



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Madeleine Fonnes Aase
Avgjerslemynde:	Arkivnr.: 20/2420	Klassering:

Klage på avslag om frådeling etter jordlova - gbnr. 443/11 Toska

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 19/1624, datert 06.11.2019, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. jordlova §§ 9 og 12.

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 443/11

Adresse: Toskavegen 504

Tiltakshavar/eigar: Kristoffer Toska/Kari Kvammen og Frank Kvammen

Klagar: Kristoffer Toska ved Advokatfirmaet Høgseth DA

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 19/1624, om frådeling av hus nr. 2 og naust/oppretting av ny grunneigedom.

Det er søkt om løyve til å dele frå hus nr 2 med hage og eit naust frå gbnr 43/11. Heimelshavar er Kari Kvammen og Frank Kvammen. I år 2000 selde søkjar (Kristoffer Toska) landbrukseigedomen til dagens eigarar. Det som no vert søkt frådelt var ikkje ein del av salget den gongen. Planen var at søkjar skulle behalde denne delen til bustadformål. Det vart søkt frådelt og løyve vart gjeve, men oppmåling og tinglysing vart ikkje gjennomført. Løyve gjekk ut etter 3 år. Difor vert det no søkt på nytt.

Søkjar fekk avslag på søknad om frådeling i sak 19/1624 og klagar no på avslaget.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Radøy kommune avslår søknad om omdisponering og deling av hus nr 2 og naust på gbnr 43/11 Toska. Grunngjeving framgår av saksutgreiinga. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak 19/1624.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har tiltakshavar klagerett.

Klagefristen er 3 veker. Klagen er mottatt innan fristen.

Klagebehandling

Saka blir behandla i møte 11.03.2020.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen 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 Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

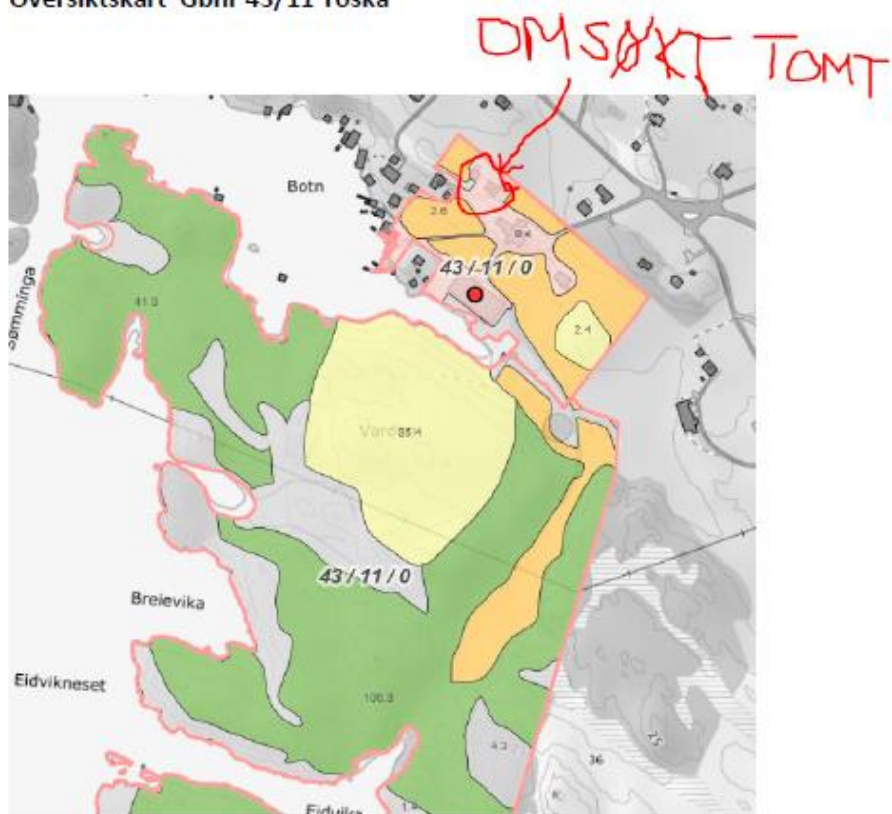
Eigedomen ligg i uregulert område i det som i kommuneplanens arealdel er definert som LNF (landbruk, natur og friluftsliv).

