

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

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 05.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
007/22	Utval for areal, plan og miljø	19.01.2022

**Klage på vedtak om dispensasjon og vedtak 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 teke til følgje og vedtak i sak 21/2166 med saknr.150/21, datert 13.10.2021, om dispensasjon og vedtak om oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska, vert gjort om. Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 19.01.2022:

Handsaming:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland vert ikkje teken til følgje, og vedtaket i sak 21/2166 med saknr.150/21, datert 13.10.2021, om dispensasjon og vedtak om oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska, vert oppretthalde.

Grunngjevinga for ikkje å ta klagen til følgje er at utval for areal, plan og miljø ikkje kan sjå at klagen inneheld nye moment som gjer grunn til å endra på vedtaket.

Utvalet vil spesielt vise til at det ligg føre lovleg løyve til frådeling etter jordlova i vedtak dagsett 11.03.2020, sak 041/20, og at våningshuset og naustet ikkje var ein del av salet då bruket vart seld til ny eigar i 1999.

Vidare vil utvalet understreka at bustaden har lovleg tilkomst frå kommunal veg, og rett til å ha vass- og avlaupsleidningar over hovudbruket.

Utvalet er ikkje samd med klagar om at nærleiken til den gamle driftsbygningen på bruket vil representere noko fare for lukt- eller støypingar. Ny driftsbygning er bygd lenger unna.

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

over til vidare klagehandsaming.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 007/22 Vedtak:

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland vert ikkje teken til følgje, og vedtaket i sak 21/2166 med saknr.150/21, datert 13.10.2021, om dispensasjon og vedtak om oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska, vert oppretthalde.

Grunngjevinga for ikkje å ta klagen til følgje er at utval for areal, plan og miljø ikkje kan sjå at klagen inneheld nye moment som gjer grunn til å endra på vedtaket.

Utvalet vil spesielt vise til at det ligg føre lovleg løyve til frådeling etter jordlova i vedtak dagsett 11.03.2020, sak 041/20, og at våningshuset og naustet ikkje var ein del av salet då bruket vart seld til ny eigar i 1999.

Vidare vil utvalet understreka at bustaden har lovleg tilkomst frå kommunal veg, og rett til å ha vass- og avlaupsleidningar over hovudbruket.

Utvalet er ikkje samd med klagar om at nærleiken til den gamle driftsbygningen på bruket vil representere noko fare for lukt- eller støyplagar. Ny driftsbygning er bygd lenger unna.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Vedtaket vert sendt over til vidare klagehandsaming.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 443/11

Adresse: Toskavegen 504, 5936 Manger

Tinglyst eigar: Frank Kvammen og Kari Heggenes Kvammen

Reell eigar og tiltakshavar: Kristoffer Toska iht. kjøpekontrakt og erklæring frå heimelshavar

Tiltakshavars representant : Kristoffer Toska representert av Advokatfirma Høgseth

Klagar: Statsforvaltaren I Vestland

Saka gjeld klage på vedtak i sak 21/2166 med saknr.150/21, datert 13.10.2021, fatta av Utval for areal, plan og miljø, om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplan for Radøy sin arealdel (KPA) og frå byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø og vedtak om oppretting av ny grunneigedom om lag 1800m² med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«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 eigendomen ligg på hovudbruket sitt nordvestre hjørne, og difor heilt i utkanten av bruket, og ikke «midt i tunet. Frådellinga vil difor ikkje medføre 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 eigendomen 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 eigendomen, 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”

Saka har vore handsama av APM 1gang tidlegare.

1. behandling

Areal, plan og miljø (APM) handsama klage på avslag om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplan for Radøy sin arealdel (KPA) og frå byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø og vedtak om oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska i møte den 13.10.2021. Avslaget vart ikkje oppretthaldt. Det vart gjeve vedtak om dispensasjon og vedtak om oppretting av ny grunneigedom som omsøkt frå gbnr 443711 Toska.

Saka blei samrøystes vedteke.

Klage

Kommunen har mottatt rettidig klage frå Statsforvaltaren i Vestland over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø i sak 21/2166 med saknr.150/21, datert 13.10.2021, fatta av Utval for areal, plan og miljø, om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplan for Radøy sin arealdel (KPA) og frå byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø og vedtak om oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska.

