

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-433/11, FA-L33
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 29.05.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
090/23	Utval for areal, plan og miljø	07.06.2023

**Klage på avslag på søknad om fradeling av bustadtomt - gbnr 433/11 Hella indre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavarane i sak 22/3837, datert 20.01.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 29.08.2022 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for fradeling av bustadtomt på omlag 2000 m² frå gbnr 433/11.

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

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom for bustadtomt på omlag 2000m² frå gbnr 433/11.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:

Handsaming:
Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Klagen frå tiltakshavarane i sak 22/3837, datert 20.01.2023, vert teken til følgje. Vedtaket av 29.08.2022 vert ikkje oppretthalde.

Nytt vedtak vert:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-formålet for deling av bustadtomt på omlag 1,2 daa frå gnr. 433 bnr. 11.

I medhald av jordlova § 12 jf. § 1 godkjenner Alver kommune at tomt med påståande bustadhus vert delt frå gnr. 433, bnr. 11.

Det vert vist til vedtak etter jordlova datert 24.11.2022, der det er sett fylgjande vilkår:

- Storleiken på tomta må ikkje overstige 1,2 daa.
- Tomta må utformast slik at den er til minst moglege ulempe for gnr. 433, bnr. 11 og særleg med tanke på transport på hovudbruket.
- 433, bnr. 131 skal overførast til gnr. 433, bnr. 11. Desse to bruka skal sjåast på som ei brukseining.
- Den nye eigedomen må sikrast vegrett, men ikkje meir enn kva som er naudsynt.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve på søknad om oppretting av ny grunneigedom for omsøkt bustadtomt på omlag 1,2 daa frå gnr. 433 bnr.11.

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

Utval for areal, plan og miljø viser til jordlovsak i brev av 24.11.2022, der det som er knytt til frådeling i medhald av jordlova sin § 12 er godt utgreidd.

Vidare meiner utvalet at eit vedtak om dispensasjon og deling vil kunna styrka busettinga i området, og at når tomta vert redusert til 1,2 dekar vil ulempene knytt til gardsdrifta verta vesentleg redusert. Ved å stilla krav om at eigedomen gnr.433 bnr.131 med påståande jordbruksareal skal gå tilbake til hovudbruket, vil summen av vedtaket styrka landbruksinteressene i stor grad.

På bakgrunn av dette meiner utvalet at fordelane er klårt større enn ulempene for å gje dispensasjon jf. pbl.§19-2 andre ledd, samt at omsyna som ligg bak LNF- føremålet i kommuneplanen ikkje vil verta sett vesentleg til side ved at det vert gjeve dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 090/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavarane i sak 22/3837, datert 20.01.2023, vert teken til følgje. Vedtaket av 29.08.2022 vert ikkje oppretthalde.

Nytt vedtak vert:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-formålet for deling av bustadtomt på omlag 1,2 daa frå gnr. 433 bnr. 11.

I medhald av jordlova § 12 jf. § 1 godkjenner Alver kommune at tomt med påståande bustadhus vert delt frå gnr. 433, bnr. 11.

Det vert vist til vedtak etter jordlova datert 24.11.2022, der det er sett fylgjande vilkår:

- Storleiken på tomta må ikkje overstige 1,2 daa.

- Tomta må utformast slik at den er til minst moglege ulempe for gnr. 433, bnr. 11 og særleg med tanke på transport på hovudbruket.
- 433, bnr. 131 skal overførast til gnr. 433, bnr. 11. Desse to bruka skal sjåast på som ei brukseining.
- Den nye eigedomen må sikrast vegrett, men ikkje meir enn kva som er naudsynt.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve på søknad om oppretting av ny grunneigedom for omsøkt bustadtomt på omlag 1,2 daa frå gnr. 433 bnr.11.

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

Utval for areal, plan og miljø viser til jordlovsak i brev av 24.11.2022, der det som er knytt til frådelling i medhald av jordlova sin § 12 er godt utgreidd.

Vidare meiner utvalet at eit vedtak om dispensasjon og deling vil kunna styrka busettinga i området, og at når tomte vert redusert til 1,2 dekar vil ulempene knytt til gardsdrifta verta vesentleg redusert. Ved å stilla krav om at eigedomen gnr.433 bnr.131 med påståande jordbruksareal skal gå tilbake til hovudbruket, vil summen av vedtaket styrka landbruksinteressene i stor grad.

