

Arkiv: <arkivID><jplID> FE-049, GBNR-415/8, TI- & 13
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 22.01.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
027/23	Utval for areal, plan og miljø	08.02.2023
039/23	Utval for areal, plan og miljø	15.03.2023

**Klage på avslag på søknad om frådeling etter jordlova - gbnr 415/8 Nordanger
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/6615, datert 03.11.2022, vert ikkje teke til følgje.

Det delegerte vedtaket av 17.10.2022 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i jordlova § 12 vert det ikkje gjeve løyve til frådeling av om lag 0,93 da på gnr. 435, bnr. 8 i Alver kommune.

Grunngjeving for avslaget går fram av saksutgreiinga nedanfor.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. jordlova §§ 12 og 1.

Utval for areal, plan og miljø 08.02.2023:

Handsaming:
Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka vert utsett og utvalet ber om synfaring.

APM- 027/23 Vedtak:
Saka vert utsett og utvalet ber om synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 15.03.2023:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/6615, datert 03.11.2022, vert i teken til følgje. Det delegerte vedtaket av 17.10.2022 vert difor ikkje oppretthalde og det nye vedtaker vert:

«Med heimel i jordlova § 12 vert det gjeve løyve til frådelling av om lag 0,93 da på gnr. 435, bnr. 8 i Alver kommune.

Areal, plan og miljøutvalet legg til grunn at ei frådelling etter jordlova vil styrke busettingsomsynet i denne delen av kommunen, og det vil vere i samsvar med kommuneplanen sin samfunnsdel vedteke for Alver kommune.

Utvalet meiner vidare at frådelinga ikkje vil vera til vesentleg ulempe for landbrukdrifta på staden, og viser til at bustadtomta ligg tett opp til fylkesvegen, i utkanten av tunet, og at den viktigaste driftsområdet i tunet ligg nord for våningshuset på haugen.

Vidare vil ein vise til at det ikkje går med landbruksareal ved omsøkt frådelling.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 039/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/6615, datert 03.11.2022, vert i teken til følgje. Det delegerte vedtaket av 17.10.2022 vert difor ikkje oppretthalde og det nye vedtaker vert:

«Med heimel i jordlova § 12 vert det gjeve løyve til frådelling av om lag 0,93 da på gnr. 435, bnr. 8 i Alver kommune.

Areal, plan og miljøutvalet legg til grunn at ei frådelling etter jordlova vil styrke busettingsomsynet i denne delen av kommunen, og det vil vere i samsvar med kommuneplanen sin samfunnsdel vedteke for Alver kommune.

Utvalet meiner vidare at frådelinga ikkje vil vera til vesentleg ulempe for landbrukdrifta på staden, og viser til at bustadtomta ligg tett opp til fylkesvegen, i utkanten av tunet, og at den viktigaste driftsområdet i tunet ligg nord for våningshuset på haugen.

Vidare vil ein vise til at det ikkje går med landbruksareal ved omsøkt frådelling.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 1144/22

Tiltak: Frådelling av eigedom med etablert våningshus

Søknadstype: Frådelling etter jordlova (ny grunneigedom)

Eigedom: Gbnr 415/8 – landbrukseigedom med gard i drift og to våningshus

Adresse: Radøyvegen 3067 og 3065 Sletta

Tiltakshavar/eigar: Didrik Håland Solberg

Klagar: Tiltakshavar/eigar

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 17.10.2022 om frådelling av om lag 0,93 da frå gbnr 435/8 med etablert våningshus.

Den nye parsellane er på om lag 930m². Det er våningshuset, som vart frådelt i 1980/1981 som er søkt frådelt.

Areal for gbnr 415/8 er 8 452 daa. Det er ein landbrukseigedom med gard i aktiv drift som driv med sauekjøtproduksjon. Pr. mars 2022 hadde garden 38 v.f.s. (vinterfora sau). Til orientering, så er gjennomsnittet i Norge pr. 2015 er ansett å vere ca. 80 vinterfora sau pr. bruk.

Tilkomstveg vert sams med landbrukseigedom. Søkjar har fått løyve hjå Vestland fylkeskommune-INV til utvida bruk av avkøyrsløse – fv. 5484. Det etablerte våningshuset på den omsøkte parsellen er påkopla vatn- og avløp. Det er ikkje lagt fram erklæringar om private rettar, herunder veg-vatn og avløp, men søkjar skriv at dette vil bli regulert i eigen avtale.

