

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-220/2, GBNR-
220/9, FA-L00

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 27.05.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
092/21	Utval for areal, plan og miljø	09.06.2021

**Klage på løyve til frådelling etter jordlova - gbnr 220/2 og 220/9 Store Urdal
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/18378, datert 15.01.2021 vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. Jordlova § 12.

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 092/21 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/18378, datert 15.01.2021 vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. Jordlova § 12.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 220/2
Adresse: Store Urdal
Tiltakshavar/eigar: DC Eikefet Aggregates AS
Klagar: Advokat Fredrik Verling på vegne av Oddvar Urdal

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/18378, om frådelling etter jordlova.

Vedtaket har følgende ordlyd:

«Alver kommune gjev med heimel i jordlova §12. samtykke til deling av 10,9 daa som ønskt på gbnr 220/2.

Vedtaket er gjeve på følgende vilkår:

Det frådelt arealet skal leggjast til GBNR 220/ 6 og 9.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå nabo over delegert vedtak, sak 20/18378.

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka.

Vedtaket i sak 20/18378 er sendt ut den 15.01.2021. Det er bedt om utsett klagefrist 04.02.2021, der landbrukskontoret har registrert dette som ein førebels klage, og gjeven utsett frist for innsending av grunngjeven klage til 01.03.2021. Det er seinare gjeven dispensasjon og løyve til arealoverføring i sak 20/15165, etter at det er gjeve løyve etter jordlova. I delingssaka etter plan- og bygningslova er det gjeven utsett klagefrist til 15.03.2021. Desse sakene heng saman då ein ikkje kan gje løyve til frådelling i slike saker etter plan- og bygningslova, utan at det ligg føre løyve etter jordlova. Klagen på desse sakene er sendt inn samla og er mottatt 15.03.2021. Klagefristen er difor oversitta i denne saka og ein må vurdere om klagen kan tas til behandling.

Vilkåra for at klagen kan tas til behandling er om parten eller hans fullmektig ikkje kan lastast for å ha oversitta fristen eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller om det av særlege grunnar er rimeleg at klagen vert prøvd, jf. Forvaltningslova § 31.

Som nemnd ovanfor er det ein samanheng mellom denne saka og delingssaka etter plan- og bygningslova. I sak 20/15165 er det klaga innan fristen. På bakgrunn av det vert det vurdert at det er særlege grunnar til at klagen vert prøvd, og vilkåret for at klagen kan tas til behandling er oppfylt.

Klagefristen er 01.03.2021, er mottatt den 15.03.2021 og er ikkje mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 09.06.2021, og blir ikkje handsama innan fristen.

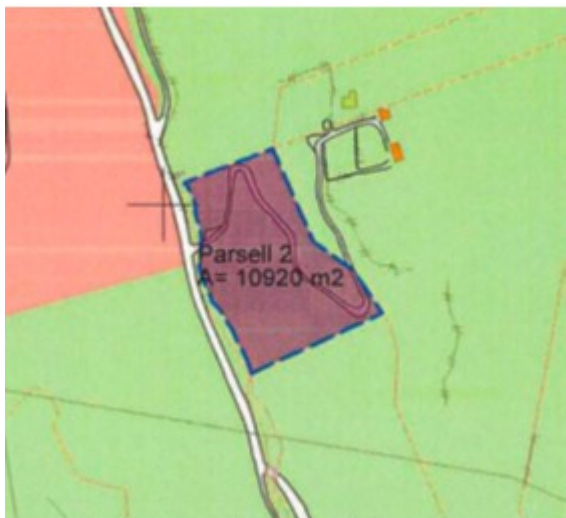
Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren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

Planstatus

Det omsøkte arealet ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Eikefet Urdal steinbrot og deponi, planid 1 263-201 1 07, er avsett til naturføremål av LNF(LNA).

Arealet omfattar tilkomstveg til eigedomen 220/9.