Landbrukseigedomen 443/11 Toska:

Eigedomen har eit totalareal på 820,5 dekar. Av dette er 141,3 dekar fulldyrka-/overflatedyrka jord. Det er 64,3 dekar innmarksbeite, 180,6 dekar produktiv skog og 420,8 dekar anna utmark. 13,5 dekar bebygd areal. Det er mykje leigejord i gardsdrifta. Eigarane av garden disponerer totalt 520 dekar fulldyrka-/overflatedyrka jord og 375 dekar innmarksbeite. Det er ein stor mjølkekvote på garden og det er bygd moderne fjøs for mjølkeproduksjon med mjølkerobot. I tillegg til mjølkeproduksjonen vert det føra fram ungdyr for kjøttproduksjon. Truleg er dette den største landbrukseigedomen i Radøy kommune med tanke på jordbruksareal, driftsbygning og produksjonsvolum. Her er 60 mjølkekyr og 130 ungdyr av storfe. Her er fleire årsverk i arbeidsomfang.

Kart/foto

Oversiktskart Gbnr 43/11 Toska



Situasjonskart deling:



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Det er ikkje eit spørsmål om å omdisponere dyrka mark, då det allereie finnst hage der.
- Det bes om at klagen omgjør avslag etter jordlova § 9, då søknad ikkje skal behandlast etter denne bestemmelsen.
- Klagar er ueinig i at det er behov for to våningshus på garden då det ikkje er naudsynt at to generasjonar bur i gangaavstand til driftsbygningen på bakgrunn av at det i dag er moderne drift på garden.
- Eigarane sin son har busatt seg i tilknytning til tilleggsareala som utgjer gbnr. 446/8 og 446/9 og er difor ein kort kjøyreitur unna driftsbygningane. Klagar meiner at det er ein styrke at generasjonane bur i tilknytning til gardsbrukets ulike areal.
- Våningshuset og naustet som er søkt frådelt er eigd av klagar og kan difor ikkje nyttast av eigarane av gbnr. 443/11. Dette kan vere uheldig for landsbruket då det kan skapa konflikter i følgje klagar. Det vises til vedlegg i klagen der eigarar av gbnr. 443/11 erklærer at dei ikkje er eigarar av våningshuset og naustet. Det vises og til at det tidlegare er gjeven løyve til frådelling av omsøkte parsell.
- Når det gjelder støy- og luktplager frå landbruket viser klagar til at dei som kjøper eigedom så nært landbruket må forvente «slike plager i sesong». Det vises her til at det rett nordøst for eigedomen er eit større byggefelt med nær 30 hytteeigedomar og at kommunen har lagt til rette for dette på tross av støy- og luktplager. Der vises det også til saker frå tidlegare Lindås kommune.
- Usaklig forskjellsbehandling dersom dette (støy- og luktplager) blir brukt som eit argument mot Kristoffer Toska.
- Tilkomstvegen til omsøkte parsell vil ikkje få endra bruk ved frådelling av bustad og naust.

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

VURDERING

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

«Jordlova §9 – Omdisponering:

Forbudet mot omdisponering i jordloven §9 første ledd lyder : «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» Formålet med forbudet mot omdisponering er å verna produktive areal og jordsmonn. Det grunnleggjande formålet er jordvern, det vil sei å sikra matproduserande areal. Det er ikkje noko absolutt forbod mot omdisponering. Det framgår av jordlova §9 andre ledd : «Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika» Kommunen har fått departementets mynde til å avgjera søknader og kan gje samtykke når «særlege høve» føreligg. Formuleringa «særlege høve» understreker alvoret kring jordvernet dvs å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar. Ein kan gje samtykke til disposisjon etter ei samla vurdering av forholda. I jordlova § 9 andre ledd og tredje punktum er det sagt kva omsyn som skal tilleggast vekt «Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- og

miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagn ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon» .