Tomta som vert søkt frådelt er registrert som bygd i NIBIO sitt gardskart (rosa farge). Det frådelt arealet er ikkje dyrka jord som er egna til jordbruksproduksjon. Frådelinga krev ikkje omdisponering etter jordlova §9.

Det vert oppgjeve at tanken med frådelinga er at familiemedlem skal overta huset og kan hjelpe til på garden.

Klage gjeld vedtaket av 17.10.2022 om «Avslag på søknad om deling og dispensasjon etter jordlova § 12 – gbnr 415/8 Nordanger i sak 22/6615. I klageomgangen vert det vist til at rett tittel på vedtaket er: «Avslag på søknad om deling etter jordlova § 12». Det er ikkje adgang å søke dispensasjon etter jordlova § 12, ei heller å behandle en slik søknad. Det er adgang til å søke dispensasjon etter jordlova § 9 om omdisponering med søknad til Landbruk.

Søker har søkt om dispensasjon og deling etter plan- og bygningslova. Byggesak har ved behandlinga av søknaden bedt om jordlovsvedtak frå Landbruk og samtidig opplyst at søknaden om deling må først behandlast etter jordlova før søknaden blir behandla etter plan- og bygningslova. Klagen på jordlovsvedtaket må få sin endelege avgjerd hos Statsforvalteren før søknad etter plan- og bygningsloven blir behandla av administrasjonen.

Statsforvalteren er klageinstans over kommunens vedtak etter § 12, og i klagebehandlinga kan alle sider av førsteinstansvedtaket vurderast. Etter fvl. § 34 andre ledd tredje punktum skal det leggest stor vekt på det kommunale selvstyret når en statlig klageinstans overprøver hensiktsmessighetskjønnet til kommunen. Det vert understreka i forarbeida at dette er en standardregel som må tilpasses etter i hvor sterk grad hensynet til det kommunale selvstyret gjør seg gjeldende i den enkelte sak.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 17.10.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 17.10.2022 er sendt ut den 24.10.2022. Klagen er datert den 03.011.2022 og rettidig mottatt same dag.

Vidare sakshandsaming

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.

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.

Planstatus

Arealet er uregulert og sett av til LNF formål (Landbruk, natur og friområde) i kommunedelplan for Radøy (KDP) med delrevisjon 2019. Arealet inngår i område registrert som kjerneområde i KDP Radøy, side 7 pkt. 2:

2. LNF-Områda

- Det er gjennomført ei kjerneområde-kartlegging for viktige landbruk- og kulturlandskap.
- Område som skal vere produksjonsareal for jordbruket er Straume, Soltveit, Skjelvik, Nordanger, Lunde, Askeland, Olsvoll, Tolleshaug, Dale, Taule, Nøttveit, Manger Øvre, Hella, Vågenes (ikkje nordre delen ut mot Kuvågen), Toska Vest, Floni, Haugland, Sylta, Vågenes, Villanger, Dalland, del av Tveiten og Helland.

