunneigedom vart oppretta. Det er no søkt på nytt og det er gjevne løyve etter jordlova for deling av aktuelle parsell.

På parsellen står sefrakregistrert bygg. (Sefrak: landsdekkande register over eldre bygningar og andre [kulturminne](#) i Noreg)

I vedtak om deling og omdisponering etter jordlova går det fram at grensene for parsellen skal justerast slik at berre areal som er definert som bygd areal i AR5 (markslagskart) skal inngå i ny grunneigedom.

Det er ikkje dokumentert at den nye grunneigedomen har forsvarleg tilgang til hygienisk, tryggande og tilstrekkeleg drikkevatt jf. Pbl §27-1. Likeins er det ikkje dokumentert at den nye grunneigedomen har avlaup i samsvar med reglane i Pbl §27-2.

Om kommunen gjev løyve til deling må det dokumenterast at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er lagt fram erklæring om vegrett, rett til vass- og avlaupsleidningar.

over gbnr 443/11.

Det er ikkje søkt om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp til kommunevegen. Kommunen ser ikkje dette som naudsynt då saka dreiar seg om eksisterande bygg. Det vil då ikkje verta auka trafikk i avkøyringa. Tilkomst synest sikra i samsvar med reglane i Pbl. §27-4.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i kommunedelplanen. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

---

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og

kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er i følgje søknaden eit ønskje om legalisering av privatrettsleg avtale og argumenta for dispensasjon er av meir personleg art samt at det ikkje føreligg ulemper i forhold til landbruksdrifta pr.no. Verken for landbruket eller for bustadhuset.

Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til LNF i kommunedelplan for Radøy. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

#### Vurdering av omsynet bak føresegna.

Om huset på garden vert frådelt vil ikkje det endre inntrykket av eit område med gardar og spreidd bebyggelse.

Oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus vil ikkje få andre verknader for dei omsyna som skal ivaretakast gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. I lys av at det alt eksisterer bygg på parsellen, ser ikkje administrasjonen at oppretting av ny grunneigedom vil ha noko å sei for omsynet LNF formålet skal ivareta. Oppstykking av samanhengande landbruksareal vert ikkje gjeldande då husa allereie står der. Tiltaket fører ikkje til auke i nye bueningar enn kva som alt er gjeve løyve til på eigdommen.

Kommunen ser ikkje at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert vesentleg sett til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom.

#### Vurdering av fordelar og ulemper.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Slik kommunen vurderer det vil ikkje oppretting av ei eiga tomt rundt eksisterande hus og naust endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde, eller endre grønt strukturen gjennom ytterlegare privatisering rundt huset. Eit løyve til deling vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik. Oppretting av ny tomt rundt huset vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet.

Ei ser heller ikkje at det kan vera ei ulempe for kulturmiljøet å opprette ei eiga tomt ut frå at tun og omkringliggjande jordbruksareal vert splitta opp. Ein ulempe ved å tillate oppretting er at ein då vil få ein



fritt omsetteleg eigedom. Sjølv om dagens eigar er positiv til landbruksdrifta er det ikkje sikkert at eventuelle nye eigarar vil vera det. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigedomen og bustadeigedomen vil då vera til stades.

Statsforvaltaren meiner at ved ei frådeling til bustadformål inneber det at tomte vert fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Ei fritt omsetteleg bustadtomt i eit landbruksområde vil kunne føra til konflikt med tanke på lukt frå spreiding av husdyrgjødsel, støy frå landbruksmaskinar eller at beitedyr vert uroa.

I denne saka vil bustaden liggja omkransa av fulldyrka mark frå to ulike eigarar. I tillegg vil tilkomstvegen gå tett opptil driftsbygninga. Begge desse delane kan potensielt føra til konflikt mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane i eit langtidsperspektiv.

Statsforvaltaren peikar på at gbnr 443/11 er ein stor gard i vestlandssamanheng og at det kan verte behov for to hus på garden og at huset må reknast som ein ressurs for garden.

Landbrukssjefen i Alver kommune har i saksutgreiinga si til deling og omdisponering etter jordlova også peika på faren for arealbrukskonflikt og at det er trong for 2 bustadhus på garden.

Kommunen legg i vurderinga stor vekt på landbrukssjefen si konkrete vurdering av potensialet for arealbrukskonflikt. Vidare vil oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus og frådeling av tomt rundt eksisterande naust ikkje vil verke negativt inn på strandsona i større utstrekning enn det som er tilfellet i dag. Det er i vurderinga også teke med at ei oppretting av ny grunneigedom ikkje ha innverknad på ålmenta sin tilgang til sjø då det er snakk om eksisterande bygg. Dersom det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling bør det setjast vilkår om at den nye grunneigedomen får gjerdeplikt. Dette vil vere med på å redusere potensielle arealbrukskonfliktar.

Kommunen si vurdering er at det ikkje føreligg fordelar for andre enn søkjar og eigar av huset ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søkna den er i hovudsak grunngjeven med personlege og privatrettslege argument. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Kommunen finn derfor at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempe ikkje er stetta.

Om det ikkje vert gjeve løyve til frådeling av bustadhuset er det ikkje ønskjeleg med ein fritt omsetteleg naustetomt. Det vil kunne generere auka trafikk gjennom tunet på gbnr 443/11 og det er ikkje gjeve rett til parkering for naustetomt.»