På bakgrunn av dette meiner utvalet at fordelane er klårt større enn ulempene for å gje dispensasjon jf. pbl.§19-2 andre ledd, samt at omsyna som ligg bak LNF- føremålet i kommuneplanen ikkje vil verta sett vesentleg til side ved at det vert gjeve dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 1406/22

Tiltak: Frådelling av bustadtomt med eksisterande våningshus – det yngste av to våningshus på garden.
Dispensasjon og søknad om tiltak,

Eigedom: gbnr 433/11

Adresse: Radøyvegen 2092 og Radøyvegen 2090 (to våningshus)

Tiltakshavar/eigar - gbnr 433/11: Rita Hella og Frank Ståle Grindheim sidan 25.11.1988

Eigar – gbnr 433/131: Asbjørg Karin Bruknapp sidan 07.12.1988. Det ligg ikkje føre fullmakt eller anna dokumentasjon frå heimelshavar til tiltakshavarane om disponering av gbnr 433/131.

Klagar: tiltakshavarane

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 02.01.2023 om avslag på søknad om frådelling av bustadtomt med påståande bustadhus med heimel i plan- og bygningslova.

Vedtaket av 02.01.2023 har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av bustadtomt på omlag 2000 m² frå gbnr 433/11.

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

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom for bustadtomt på omlag 2000m2 frå gbnr 433/11.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Søknaden omhandlar dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus. Tomta er oppgjeve til å vera omlag 2 daa. Tomta er dels avgrensa frå resten av egedomen med hekk.

Gbnr 433/11 er registrert med eit areal på om lag 78 daa i matrikkelen. Egedomen er bygd med fleire bygg. Blant anna 2 våningshus, løyve, garasje og naust. Huset som no vert søkt frådelt er det nyaste av dei to våningshusa. Huset vart teke i bruk i 1989. Tilkomst til driftsbygning og det eldste våningshuset går forbi tomta som no vert søkt frådelt.

Dyrka mark på bruket vert drifta av nabobruk i aktiv drift. Arealet, som ønskes frådelt, er registrert som bygd i NIBIO sitt gardskart.

Formålet med søknaden er generasjonsskifte på bruket. Heimelshavar bur i huset som no vert søkt frådelt.

Veg, vatn og avlaup

Avdeling for Miljø og tilsyn i kommunen har i brev datert 03.06.2022 stadfesta at våningshuset har godkjent avløpsløyving. Huset er knytt til kommunalt vatn. Det er lagt fram erklæring om rett i fast egedom for veg, vatn og avløp.

Egedomen har godkjent avkøyrsla frå offentleg veg, fylkesveg 5484 Radøyvegen. Avkøyrsla vart utbetra og godkjent for begge våningshusa og driftsbygning på egedomen. Godkjenninga vart gjort av Statens vegvesen 22.08.1988. Vestland fylkeskommune v/ Lillian Byrknes har stadfesta at søknaden ikkje krev løyve til utvida bruk av avkøyrsla.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 02.01.2023.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett. Vedtaket av 02.01.2023 er sendt ut den 04.01.2023. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 20.01.2023.

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

Eigedomen ligg i uregulert område. Arealet er sett av til LNF formål i kommunedelplan (KDP) for Radøy. Eigedomen er omfatta av kjerneområde landbruk i temakart tilhøyrande KDP.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen.

Søkjjar grunngjev dispensasjonssøknaden med mellom anna at arrondering av tomte og avstand til eksisterande bygningar ikkje vil påverka drift av bruket. Videre at eigedomen er eit mindre småbruk som ikkje er eigna til omfattande tradisjonelt husdyrhald. Det er ikkje trong for to våningshus på bruket. Omsøkt frådeling vil føre til fortetting av området og dempe presset på verdifulle og samanhengande jordbruksareal. Delinga vil ikkje føre til drifts- og miljømessige ulemper. Som fordel med å gje dispensasjon vert rekna opp tilvekst med yngre folk i bygda ved at neste generasjon skal overta bruket.

Uttale frå annan styresmakt

Saka har vore sendt til Statsforvaltaren i Vestland for uttale. Statsforvaltaren i Vestland rår frå at det vert gjeve dispensasjon for frådeling i saka. Vestland fylkeskommune har også hatt saka til uttale. Dei har ikkje kome med

uttale.