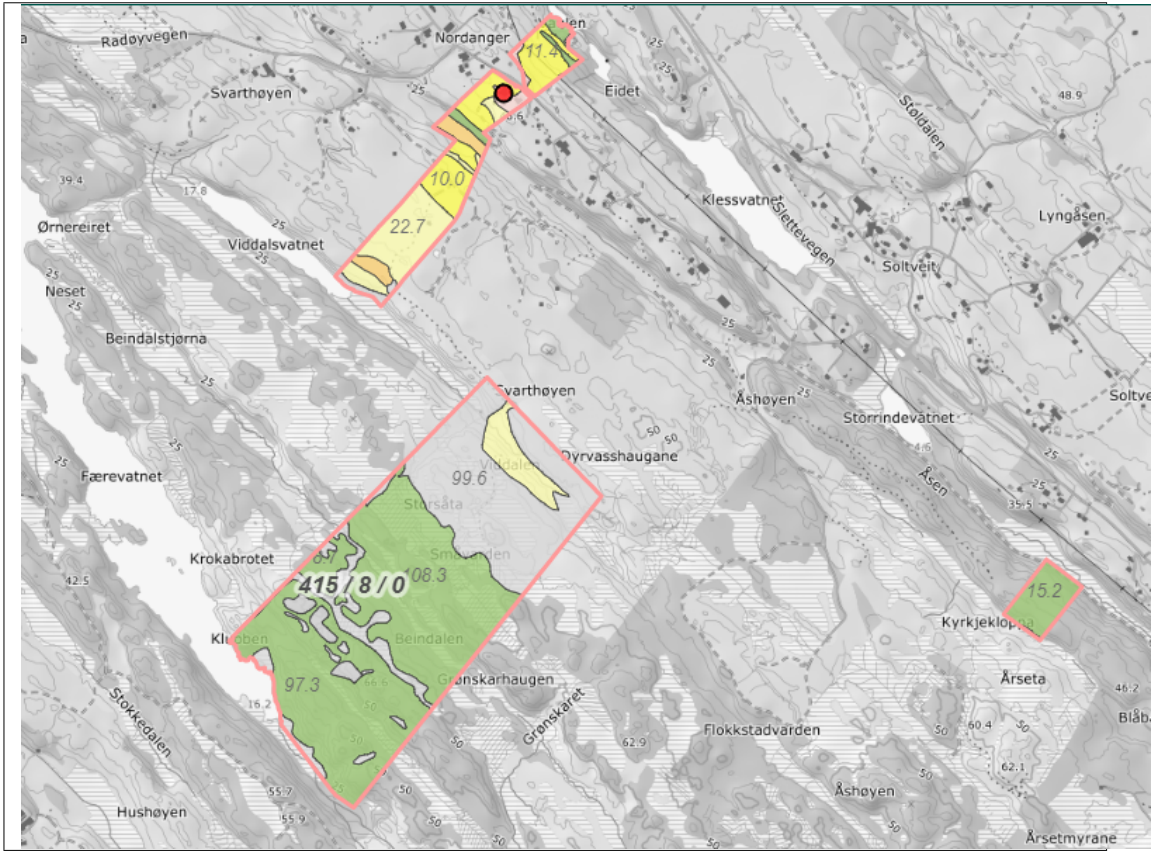
Uttale

Søknaden om frådeling etter jordlova er sendt på høyring til regionale mynde, herunder Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune.

Det er ikkje mottatt uttale frå regionale mynde.

Kart/gardskart/foto

Oversikt landbrukseigedom – gbnr 415/8 Nordanger





Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar driv med utegangar vill-sau. Det er eit skur rundt på beite kor sauen kan søkje ly. Driftsbygninga på tunet vert brukt til garasje, bygninga er utdatert og det er ikkje mogleg eller tillat med husdyrhald. Ein eventuell ny driftsbygning vert plassert ein annan plass på garden slik den ikkje vert i konflikt med avstandskrav til fråskilt parsell.

Klagar kjøpte garden samen med sin bror og hans samboar. Ved samlivsbrot, vart broren kjøpt ut av klagar. Det er ønskeleg å at broren skal få kjøpe fråskilt tomt.

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

VURDERING

Innleiande merknader

Det følgjer av jordlova § 12 første ledd første punktum at «deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.» Før det omsøkte frådelt arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det ligga føre vedtak om deling etter jordlova § 12. Delingsvedtaket vert fatta av kommunen. I vår sak er landbrukseigedomen i aktiv drift og løyve etter jordlova §12 må ligge føre før det kan søkjast om oppretting av ny grunneigedom etter plan- og bygningslova.

Om det skal gis samtykke til deling etter jordlova §12, må det foretas ein konkret skjønnsmessig heilskapleg vurdering. Det skal vektleggast om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket, jf. jordlova §12 tredje ledd første punktum. Forarbeida viser til eit framtidretta mål om robuste bruk som gir grunnlag for arbeidsplassar og lønnsam drift vurdert opp mot den enkelte gard og området garden er plassert.

I vurderinga, om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket, er relevante og vektige omsyn vist i jordlova §12 tredje ledd andre punktum:

1. Vern av arealressursane
2. Driftsmessig god løysing
3. Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Relevante og vektige omsyn er ikkje uttømmende. Dette betyr at andre omsyn kan ha relevans og vekt i vurderinga så langt dei er grunngeven i føremålet i jordlova, jf. jordlova § 12 tredje ledd tredje punktum. Føremålet finn vi jordlova § 1:

«§ 1.Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta

omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»

«Vern av arealressursane» vil etter sin ordlyd bety at arealressursane har krav på beskyttelse. Arealressursane er jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til, jf. jordlova §1. Bygningar skal også reknast som del av arealressursane. I følgje forarbeida er det sentrale å kunne sikre at det ikkje oppstår endringar som kan hindre aktiv og rasjonell drift i framtida samt å hindre oppdelingar som seinare gjer det vanskeleg å nekte omdisponering til annet formål enn landbruk.