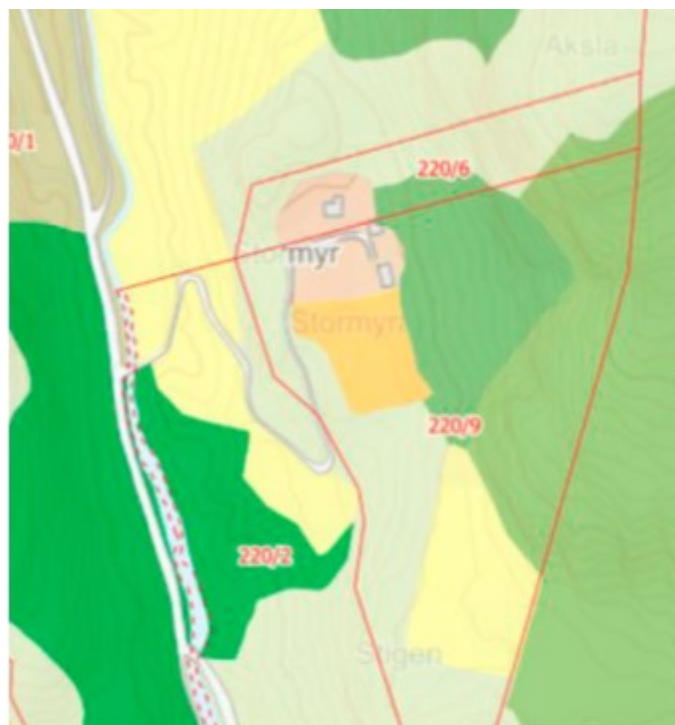
Kart/foto



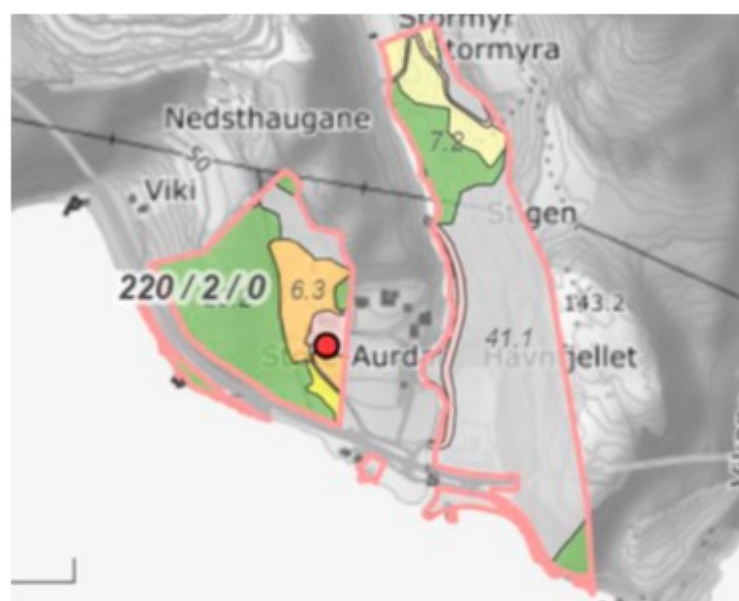
Omsøkt areal merka parsell 2



Flyfoto



Gardskart - Lys gul farge er innmarksbeite og mørk grøn farge er skog



Gardskart gbnr. 220/2 – eigar: DC Eikefet Aggregates AS



Gårdskart gbnr. 220/1 – eigar: Oddvar Urdal
 Gbnr. 220/1 er synt med rosa heiltrukken linje.
 Gbnr. 220/2 er synt med rosa stipla linje.



Gårdskart gbnr. 220/9 – eigar: Ingvild Våg
 – synt med rosa heiltrukken linje.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

- Det er ikkje riktig at frådelling av areal til gbnr 220/9 er ein føresetnad for salet av bruket til Oddvar Urdal.
- Spørsmålet er om parsellen skal falle til Oddvar Urdal gjennom sitt kjøp av landbruksdelen av bnr. 2, eller om den skal frådelast og tilføyast bnr. 9.
- Andre og betre løysingar vert ikkje tillagt vekt, og slike løysingar er heller ikkje nemnd.
- Det vert sett vekk i frå tungtvegande landbruksmessige omsyn i saka.
- Oddvar Urdal skal igangsette meir omfattande drift av bruket som eit samla bruk med bnr. 1 og bnr. 2. Det er difor planar som omfattar heile det nye driftsarealet.
- Det er viktig at ikkje stykkast opp, men forblir føremålstenleg og då samanhengande.
- I tidlegare merknader til kommunen frå Oddvar Urdal som tilseier areala landbruksmessig/driftsmessig ligg i kort avstand til bustader og driftsbygning, og nær veg, og er difor svært sentrale areal for den drift som skal gjennomførast vidare.
- Nærområda til den sentrale driftsplassering for bruket er allereie nokså oppstykkka arealmessig/eigedomsmessig på bakgrunn av dei areal som vert eigd av industriforetaket.
- Bnr. 2 har rettigheter til vassleidning som i dag går over det omsøkte området.
- Viser til brev frå Lindås kommune (sitert i klagen), der det kjem fram at ein har ønske om at ytterlegare frådellingar må skje gjennom endring av reguleringsplan. Dette vert frå klagar oppfatta som ei klar tilråding frå landbrukskontoret.