Det vart gjeve løyve til frådeling frå landbruk av same tomt etter jordlova i 2016. Dette vedtaket vart ikkje følgd opp frå grunneigar si side. Vedtaket gjekk derfor ut på dato.

Avslag på søknad om frådeling etter jordlova vart gjeve av Landbruk i sak 22/4733 den 29.08.2022. Tiltakshavarane påklaga avslaget etter jordlova. Deira klage på avslaget vart tatt til følge på vilkår. Det er gitt løyve frå Landbruk den 24.11.2022 etter jordlova §12, jf. § 1, for frådeling av parsell med eksisterande bustad på vilkår av at arealet vart redusert frå 2,2 daa til 1,2 daa samt at ubebygde gbnr 433 /11 på 1,4 daa med 1,2 daa innmarksbeite skal overførast til gbnr 433/11. Med overføringa vert eigedomane å rekne som ei brukseining.

Jordlovsvedtaket med løyve til frådeling med påståande bustadhus av 24.11.2022 har følgjande ordlyd:

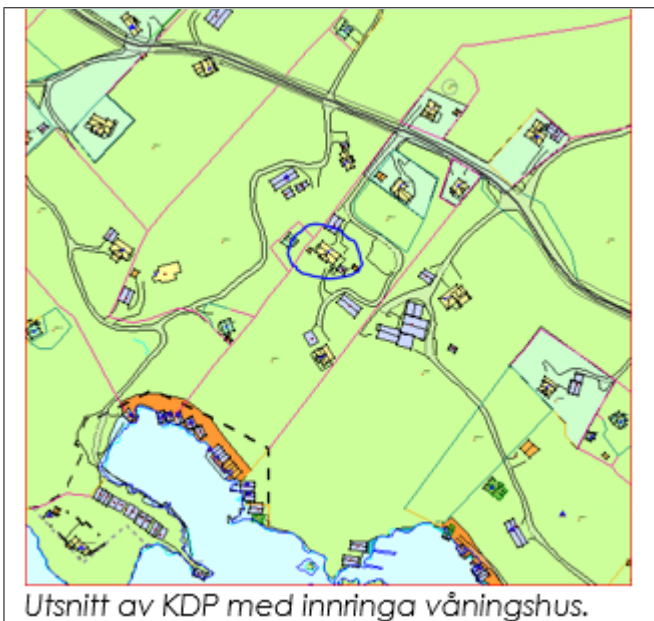
«I medhald av jordlova § 12 jf. § 1 godkjenner Alver kommune at tomt med påståande bustadhus vert delt frå gnr. 433, bnr. 11.

I medhald av jordlova § 12, 5.ledd vert det sett følgjande vilkår:

- Storleiken på tomta må ikkje overstige 1,2 daa.
- Tomta må utformast slik at den er til minst moglege ulempe for gnr. 433, bnr. 11 og særleg med tanke på transport på hovudbruket.
- Gnr. 433, bnr. 131 skal overførast til gnr. 433, bnr. 11. Desse to bruka skal sjåast på som ei brukseining.
- Den nye eigedomen må sikrast vegrett, men ikkje meir enn kva som er naudsynt.»

Hovudargumentet til landbruksstyresmaktene, for å gjere om vedtaket etter jordlova, er nye opplysningar om at gbnr 433/131 skal tilbakeførast til gbnr 433/11.

Kart/foto



Situasjonskart, datert 06.10.2021 og kartutsnitt – omsøkt parsell etter plan- og bygningslova:

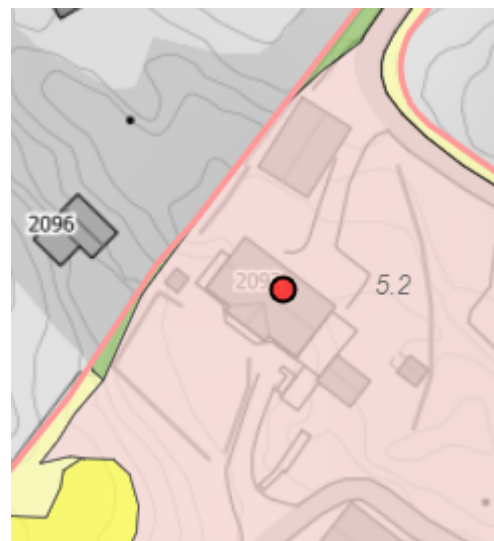


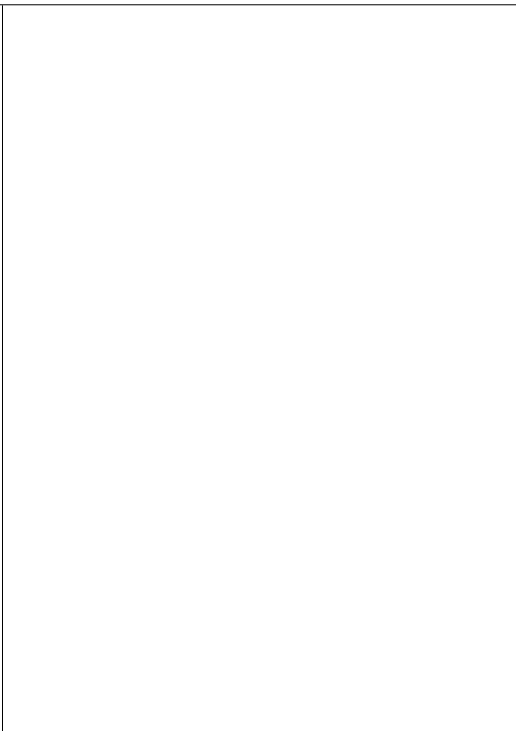
Oversikt – gbnr 433/11 (markert med blått) og gbnr 433/31 (markert med rødt)



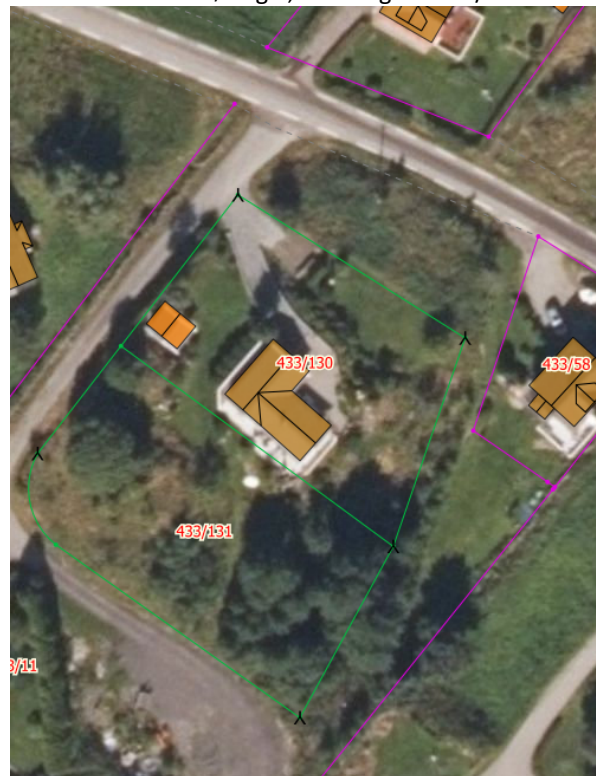
NIBIO, pr. 26.05.23 - gbnr 433/131. Innmarksbeite - 1,2 dekar (gul).
Bebygd - 0,2 dekar (rosa).
Løype etter jordlova – 1,4 daa tilbakeførast til gbnr 433/11.

NIBIO, pr. 26.05.23 - gbnr 433/11. Bebygd – 2,2 daa (rosa)
Løype etter jordlova – 1,2 daa frådelast med eksisterande bustad





Ortofoto – tilbakeføring 1,4 daa – gbnr 433/131



Ortofoto – frådelt parsell 1,2 daa – gbnr 433/11



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

«Viser til mottatt avslag på vår søknad om fradeling av tomt med påstående hus.

Avslag datert 02.01.2023 er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Videre er avslaget begrunnet i Statsforvalterens fraråding av at dispensasjon blir gitt. Merk at Statsforvalterens uttalelse (datert 4. juli 2022) ble gitt på andre forutsetninger enn ved kommunens klagebehandling etter avslaget om delingstillatelse etter jordloven, hvor vi supplerte med tilleggsopplysninger bl.a. om bikubedriften og at bnr. 131 skulle tilbakeføres til hovedbruket. Det er tenkelig at Statsforvalterens syn på saken vil være annerledes dersom tilleggsopplysningene blir tatt i betraktning.