«Driftsmessig god løysing» vil etter sin ordlyd bety at det er garden si drift som skal tilgodesjåast ved ei frådelling. Forarbeida vektlegg om utforming av eigedomen fører til kostnadseffektiv drift med hensiktsmessig arrondering (teigutforming, avstandar og samla driftseiningar) og om bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttast på ein god måte. Vurderinga tar utgangspunkt i pårekneleg drift i eit langsiktig perspektiv.

«Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området» vil etter sin ordlyd vere negative konsekvensar for drift på gardane og for miljøet i området. Vurderinga av ulempa strekker seg utover den enkelte omsøkte landbrukseigedom til eit større geografisk område. Forarbeida vektlegg både driftsulempar for landbruket og ulemper for miljøet i området. Adgangen til å legge vekt på drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området krev at ulempene er konkret påreknelege og har en viss styrke og et visst omfang slik det er lagt til grunn i [Rt. 1990 s. 861](#) ((Henjum-dommen) om jordlova 1955 [§ 55](#):

«I kraft av henvisningen til lovens formålsbestemmelse i tredje ledd tredje punktum, vil tilrettelegging for bosetning være ett av flere hensyn som kan tillegges vekt i vurderingen av om delingen legger til rette for en «tenleg og variert bruksstruktur i landbruket».

Deling etter jordlova § 12

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

«Arealet som er tenkt frådelt er i gardskartet registrert som bebygd, samfunn etc. Den omsøkte parsellen er tenkt utforma slik fig. 1 til venstre syner - i eit hjørne på eigedomen. All infrastruktur som vatn, veg, kloakk og straum er på plass. Det er tenkt felles tilkomstveg for hovudbruket og parsellen.

Den omsøkte parsellen vil liggje nær tunet på hovudbruket og ligg om lag 20m frå drifts-bygningen målt på ortofoto frå husvegg på parsellen til veggen på driftsbygningen.

At infrastruktur er på plass ser vi som ein føremon for søknaden. Det same gjeld for at parsellen er tenkt

plassert mot grensa til naboeigedom og det faktum at det ikkje vil gå med jordbruksareal. Kommunen ser òg at ei frådelt tomt kan vere positivt for å få auke i busetninga i området. Samstundes er det slik at eit slikt hus òg kan gje framtidige inntekter for bruket i form av utleige. Slik inntekt er rett nok knytt opp til ein del vedlikehaldsutgifter med meir. Kommunen har ikkje høve til å ta nemneverdig omsyn til privatøkonomiske argument sjølv om vi ser at det kan vere tyngjande med ein slik bygningsmasse som det her er tale om og på eit bruk med slikt ressursgrunnlag som dette bruket har.

Når det gjeld felles vegtilkomst for parsellen og hovudbruket, er det både fordelar og ulemper med dette. Å ta i bruk alt eksisterande infrastruktur som vegen er, er ein fordel. Samstundes kan denne bruken kome i konflikt med landbruksdrifta og tilkomsten til/frå tunet.

Som søkjar har peika på, er nærleiken til tunet og driftsbygningen ikkje heldig i høve framtidig landbruksdrift. Ein avstand på om lag 20 m frå bustaden på den omsøkte parsellen og driftsbygningen på hovudbruket, må seiast å vere kort.

I rundskriv M-2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter jordlova side 26 heiter det: «Det kan også oppstå driftsmessige ulemper dersom en fradelt tomt tillates nær driftsbygningen og dermed gjør bruken av driftsbygningen vanskelig.»

Dette er det teke omsyn til i gjeldane planføresegner, kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023, delrevisjon 2019. På side 22, pkt. 3 heiter det: «Det skal ikkje opprettast ny grunn-eigedom nærmare eksisterande driftsbygning enn 50 meter».