Kommunen har rettidig mottatt tilsvar til klage frå Statsforvaltaren i Vestland den 22.12.21, datert 21.12.21 frå tiltakshavars representant.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 21/2166 med saknr.150/21, datert 13.10.2021 er sendt ut den 01.11.2021. Klagen er rettidig mottatt den 18.11.2021.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 19.01.2021, og blir ikkje handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Som følgje av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Om klagen vert teke til følgje, 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 1800m².

Søkjar 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. Søkjar 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.

Søkjar 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 søkjar vart teke til følgje 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 sin arealdel (KPA) er definert som LNF formål. Parsellen ligg innafør byggegrense mot sjø.

Dispensasjon

Oppretting av ny grunneigedom krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplan for Radøy sin arealdel (KPA) 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.

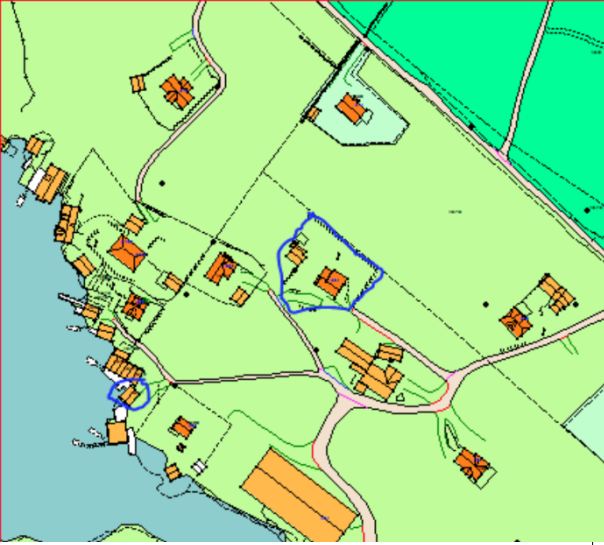
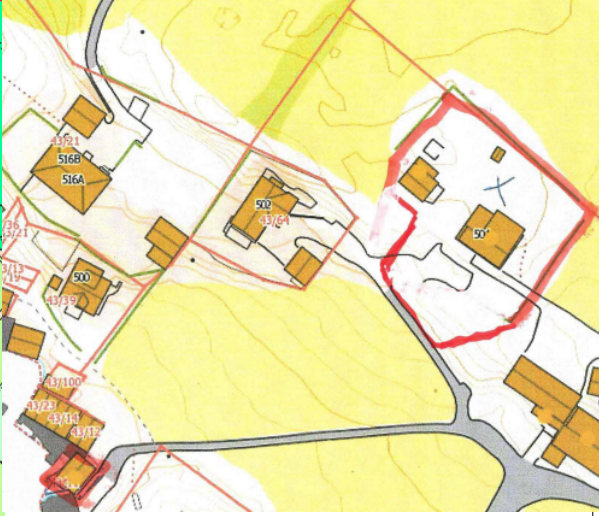
I høve delingsøknaden i 2019 vart søknaden sendt til uttale hjå Fylkesmannen i Hordaland (i dag Statsforvaltaren i Vestland) som kom med uttale i brev datert 05.09.2019. Fylkesmannen rådde frå dispensasjon ut frå at saka var dårleg opplyst med tanke på historikk. Med noverande søknad frå 2021 har søknaden 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.

Veg/avkjørsel, vatn og avløp

I skriv frå kommunen av 17.11.2021 så er det gjeve svar frå kommunen at eigedomen ikkje har søkt om eller har godkjent utsleppsløyve. Det er lagt fram erklæring om vegrett, rett til vass- og avlaupsleidningar.

Dokumentasjon for parsellen til veg, vatn og avløp samt utvida bruk av avkjøring ligg ikkje føre, jf. §§27-1, 27-2 og 27-4.

Kart/foto

Utsnitt av KPA med innteikna parsell	Situasjonskart, datert 24.08.2017
 Utsnitt av kommunale plankart (KPA) som viser ei bygd med ulike fargekoda areal. Ei parsell er markert med ein blå linje. Det er også synleg vegnett, avløpslinjer og bygningar.	 Situasjonskart som viser ei bygd med ei rosa markert parsell. Kartet inkluderer bygningar, vegnett og terrenngenerering. Nummererte punkter som 516A, 516B, 500, 502, 504, 506, 508, 510, 512, 514, 516, 518, 520, 522, 524, 526, 528, 530, 532, 534, 536, 538, 540, 542, 544, 546, 548, 550, 552, 554, 556, 558, 560, 562, 564, 566, 568, 570, 572, 574, 576, 578, 580, 582, 584, 586, 588, 590, 592, 594, 596, 598, 600 er synlege.
Ortofoto 2018	Gardskart (NIBIO) pr. 04.01.22. Parsell på bebygd areal (rosa)