## **Vurdering av klage**

Administrasjonen orienterer at dispensasjonsbestemmelsen pbl. §19-2, er endra f.o.m. 01.07.2021 utan

overgangsbestemmelser. Målet er kunne forenkle bruken av denne unntaksbestemmelsen og kunne gi ein meir forutsigbar praktisering. Dispensasjon er framleis eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Da ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv, så skal dispensasjonen sin presedensverknad samt konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vere ein del av vurderinga om vesentleg tilsidesetting.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene.

Fortsatt skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse.

Kommunen «kan» velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon dersom vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Klagar er av den oppfatning at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Støy og lukt frå landbrukseigedomen er ikkje større enn for andre bustader i området. Det ligg ikkje føre støy-lukt problematikk då landbruksbygning nært omsøkt parsell kun brukt til lager og oppstalling av 2 hestar. Den nye landbruksbygninga er plassert sør for omsøkt parsell og det er lite lukt frå denne moderne driftsbygninga.

Administrasjonen deler ikkje klagars ståstad om manglande støy -luke problematikk. Det er eit problem for bustadar i nærleiken av gardar i aktiv drift med støy-luke frå gardsdrifta.

I følge klagar er det mogleg å sette vilkår om å bruke vegtilkomst sør for gamal driftsbygning i staden for på nordsida samt at det kan gjevast forkjøpsrett for garden ved eit eventuelt sal av eigedomen. Problematikken med ein fritt omsetteleg eigedom vert på denne måten løyst.

Administrasjonen er av den oppfatning at det kan oppstå konflikter for landbruksdrifta og bustaden i høve støy- lukt dersom ein tillat å opprette ein fritt omsetteleg eigedom i eit landbruksområde, særleg med ein stor gard i aktiv drift i nærleiken. Endra vegtilkomst og forkjøpsrett endrar ikkje dette.

Klagar har lagt fram dokumentasjon på at bygningane på parsellen, samt naustet, er eigd av ham og kan derfor ikkje nyttast av eigarane av garden. Administrasjonen forstår det slik at det er ønskeleg å fortsette bruken av bygningane på omsøkt parsell som før .

Tydeleggjing av kven som er reell eigar og brukar av bustaden forstår administrasjonen dithen at det er ønskeleg å få fram dei økonomiske motiv som ligg bak søknaden. Økonomiske motiv er personlege omsyn som har liten vekt.

Klagar er ikkje samd med at det er trong for 2 bustader på garden. Det kan vere tenleg at neste generasjon til gardsdrifta (neste generasjon til heimelshavarane til eigedomen) bur i tilknytning til bruk som høyrer til garden, 5 km frå driftsbygningane.

Administrasjonen viser til at for ein gard av ein større storleik i Nordhordland, så vil det kunne tenkjast eit behov for dei to husa til garden. Sjølv om det er klagar som er reell eigar og brukar av bustaden på parsellen, og ikkje dei tinglyste eigarane av garden, så vil bustaden naturleg vere knytt opp mot garden og kunne tenkast vere ein del av garden i framtida etter at dei privatrettslege tilhøva er ordna mellom partane.

Klagar vektlegg sitt arbeid med å restaurera/ ta vare på dei gamle bygningane på parsellen. Dette gjeld den SEFRAK registrerte bustaden frå 1600-taket og naustet frå 1700-1800 talet.

Administrasjonen legg til grunn at dette er økonomiske motiv, der utskilt parsell vil ha rettsvern og kunne pantsettast som eigen eigedom med etablerte bygningar. Økonomiske motiv er personlege omsyn som har liten vekt.

## **Konklusjon**

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følge.

Dersom Utval for areal, plan og miljø vel å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i 100-meters

beltet mot sjø samt søknad om oppretting av bustadtomt på om lag 1800m2 med etablert våningshus og opparbeida hage, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt – gbnr 443/11 Toska, så skal det settast vilkår om at vassforsyning og avlaup skal vere sikra etter pbl. §27-1 og 27-2 før oppmålingsforretning finn stad.

### Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.

Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.

2. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
3. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
4. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
5. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
6. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
8. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
9. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
10. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

### Vedlegg i saken:

08.06.2021	Uttale - Alver - 443/11 - Toska - deling - dispensasjon	1570238
07.06.2021	Klage på avslag om frådelling etter jordlova - gbnr. 443/11 Toska	1568456
05.06.2021	Uttale - dispensasjon (L)(312487)	1568457
21.05.2021	Søknad om dispensasjon for frådelling - gbnr 443/11 Toska	1561134
21.05.2021	Vedlegg 1 - Tidligere godkjent vedtak	1561136
21.05.2021	Vedlegg 2 Fullmakt	1561137
21.05.2021	Vedlegg 3 Kart	1561138
21.05.2021	Vedlegg 4 Erklæring	1561139
21.05.2021	Vedlegg 5 Kjøpekontrakt	1561140
04.03.2021	Søknad om oppretting av ny eigedom - gbnr 443/11 Toska	1522618
04.03.2021	Situasjonskart	1522620

04.03.2021	Melding om vedtak - brev frå Alver kommune	1522622
05.03.2021	Erklæring om rett til fast eigedom	1522697
20.07.2021	Klage på vedtak - Deling av eiendom - gbnr 443/11 Toska	1591467
05.07.2021	Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til deling - gbnr 443/11 Toska	1584676
01.07.2021	Situasjonskart	1584833
01.07.2021	Uttale - Alver - 443/11 - Toska - deling - dispensasjon	1584834