Med dette som bakteppe og etter ei samla vurdering har Alver kommune, landbruk kome fram til at løyve til frådelling ikkje kan gjevast.»

Vurdering i klageomgangen

Vern av arealressursane vil inkludere bygningar tilhøyrande garden. I vår sak, vil tap av 1 av 2 våningshus på garden bety tap av arealressursar. Våningshuset vil vere ein ressurs for garden til dømes som utleieobjekt som kan gje inntekter til garden.

Det er inga driftsmessig god løysing at frådelinga medfører at garden mister eit av to våningshus. Våningshus kan vere ein ressurs for garden som til dømes utleieobjekt med tilhøyrande inntekter. Utan våningshuset vert det vanskelegare med ein aktiv og rasjonell drift på garden. Vidare er det vektlagt i avslaget at avstand på om lag 20 m frå bustaden på den omsøkte parsellen og driftsbygningen på hovudbruket er kort og kan gjere bruken av driftsbygninga vanskeleg. Det er eit kjent problem at ein gard og privat bustad skal nytte same tilkomstveg og tilhøyrande drift kan gje problem med vedlikehald av veg til ulike føremål samt støy- lukt problematikk for bustadtomma.

I tillegg er det problematisk at det er ei driftsmessig ulempe for kjerneområdet til landbruk, Nordanger, at det vert frådelt våningshus frå garden i aktiv drift til bustadføremål når busettinga og drifta på garden er sikra med heimelshavar. Det vert også mogleg for tiltakshavar å leige ut våningshuset til sin familie eller andre slik at

våningshuset vert bebudd og vi ikkje får tomt hus på garden. Dette sikrar busettinga.

På denne bakgrunn legg ikkje delinga legg ikkje til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket, jf. jordlova §12 tredje ledd første punktum.

Subsidiært

Dersom jordlova §12 tredje ledd ikkje er oppfylt, så kan det gjevast samtykke til deling dersom deling vil vareta omsynet til busettinga i området, jf. jordlova §12 fjerde ledd. Denne vurderinga er ei sjølvstendig vurdering uavhengig av jordlova § 12 tredje ledd.

Om formuleringa «omsynet til busettinga i området» er det presisert i forarbeida at kommunen ved bruk av fjerde ledd plikter å ta stilling til korleis omsynet til «busettinga i området» gjer seg gjeldande. Forarbeida viser vidare til at omsynet kan belyst gjennom kommunal planlegging i kommunen. Det kan også vektleggast nedgang i folketalet som kan svekke aktiviteten og utviklinga i området eller lokalsamfunnet.

Planlegging av utbygging i LNF-område vert stadfesta i kommuneplanen. LNF-området, Nordanger, er et kjerneområdet til landbruk. Kommunen har tatt aktiv ståstad at her skal eigedomar nyttast til gardsdrift. Nedgang i folketalet, som kan svekke aktiviteten og utviklinga i landbruksområdet, er ein kjent problemstilling for Alver kommune. I vår sak, så busettinga og drifta på garden sikra med heimelshavar. Tiltakshavar kan leige ut våningshuset til sin familie eller andre slik at våningshuset vert bebudd og vi ikkje får tomt hus på garden. Dette sikrar busettinga. Det er ikkje behov for å fråskille ei bustadtomt med etablert våningshus frå garden.

Planen som styringsverktøy få forrang då det er her kommunen kan bestemme kva område som skal tilgodesjåast til landbruk og til busetting. Utvikling av området skal ikkje skje gjennom enkeltvise frådelingar i strid med plan. Kommunedelplanen frå Radøy er frå 2019 og det er nyleg tatt stilling til området bruk som styrker standpunktet om å ikkje tillate frådeling.

Konklusjon

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

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

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. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege 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.
9. 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.
10. Jordlova § 12 jf. § 1.
11. Rundskriv M-2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter lova 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) §§ 8, 9 og 12.
12. Planføresegner, kommuneplan 2011-2023 for Radøy, delrevisjon 2019.

Vedlegg i saken:

03.11.2022	Klage på avgjørelse gbnr 415/8	1828913
24.10.2022	Avslag på søknad om deling og dispensasjon etter jordlova - Gbnr 415/8 Nordanger	1819021
09.09.2022	Tegning på flyfoto	1798711
09.09.2022	Tegning i Kart	1798712
09.09.2022	Disp. soknad	1798713