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Eigedomen vil vere fritt omsetteleg. Det er problematisk med ein fritt omsetteleg tomt i eit landbruksområde. Dette gir ikkje tenleg bruksstruktur i eit langtidsperspektiv. Fulldyrka mark vil omkranse bustaden med ulike eigarar. Tilkomstvegen vil gå tett opp til driftsbygninga. Det er grunnlag for konfliktpotensiale i høve støy og lukt frå landbruket samt for eigar av bustadeigedomen og eigar av landbrukseigedomen. For denne større garden, så kan det vere behov for to hus på garden. Våningshuset vert difor å rekne som ein ressurs for garden. Dersom våningshuset vert frådelt, kan dette skape press for å bygge bustad nr. 2 på dyrka mark og/eller i strandsona. Statsforvaltaren har ikkje noko merknadar til frådeling av nauset.

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagen frå Statsforvaltaren er generell og ikkje basert på dei konkrete forhold som gjer seg gjeldande i saka. Det er kommunen som innehar lokalkunnskapen. Parsellen ligg i utkanten av bruket og vil ikkje føre til uheldig oppsplitting av landbruksområdet. Konfliktpotensialet mellom bustad og landbruk er ikkje tilstades då det er fleire einebustader i nærleiken som ikkje opplever slik konflikt. Ny driftsbygning er etablert bort frå parsellen. Dagens eigar har knytt seg til øvrige bruk i nærleiken slik at det ikkje vil vere behov for to våningshus. Det er mykje kulturhistorisk verdi på eigedomen. Klagar har eit ønskje om å restaurere. Bygningane vil ha offentleg interesse grunna deira kulturhistoriske verdi.

Det vert vist til tilsvaret 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 søknadspiktig tiltak. Oppretting/ending 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.

Søkjar 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 gjeve 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 avkøyrsløse til kommuneveggen. 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 oppstyking. 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 følge søknaden eit ønske 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. Oppstyking 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 landbrukseigedom og bustadeigedom vil då vera til stades.

Statsforvaltaren meiner at ved ei frådelling 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 spreidd 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 bustadeigedom 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. Søknaden er i hovudsak grunngeven 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 ulempene ikkje er stetta.

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

Vurdering i klageomgangen

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er 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 etter pbl. §19-2. 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, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

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.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg bak LNF-føremålet. LNF-formålet skal i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til det 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.

Det vert særleg vist til den landbruksfaglege vurderinga i avslag på omdisponering og deling etter jordlova i vedtak av 06.11.2019 frå tidlegare Radøy kommune:

«Landbrukseigedomen gbnr 43/11 Toska har eit stort produksjonsvolum av gras, mjølk og storfekjøtt. Her er det arbeidsplass for fleire. Det er eit godt inntektsgrunnlag og moderne arbeidsplass som er attraktiv for unge med interesse for landbruket. For å unngå stopp i landbruksdrifta ved generasjonsskifte vil det vere naudsynt med bustad for neste generasjon nær fjøsen. Aller helst på garden. Det er såleis behov for to hus på denne garden. Deler ein ifrå dette huset vil det vere sannsynleg at det kjem søknad om oppføring av bustadhus nr 2 om nokre år. Dersom det i periodar ikkje skulle vere behov for to bueiningar kan ein nytte kårhuset til bustad for røktar eller leige den ut til andre og vere eit potensiale for inntekt på garden.»

«Gbnr 43/11 er ein så stor landbrukseigedom med eit så omfattande produksjonsvolum at det vil vere behov for kontinuerleg drift. I dei saker der ein gjev løyve til frådelling av hus nr 2 er produksjonen av ein slik storleik at den enkelt kan avviklast i perioden frå brukar vert pensjonist og fram til bustadhuset på garden vert ledig. Det vil ofte innebere at ein «hoppar over» ein generasjon på garden. Det er relativt rimelig og raskt å skaffe seg nye sauer og bygge opp ein ny moderat besetning i kombinasjon med lønna arbeid utanfor garden. På gbnr 43/11 er det ein heiltids arbeidsplass for meir enn ein person. Ved ei slik stor drift vil det ofte vere fornuftig at to generasjonar driv ilag i ein overgangsfase ved generasjonsskifte. Mykje skal lærast og det kan vere fint å overta ansvaret, drifta og eigedom gradvis.»