Deres svar er utførlig og gir i stor grad en god beskrivelse av situasjonen. Vår klage baserer seg på at vi vurderer nasjonale og regionale interesser blir best ivaretatt ved fradeling av eiendommen som omsøkt, og vi vil etter beste evne forsøke å begrunne vårt syn.

Hva som er det beste for allmennheten i denne saken mener vi å kunne dokumentere at det er til samfunnets beste at vi får tillatelse til å dele fra tomt med hus, og derved tilrettelegger for at våre bygder og landbruksområder blir ivaretatt for fremtidige generasjoner. Da må vi gjerne også være villig til å lytte til våre ungdommer som viser initiativ og har ambisjoner om å utvikle vårt landbruk i en bærekraftig retning.

For å illustrere hvordan vi mener deler av vår politikk og regelverk gjennom tidene har gjort utslag på landbruket / småbrukene i vårt nærmiljø, har vi lagt ved noen eksempelbilder. Situasjonen er at flere av våre småbruk fraflyttes, bygninger forfaller, og areal som ikke kan høstes med store redskaper gror igjen.

Dette er utfordringen som vi står overfor også i vår sak og vi mener bestemt at det er til samfunnets beste at så ikke skjer.



Som nevnt i tidligere kommunikasjon, så er det per dato ikke landbruksdrift i umiddelbar nærhet til huset som søkes fradelt. (Minimum seksti meter til nærmeste benyttede beite) Det er ingen høsting eller beiting av arealet på vestsiden av fylkesvei 5484 Radøyvegen. Det som ikke er i ferd med å gro igjen, blir slått med plenklipper. På østsiden av veien blir arealet på bruket i all hovedsak paktet av nabo, dog bortsett fra skog.

At vi og samfunnet forøvrig er så heldig at det er unge ressurssterke personer som ønsker å overta småbruket og drive produksjon av bier og honning som vil kunne gi flere årsverk, krever at vi gjør vårt beste for å tilrettelegge for at dette kan gjennomføres. Denne produksjonen vil ikke berøre vedkommende bruk som pakter del av av vårt småbruk.

Dersom huset på gården blir fradelt vil ikke dette føre til endret arealbruk, eller endre inntrykket av et område med gårder og spredt bebyggelse.

Slik kommunen har vurdert saken vil ikke fradeling av tomten forandre allmennheten sin mulighet for tilgang til natur og turområder, eller forandre den grønne strukturen gjennom ytterligere privatisering av eiendommen.

Tillatelse til fradeling vil ikke få konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet.

Fradelingen vil ikke endre på visuelle kvaliteter i området, eller føre til forandring av landskapet. Hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser vil ikke bli berørt av en fradeling.

Ved å innlemme Gnr 433/131 i Gnr. 433/11, og størrelse på tomt som ønskes fradelt er tilnærmet lik, vil

Gnr. 433/11 komme styrket ut etter fradelingen.

Landbruksavdelingen har med hjemmel i jordloven §12 jf. §,1 godkjent fradeling av tomt med hus.

Bruket ligger i et område som er valgt ut som et av UNESCO biosfæreområde. Dette fordi regionen på en fordelaktig måte kan stå som læringsområde for bærekraftig utvikling. Regionen er best egnet til å representere det moderne og fremtidsrettede, godt rotfestet i natur- og kulturarv.

Med dette som bakgrunn fremstår fordelene langt større enn bakdelene, og en dispensasjon fra loven og forskriften til loven vil tilfredsstillende kravet til vektlegging av dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Vi oppfatter som tidligere nevnt at Statsforvalterens fraråding av dispensasjon fra

LNF-formålet var avgjørende i kommunens begrunnelse for avslaget, og at vi derfor bør få avklart hvordan Statsforvalteren stiller seg til saken i lys av tilleggsopplysningene om bikubedriften og tilbakeføringen av bnr. 131.

Tilbakeføringen av bnr.131 til hovedbruket vil bøte for hovedbegrunnelsen for

Statsforvalterens fraråding, altså ytterligere oppstyking av landbrukseiendommen.

Dersom den fradelte eiendommens omsettelighet også begrenses ved en avtalefestet forkjøps- eller tilbakekjøpsrett, vil Statsforvalterens bekymringer i stor grad være imøtegått.