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:

«Søknaden har vore vurdert etter jordlova og rundskriv M-1/2013 omdisponering og deling

Arealet på 10,9 daa er definert som innmarksbeite (om lag 5 daa), samferdsel og produktiv skog (om lag 5,9 daa). Før arealet delast, må det ligga føre vedtak om deling etter jordlova.

Det er ikkje naudsynt med samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 då arealformål/bruken av arealet ikkje skal endrast.

Deling etter jordlova § 12

Det følgjer av jordlova § 12 at «deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.»

I vurderinga av om det skal gjevast samtykke til deling, skal det leggast 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 leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova, jf. jordlova § 12 3.ledd.

Eigar av GBNR 220/9 oppgjer at søknaden har sin bakgrunn i avtale om makebytte. Ein teig som bruket eig i Dyreskaret er teke i bruk til bergverksdrifta, og som erstatning for dette skal ho difor få overta det omsøkte arealet på om lag 10 daa. Sjølv om ein i liten grad kan leggja vekt på privatretslege avtalar, er det ei god grunngjeving for kvifor dei ynskjer denne løysinga. Ho legg og fram planar for rydding, grøfting og anna naudsynt skjøtsel for både jord- og skogareala for å setja dei i stand.

Eigar av GBNR 220/1, som har kjøpsavtale på resten av GBNR 220/2 er usamd i at dette arealet skal delast frå, og meiner at det vil gje ei uheldig løysing visst GBNR 220/1 og 2 skal drivast saman i framtida.

Dei privatretslege sidene i saka vert ikkje vurdert av kommunen. Utfrå rammene gitt i jordlova vil rådmannen ta stilling til om omsøkt deling er i tråd med føremålet til lova, og eit av spørsmål vil vera ei vurdering om det er ei god løysing at det vert lagt til GBNR 220/9. Det kan vera andre løysingar er som er like gode eller betre, men kommunen må ta stilling til det som er omsøkt og då er det tilstrekkeleg at det er ei god løysing.

Teneleg og variert bruksstruktur

Det er gjennom overordna planar bestemt kva arealbruk som skal vera i området, og det er gjort privatrettsleg avtale om å selja resten av GBNR 220/2 som tilleggsjord til GBNR 220/1. Det er ei føremon om desse vert slått saman, då dei frå før har felles skog/utmark. Det er sistnemnde som er den viktigaste arealressursen, og driftseininga vil etter samanslåing ha over 8000 daa skog/utmark. Denne samanslåinga er ikkje ein del av denne saka, men i ei vurdering om kva som er ein tjeneleg bruksstruktur det vera naturleg å sjå på heile området samla. Sjølv om 10,9 daa av GBNR 220/2 vert lagt til eit anna nabobruk vil totalen medføra at både GBNR 220/2 og 220/9 får større arealressursar som kan gje grunnlag for vidare drift. Dette er i tråd med føremålet til jordlova.

Vern av arealressursane

I denne saka skal arealet frådelaast til tilleggsjord. Det vil gje godt vern for arealet at det vert lagt til nabobruket. Årleg skjøtsel og beiting er i ein føresetnad for ta vare på innmarksbeite, og planane for bruk av arealet til dette føremålet er positivt.