«Vidare er det berre 20 meter frå den gamle driftsbygningen og bort til hushjørna på huset ein ynskjer frådelt. Det er fulldyrka jord på tre sider av huset og her er det intensiv drift med husdyrgjødsel, sprøyting av ugras, grashausting osv. Søkjar som bus i huset i dag og som sjølv har drive garden i mange år har stor forståing for landbruksdrifta. Men ved frådelling av huset med hage vil den nye eigedomen bli fritt omsetteleg og det kan kome inn tifylttarar med langt mindre forståing for moderne landbruksdrift. Konflikter knytta til det opplever landbrukskontoret kontinuerlig og legg ofte ein dempar på landbruksaktiviteten – ein slutter å nytte husdyrgjødsel i konfliktområdet osv.

Den gamle driftsbygningen er ikkje i bruk for tida, men bygningsmassen er der og tomtearealet er der. Å bygge om eller rive og bygge nytt kan by på utfordringar med nabo så tett innpå.

Tilkomstvegen til bustaden vil gå gjennom tunet på garden og rundt den eldste driftsbygningen og opp felles veg med bustad-/fritidseigedomen gbnr 43/64. Det er ingen ynskjeleg situasjon for gardsdrifta og dei som bur på garden. På ei anna side er det fleire som nyttar vegen gjennom tunet og ned til kaien – to fritidseigedomar og 5 naust. Dei fleste eigarane bur på andre kantar av landet og ein i utlandet. Så det er klart at det er trafikken frå fastbuande som vil ha størst frekvens. Ved frådelling av naustet vil det krevje vegrett over gbnr 43/11 og såleis auke trafikken gjennom tunet. Dette er ikkje ynskjeleg og ein finn det

unaturleg å dele frå ein fritt omsetteleg nausttomt når ikkje bustadhuset vert tilrådd frådelt.

Ein kan ikkje sjå at ei deling vil påverka busetjinga på kort sikt. Men det er truleg størst sannsyn for at det vil vere fastbuande i huset dersom huset vert tilhøyrande garden og på sikt vert disponert av gardens egne folk framfor eit fritt omsetteleg objekt seld til høgstbydande jfr dagens busettingsmønsteret på Toska.»

Vurderinga frå landbruksavdelinga underbygger Statsforvaltaren sitt standpunkt i sakas som administrasjonen legg til grunn. Eigedommen vil vere fritt omsetteleg. Det er problematisk med ein fritt omsetteleg tomt i eit landbruksområde. Dette gir ikkje tenleg bruksstruktur i eit langtidsperspektiv. Fulldyrka mark vil omkranse bustaden med ulike eigarar. Tilkomstvegen vil gå tett opp til driftsbygninga. Det er grunnlag for konfliktpotensiale i høve støy og lukt frå landbruket samt for eigar av bustadeigedommen og eigar av landbruksareal. For denne større garden, så kan det vere behov for to hus på garden. Våningshuset vert difor å rekne som ein ressurs for garden. Dersom våningshuset vert frådelt, kan dette skape press for å bygge bustad nr. 2 på dyrka mark og/eller i strandsona.

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og nasjonale interesser i strandsona, jf, pbl. §1-8, gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale myndige vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt først ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje førre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Statsforvaltaren sin negative uttale synar at ulempene med frådelinga er klart tilstades for Landbruksomsyn. Dei gjer seg gjeldande med stor tyngde. Kommunen si vurdering er at fordelene for tiltakshavar å eige våningshuset og den kulturhistorisk verdi for almenda ikkje veg tyngre enn landbruksomsyna i saka. Dei personlege tilhøva har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon LNF-føremålet er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering og omsyna bak byggeforbodet i strandsona gjer seg gjeldande, jf. pbl. §1-8,, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Søknad om løyve om oppretting av ny grunneigedom er avhengig av dispensasjon. Når dispensasjon ikkje vert gjeve, så vert søknad om løyve avslått.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Vidare kan ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad er ein del av «kan» vurderinga til kommunen, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet..

Det er mange som ønskjer å skilje frå det eldste våningshuset på garden som eigen eigedom.

Dette vil kunne føre til krav om likebehandling og uheldig presedensverknad.

Dispensasjonen sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Dersom APM likevel finn at det kan gis dispensasjon, så «kan» det setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilkår 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.

Dersom APM vel å gje dispensasjon, ber administrasjonen om at følgjande vilkår vert stetta før løyve til oppretting av ny grunneigedom vert gjeve:

1. Sikra rett til veg, vatn og avløp, jf. pbl. §§21-1-27-4 samt utvida bruk av avkøyrsel, veglova §§40-43.

Atter subsidiært - APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades slik at klage på avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom skal handsamast

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig 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, jf. pbl. §26-1.