Vi er derfor villig til å la Gnr. 433/11 få avtalefestet forkjøpsrett til hus og tomt som søkes fradelt.

Ber om at tilleggsopplysningene fremlegges for Statsforvalteren for en ny vurdering om hvorvidt dispensasjon fra LNF-formålet skal til- eller frarådes, ettersom disse opplysningene ikke var lagt til grunn ved Statsforvalterens uttalelse av 4. juli 2022 og håper at et positivt svar fra Statsforvalteren vil føre til at Kommunen vil tilrå søknaden om fradeling som omsøkt.

På forhånd takk for at dere ser på saken med nye øyne, og et snarlig positivt svar.»

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

VURDERING

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

«Vurdering av søknaden

Bakgrunn for søknaden er generasjonsskifte på garden. Dyrka mark vert drifta av nabobruk i aktivt drift.

På parsellen er det einebustad oppført i 1988/89 med garasje, uthus, opparbeidd hage og parkering.

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

Det er lagt fram erklæring om rett til å ha vass- og avløpsleidningar samt vegrett over gbnr 433/11. Erklæringa er gjort klar for tinglysing når nytt bruksnummer er fylt inn. Tilkomst er tilstrekkeleg sikra i samsvar med reglane i Pbl. §27-4. Om det vert gjeve løyve til deling skal erklæringa tinglysast seinast samstundes med oppretting av ny grunneigedom i grunnboka.

I klage på avslag om deling etter jordlova har det komme inn nye opplysningar i saka. Mellom anna vert det opplyst at gbnr 433/131 skal tilbakeførast til bruket. Gbnr 433/131 er registrert med eit areal på 1337,7 m² og arealet er for det meste registrert som innmarksbeite i NIBIO sitt gardskart. Eigedomen er i dag på anna eigarhand. Men det går fram av skøyte på eigedomen at dersom tomte ikkje er teken i bruk av eigar eller eigar sine livsarvingar innan 20 år har eigar av hovudbruket rett til å løysa parsellen inn.

I tillegg vart det i klagen opplyst at neste generasjon som er tiltenkt å overta bruket har starta opp med småskala produksjon av bier og honning. Planen er å utvikle denne drifta vidare til å omfatte 250 kuber. Dette vil tilsvare 1 årsverk i landbruket. I tillegg vil produksjonen generere arbeidsplassar i samband med pakking, marknadsføring, transport osv.

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.

Dispensasjon

I grunngeving for dispensasjonssøknaden vert det vist til at eigedomen ikkje har trong for 2 våningshus ut frå drift av bruket. Dette som følgje av arealressursar og driftsbygningar. Videre vert det vist til at omsøkt parsell har ei arrondering som i liten grad vil påverke drift av jordbruksarealet. Søkjar meiner også at ei frådelling vil dempe presset på dei best verdifulle og samanhengande jordbruksareala i området. Som fordelar med at det vert gjeve løyve til deling vert det peikt på befolkningstilvekst i bygda.

Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til LNF i kommunedelplan for Radøy. Området ligg også innanfor kjerneområde landbruk.

Vurdering av omsynet bak føresegna.

Omsyna bak LNF-formålet er som i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking.

I denne saka ligg våningshuset inne på ein landbrukseigedom, som allereie er splitta opp i fleire andre tiltak. Huset er dels omgjeve av dyrka mark. Dersom ein deler frå tomta og den vert fritt omsetteleg, vil ein få ei oppstykking av landbrukseigedomen. Dette er ikkje i samsvar med omsynet bak LNF-formålet. Men ved at gbnr 433/131 vert slått saman med gbnr 433/11 vil det føre til at landbrukseigedomen ikkje vert ytterlegare oppsplitta.

Dersom det vert gjeve løyve til frådellinga av tilsvarende stort areal som vert tilbakeført vil landbrukseigedomen kome styrka ut. Ettersom arealet på gbnr 433/131 er beite medan den frådelt tomte er omdisponert frå landbruksformål.

Storleiken på gard og jordbruksareal er så lite at det er lite sannsynleg med intensivt drive jordbruk på dette bruket i framtida.

Kommunen ser det som positivt at neste generasjon på garden har planar om å effektuere arealutnyttinga ved å etablere bikubedrift og honningproduksjon.

Om huset på garden vert frådelt vil ikkje det føra til endring av arealbruken eller endre inntrykket av eit

område med gardar og spreidd bebyggelse.