Driftsmessig god løysing

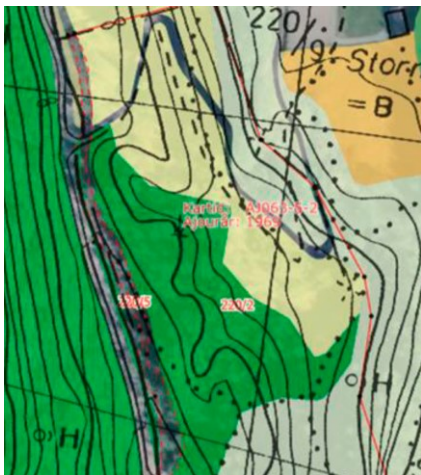
Ei driftsmessig god løysing inneber at driftseiningane bør vera samla med korte driftsavstandar. Vanlegvis vil oppbygging av større bruk gje mindre driftskostnader. Det omsøkte arealet grensar mot bruket det skal leggjast til (GBNR 220/9) og har dei siste åra vore brukt som beite for hestar saman med resten av jordbruksarealet på GBNR 220/9.

Bestemmelsen om deling kan i følgje rundskriv M-1/2013 brukast til å få betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur. For eigar GBNR 220/9 vil det vera ei føremon at ho får eiga vegen fram til bruket og beite/skog som ho har brukt i mange år. Rådmannen meiner at dette er ei driftsmessig god løysing at det vert lagt til GBNR 220/9 utifrå det som er pårekleleg drift for dette området.

Det skal og vurderast konsekvensar for bruket som arealet vert delt i frå. Urdal som eig av nabobruket har avtale om å kjøpa GBNR 220/2, og meiner at deling som omsøkt vil gjera at han får eit mindre samanhengande beiteareal, enn om det vart liggjande på GBNR 220/2. Han peikar på at det vil vera ei driftsmessig ulempe at det vert liggjande att eit lite beiteareal på 1,4 daa som ikkje heng saman med resten av beitearealet på GBNR 220/1. Rådmanen kan vera samd i at dette. Utifrå flyfoto av arealet er kommunen i tvil om arealet faktisk fyller krav til innmarksbeite idag, og sjølv om arealet delvis er ope, har det meir karakter av utmarksbeite. Visst dette stemmer har det mindre betydning om litt av beite vert liggjande att på GBNR 220/2.

Utifrå flyfoto ber det omsøkte beitearealet preg av attgroing, og det vil krevja ein god del arbeid å få det i god stand att. Arealet på GBNR 220/2 som Urdal skal overta har ein god del skogareal nord og vest for tunet som det vil vera mogleg å setja i stand til innmarksbeite, dersom det er trong for det i drifta. På gamle rasterkart frå 1969 ser ein at det omsøkte innmarksbeite gjekk heilt ned mot elva/vegen, og det talar for at det vil vera mogleg med rydding og gjerding å få innmarksbeite på resten av teigen om det er ynskjeleg i framtida. Eit anna

alternativ er at ein utvidar det omsøkte arealet mot sør slik at heile beite vert inkludert i det som er søkt frådelt.



Figur 7: prikka svart linje viser markslagsgrense og teikn for innmarksbeite. Figur 8 viser flyfoto frå arealet frå 2003. Der ser ein at det er heilt open og grasdekt den gongen.

Urdal har ikkje noko eige drift i dag, men skriv att han har planar om jord- og skogsdrift når han får overta GBNR 220/2. Det ligg godt til rette for å få eit større beiteareal dersom GBNR 220/ 1 og 2 vert slått saman utan frådelling av det omsøkte arealet, og difor vil det og vera ei driftsmessig god løysing.

Det er imidlertid ikkje det som skal vurderast i denne saka og rådmannen må gje svar på søknaden som er komen inn. Etter reglane i jordlova er det er tilstrekkeleg at den løysinga som er omsøkt er god.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket

Verken arealformål eller bruk av arealet vert endra, så rådmannen ser ikkje at det er tale om drifts- eller miljømessige ulemper av eit slikt omfang eller styrke at det kan leggjast vekt på det i denne saka.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over har rådmannen kome fram til at omsyna bak deling ikkje vert sett til side som følgje av at det samtykke til å dela frå om lag 10,9 daa av GBNR 220/2 som omsøkt. Det er eit vilkår at arealet vert lagt til GBNR 220/9»

Som det går fram av klagen var det før skriftleg avtale endeleg kom på plass dukka opp nye problemstillingar mellom anna rundt det omhandlande areal. Vidare vart det protestert på av Oddvar Urdal. Privatrettslege problemstillingar vert ikkje vurdert av kommunen, vi skal vurdere saka opp mot aktuelt regelverk. Grunnlaget

for vurderinga knytt til omsøkt areal er om arealet kan frådelt etter jordlova § 12.