Landbrukssjefen si vurdering etter § 9 i jordlova:

Den omsøkte delinga ligg i eit område som er avsett til LNF – formål i kommuneplanen. Området er altså avsett til landbruksdrift og ikkje til spreidde bustadtomter. 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. Kulturlandskapet vil ikkje verte råka uansett utfall i saka då huset er der allereie. I denne saka er det ikkje større samfunnsinteresser for fellesskapet som taler for å gje løyve til frådelling.

Konklusjon :

Det vert ikkje gjeve løyve til omdisponering av bustadhus med tomt og naust då landbrukseigedomen gbnr 43/11 Toska har behov for to bustadhus. Landbrukseigedomen har fleire naust på eigedomen. Fleire enn kva ein har behov for. Ein kan difor gje løyve til omdisponering av nausttomt frå jordbruksformål til anna formål.

Jordlova § 12 - Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Vedtaksmynde er overført til kommunen og fylkesmannen er klageinstans.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon , eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida , kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter § 9

Ved avgjerd om samtykke til deling skal gjevast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter førre avsnitt ikkje ligg til rette for å gje samtykke til deling, kan samtykke gjevast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Landbrukssjefen si vurdering etter § 12 i jordlova :

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 innebære at ein «hoppa 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 frådeling 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 frådeling 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 eigne folk framfor eit fritt omsetteleg objekt seld til høgstbydande jfr dagens busettingsmønsteret på Toska.

Konklusjon :

Det vert ikkje gjeve løyve til frådeling av bustadhus og naust på gbnr 43/11 då det er behov for to bustadhus på garden. Vidare vil det vere konkret fare for driftsmessige ulemper for landbruksdrifta dersom bustadhuset vert eit fritt omsetteleg objekt.»

Kommunen skal ta stilling til klaga som er satt fram. Det følgjer av forvaltningslova (fvl) § 33 andre ledd at underinstansen «skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet.»

Klagar viser til at det tidlegare vart gjeven løyve til frådeling av omsøkte parsell. Det er gitt løyve til frådeling i 1999 frå planutvalget i tidlegare Radøy kommune. Fylkeslandbruksstyret gjorde i år 2000 vedtak om å ikkje gje samtykke til den omsøkte frådelinga. Sett vekk i frå det er det ikkje relevant at det er gjeven løyve tidlegare. Det har i de seinare tid opna for at det skal vere ein meir liberal delingsbestemmelse, men det avhenger av at det ikkje skal gå ut over dei interessane delingsvilkårene skal verne. Retningslinjer og den gradvise nedbyggingen i Norge gjer at saka ikkje er

lik i dag.

Jordlova § 12 legg til grunn at «[d]eling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.»

Føremålet med jordlova er å sikre at arealressursane vert disponert på ein måte som gjer ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området, jf. jordlova § 1. Under dette må det takast omsyn til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysingar, jf. rundskriv M-1/2013 *Omdisponering og deling – jordlova* frå landbruks- og matdepartementet. Jordlova § 12 har som føremål å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Klagar viser til at arealet som søkes frådelt ikkje er gjenstand for omdisponering etter jordlova § 9 då omsøkt areal er våningshus med hage. Ein liten del av omsøkt parsell er inne på jordbruksareal som er kategorisert som fulldyrka jord. Av den grunn har landbrukskontoret gjort ei vurdering om omdisponering av jordbruksareal. Slik klagar skriv kan dette enkelt ordnast ved å justere omsøkt grense slik at den kjem innfor det som er kategorisert som bebygd område. Administrasjonen må ta stilling til saka slik den ligg føre. Ettersom det er søkt om deling på areal som er definert som fulldyrka mark må administrasjonen vurdere dette. Uansett om søknaden hadde vore justert er det sentrale i denne saka vurderinga etter jordlova § 12.