Dokumentasjon til veg, vatn og avløp samt utvida bruk av avkøyring ligg ikkje føre. Dette er viktige forhold som skal vere på plass ved søknad om frådelling, jf. §§27-1, 27-2 og 27-4.

Søknad om oppretting av ny grunneigedom vert avslått, jf. pbl. §26-1.

Atter atter subsidiært - APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades og at det kan opprettast ny grunneigedom:

Dersom APM vel å gje løyve til oppretting av ny grunneigedom , ber administrasjonen om at løyve gis på vilkår at:

1. Vilkår i dispensasjonsvedtak er stetta.
2. Oppmålingsforretning kan ikkje finne stad før vilkår i dispensasjonsvedtak er stetta.

Konklusjon

Det er kommunen si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. 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.
5. 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.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-

- 8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
 10. 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.
 11. 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:

23.12.2021	Merknader	1663887
23.12.2021	Merknader	1663887
23.12.2021	Vedlegg	1663888
23.12.2021	Vedlegg	1663888
19.11.2021	Klage på dispensasjon for deling - gbnr 443/11 Toska	1646626
19.11.2021	Klage på dispensasjon for deling - gbnr 443/11 Toska	1646626
18.11.2021	Svar angående avløp frå eigedom gbnr. 443/11 Toska	1644852
18.11.2021	Svar angående avløp frå eigedom gbnr. 443/11 Toska	1644852
15.11.2021	Vedkomande avløp frå eigedom - gbnr 443/11 Toska	1642138
15.11.2021	Vedkomande avløp frå eigedom - gbnr 443/11 Toska	1642138
03.11.2021	Opplysningar om avløp på eigedom 443/11 Toska	1632606
03.11.2021	Opplysningar om avløp på eigedom 443/11 Toska	1632606
03.11.2021	443_11_Toskavegen 492 utsleppløyve	1634024
03.11.2021	443_11_Toskavegen 492 utsleppløyve	1634024
15.10.2021	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	1618086
15.10.2021	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	1618086
08.06.2021	Uttale - Alver - 443/11 - Toska - deling - dispensasjon	1570238
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
07.06.2021	Klage på avslag om frådelling etter jordlova - gbnr. 443/11 Toska	1568456
05.06.2021	Uttale - dispensasjon (L)(312487)	1568457
05.06.2021	Uttale - dispensasjon (L)(312487)	1568457
21.05.2021	Søknad om dispensasjon for frådelling - gbnr 443/11 Toska	1561134
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 1 - Tidligere godkjent vedtak	1561136
21.05.2021	Vedlegg 2 Fullmakt	1561137
21.05.2021	Vedlegg 2 Fullmakt	1561137
21.05.2021	Vedlegg 3 Kart	1561138
21.05.2021	Vedlegg 3 Kart	1561138
21.05.2021	Vedlegg 4 Erklæring	1561139
21.05.2021	Vedlegg 4 Erklæring	1561139
21.05.2021	Vedlegg 5 Kjøpekontrakt	1561140

21.05.2021	Vedlegg 5 Kjøpekontrakt	1561140
04.03.2021	Søknad om oppretting av ny eiendom - gbnr 443/11 Toska	1522618
04.03.2021	Søknad om oppretting av ny eiendom - gbnr 443/11 Toska	1522618
04.03.2021	Situasjonskart	1522620
04.03.2021	Situasjonskart	1522620
04.03.2021	Melding om vedtak - brev frå Alver kommune	1522622
04.03.2021	Melding om vedtak - brev frå Alver kommune	1522622
05.03.2021	Erklæring om rett til fast eiendom	1522697
05.03.2021	Erklæring om rett til fast eiendom	1522697
20.07.2021	Klage på vedtak - Deling av eiendom - gbnr 443/11 Toska	1591467
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
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	Situasjonskart	1584833
01.07.2021	Uttale - Alver - 443/11 - Toska - deling - dispensasjon	1584834
01.07.2021	Uttale - Alver - 443/11 - Toska - deling - dispensasjon	1584834
04.01.2022	Avslag etter jordlova i Radøy kommune - søknad om frådeling av hus nr. 2 og naust - gbnr 443_11	1667472
04.01.2022	Avslag etter jordlova i Radøy kommune - søknad om frådeling av hus nr. 2 og naust - gbnr 443_11	1667472