Det vert vist til at det ikkje er riktig at frådeling av areal til gbnr 220/9 er ein føresetnad for salet av bruket til Oddvar Urdal. Spørsmålet er om parsellen skal falle til Oddvar Urdal gjennom sitt kjøp av landbruksdelen av bnr. 2, eller om den skal frådelt og tilføyast bnr. 9. Dette er privatrettslege spørsmål, og det skal ikkje vurderast av kommunen kven arealet skal falle til.

Kommunen skal ta stilling til søknaden som er komt inn som gjeld frådeling av areal frå gbnr. 220/2 til gbnr. 220/9. Vidare skal kommunen vurdere om løysinga som er søkt om er ei god løysing. Ved avgjerd om deling skal det leggast vekt på om delinga «*legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket*», jf. Jordlova § 12 tredje ledd. I vurderinga skal ein sjå på «*omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.*», jf. Jordlova § 12 tredje ledd. Slik kommunen ser saka er det positivt at areala skal verte brukt i landbruket. I søknad om frådeling er det lagt fram planar for rydding, grøfting og anna naudsynt skjøtsel for både jord- og skogareala for å setje dei i stand. Slik kommunen ser det er det i saka teke omsyn til vern av arealressursane, og delinga vil føre til ei driftsmessig god løysing. Kommunen ser ikkje at delinga vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Tvert om ser kommunen positivt på at areala skal verte rydda og sett i stand til bruk.

Andre løysingar vert ikkje vurdert, då det er den innsendte søknaden kommunen skal vurdere, og kommunen vurderer løysingane som gode. Kommunen er ikkje samnd med at det vert sett vekk i frå tungtvegande landbruksmessige omsyn. Parsellen som skal delast frå skal brukast innan landbruket, og vil få ein betre bruk enn dagens situasjon. Parsellen inneheldt tilkomstveg til gbnr. 220/9 og vil vere ei naturleg løysing å tilføya dette bruket slik løysinga er presentert i søknaden. På den måten er arealet føremålstenleg og samanhengande til gbnr. 220/9. Ein vil fortsett ha samanhengande areal om det resterande arealet som er tiltenkt gbnr. 220/1 vert frådelt etter at omsøkt parsell er delt i frå til gbnr. 220/9. Kommunen vurderer at frådelinga ikkje vil føre til ei oppstykking i areal/eigedomar.

Det vert vist til at bnr. 2 har rettigheter til vassleiding som i dag går over det omsøkte området. Ei frådeling fjernar ikkje stadbundne rettar sjølv om arealet fell til eit anna bruk.

Det vert vist til eit brev frå Lindås kommune (sitert i klagen), der det kjem fram at ein har ønske om at ytterlegare frådelingar må skje gjennom endring av reguleringsplan. Dette vert frå klagar oppfatta som ei klar tilråding frå landbrukskontoret.

I dette tilfellet vert ikkje arealet endra, bruken av areala er i tråd med gjeldande plan og arealet inneheldt tilkomstveg til gbnr. 220/9. Kommunen vurderer difor søknaden som ei god løysing som gjer at ein rår til at omsøkt areal vert frådelt.

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

På denne bakgrunn når rådmannen 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 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 setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar 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:

25.05.2021	Uttale til klage på vedtak etter jordlova - gbnr 220/2 Store Urdal	1562004
15.03.2021	Klage over vedtak etter jordlova	1527881
15.03.2021	E-post	1527880
05.02.2021	Saknr. 20/18378 - svar på spørsmål om utsett klagefrist	1508397
04.02.2021	Saknr. 20/18378 - ber om utsett klagefrist	1507801
15.01.2021	Løyve til frådeling etter jordlova - gbnr 220/2 Store Urdal	1497402
20.11.2020	Oversender søknad for behandling etter jordlova (parsell 2) - gbnr 220/2 og gbnr 220/9 Store Urdal	1477172
20.11.2020	2074178 Oversender søknad for behandling etter jordlova (parsell 2) - gbnr 2202 og gbnr 2209 Store Urdal	1477173
20.11.2020	Arealoverføring parsell 2 - gbnr 2202 Store Urdal	1477174
20.11.2020	Nabovarsel	1477175
20.11.2020	Merknader til nabovarsel	1477176