Det vert kommentert at sonen til ein av eigarane av gbnr. 443/11 har kjøpt og busatt seg i tilknytning til tilleggsareala til landbrukseigedomen, og at ein kan sjå dette som hus nr. 2. Det er vesentleg avstand frå gbnr. 443/11, og huset står på frådelt tomt som ikkje er eigd av landbrukseigedomen 443/11. Det betyr at dette huset er fritt omsetteleg i bustadmarknaden og kan difor selgjast uavhengig av landbrukseigedomen 443/11.

Det vert vist til at det er usakleg forskjelsbehandling når ein ser på dei tidlegare nabokommunane Lindås og Meland, og kva som er gjeven løyve til der. Det er og vist til at det i tidlegare Radøy er gjeven løyve til deling i nærleiken av gardsbruk, men ikkje vist til konkret sak.

For at det skal vere snakk om usakleg forskjelsbehandling må det vere både faktisk og rettsleg likskap mellom sakane. Vilkåra er kumulative, som betyr at begge vilkåra må vere oppfylt.

Eigedomen 244/6 vert trekt fram som døme på at veg går gjennom tunet. Administrasjonen har søkt i arkivet og finn at det er søkt deling etter jordlova for 4 bustadtomter i 1997, ein nausttomt i 1997 og ein nausttomt i 2000. Det er skjedd ei innskjerping i jordvernet sidan den gong, og plangrunnlaget er heller ikkje det same. Det er det difor ikkje rettsleg eller faktisk likskap med denne saka.

Det har vore ei innskjerping i jordvern som inneber at det er gjeve løyve til svært få frådelingar av våningshus nr. 2 på andre landbrukseigedomar Radøy, Meland og Lindås den siste perioden. I de sakane det har vore gitt har det vore spesielle tilhøve og landbrukseigedomar med langt mindre areal og ressursgrunnlag, bygningsmasse, melkekvote m.m. Som tidlegare nemnd er omsøkt eigedom truleg den største landbrukseigedomen i tidlegare Radøy kommune.

Byggefeltet klagar viser til er eit hyttefelt med ein reguleringsplan. Hytteeigedomane har blitt til gjennom ein omfattande reguleringsprosess der det er gjort ein konkret vurdering av området og potensiale for framtidig bruk. Dette kan verken samanlignast eller brukast som argument for at andre tiltak i nærområdet kan tillatast.

Det er administrasjonen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klaga skal takast til følgje og vedtaket gjerast om. På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje 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 grunngjeven, 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 grunngjevast, 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. Fylkesmannen 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.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

19/16072 Avslag etter jordlova - søknad om frådelling av hus nr 2 og naust på GBNR 43/11 Toska	1355573	25.02.2020
Avslag etter jordlova - søknad om frådelling av hus nr 2 og naust på gbnr 4311 Toska	1355574	25.02.2020
19/11708 Landbrukssak Gbnr 43/11 Toska - Oppretting av grunneigedom - oversending for vedtak etter jordlova	1355562	25.02.2020
Landbrukssak Gbnr 4311 Toska - Oppretting av grunneigedom - oversending for vedtak etter jordlova	1355563	25.02.2020
Delingssak Gbnr 4311 Toska - Oppretting av grunneigedom- oversending for vedtak e	1355564	25.02.2020
Følgjebrev	1355565	25.02.2020
Kjøpekontrakt	1355566	25.02.2020
Takst	1355567	25.02.2020
Utskrift frå møtebok	1355568	25.02.2020
Fråsegn om rett i fast eigedom	1355572	25.02.2020
Klage på avslag på søknad om frådelling etter jordlova - gbnr 443/11 Toska	1342083	27.02.2020
Erklæring	1342084	27.02.2020