Arealdelen av kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess der både private og statlege etatar har vore involvert. Det er derfor uheldig å gjera unntak frå planen.

Slik kommunen vurderer det vil ikkje oppretting av ei eiga tomt rundt eksisterande hus 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. Omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser vil ikkje verta råka av ei frådelling av parsellen.

Tiltaket fører ikkje til auke i nye bueiningar enn kva som alt er gjeve løyve til på eigedommen.

Arealet ligg i kjerneområde for landbruk i kommunedelplanen. Det vil sei at landbruk skal ha særskilt vern. Omsyna bak LNF-formålet er som nemnt i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. Om dette omsynet gjer seg gjeldande i denne saka er avhengig av om bnr. 131 vert slått saman med bnr.11 eller ikkje.

Administrasjonen legg i vurderinga også vekt på landbruksavdelinga si vurdering av dei faktiske tilhøva for landbruket i denne saka.

Administrasjonen er usikker på om omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom. Ein vel derfor også å vurdere fordelar og ulemper ved at det vert gjeve dispensasjon i saka.

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.

Søknaden er i hovudsak grunngeven med personlege argument kring generasjonsskifte. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Kommunen får inn fleire saker om frådelling av våningshus. Det som må vurderast strengt om det er noko særskild ved denne saka eller grunngevinga som gjer at ho skil seg frå mange andre saker.

Ein fordel for bygda og samfunnet rundt med å gje løyve til frådelling av huset kan vera att det vert lettare å få til generasjonsskifte på garden. Og med det oppretthalda og eventuelt utvide drifta. Dette er argument som ofte vert brukt i liknande saker. Spørsmålet er då om det i hovudsak er fordelar for søkjar og eigar av huset ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Eller om samfunnet som heilheit har fordelar av dette.

Slik administrasjonen vurderer det vil det vera ein fordel for bruket å få tillagt areal gjennom at gbnr 433/131 vert slått saman med bruket. Dette sett opp mot arealet som vert frådelt. Det er i dag andre eigarar på gbnr 433/131. Sjølv om det står i skøytet at eigar av hovudbruket har rett til å løysa inn parsellen dersom egedomen ikkje er teken i bruk innan 20 år er det ikkje automatikk i dette. Eigarane må vera samde og overføringa må skje gjennom skøyte på egedomen.

Ei frådelling til bustadføre mål inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging av nærliggande areal grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka er det kort avstand mellom driftsbygninga og huset som vert søkt frådelt. Berre omlag 23 meter. I føresegnene til KDP er det sett ei grense på 50 meter for avstand mellom nye grunneigedomar og eksisterande driftsbygningar i LNF-spreidd område. Avstandskravet er berre sett for LNF-spreidd område. Dette ut frå at det ikkje skal opprettast nye grunneigedomar i LNF områda. Administrasjonen er av den oppfatning at kravet også gjer seg gjeldande i ei dispensasjonssak som denne.

Frådellinga er derfor indirekte i strid med føresegn 3.4.3 i KDP. Det vert opplyst at driftsbygningen i dag vert nytta som reiskapsbod, lager og verkstad. Jorda på bruket vert pakta av naboeigedom i aktivt drift.

Vilkår om at den nye grunneigedomten får gjerdeplikt vil vere med på å redusere potensielle arealbrukskonfliktar.

Administrasjonen ser det som positivt at neste generasjon er villige til å overta bruket og starte ny drift. Bruket ligg i eit område som er valt ut som eit UNESCO biosfæreområde. Dette fordi regionen på ein framifrå måte kan stå som læringsområde for berekraftig utvikling. Regionen er best eigna til å representere det moderne og framtidretta, godt rotfesta i natur- og kulturarv.

Førekomsten av bier er i sterk tilbakegang. Dette vil gå ut over matproduksjonen i samfunnet. Administrasjonen ser det derfor som ein fordel for samfunnet at det vert tilrettelagt for utvikling av landbruksdrifta med bie produksjon, slik som det kjem fram i tilleggsopplysningane frå søkjar. Satsing på produksjon av bier og honning kan sjåast i samanheng med FN sine berekraftsmål når gjeld matproduksjon. Den planlagde bikubedrifta vil ha positiv innverknad på landbruksdrifta i heile området som får sett ut bikubar. Dette i form av auka pollinering.

Sjølv om ny drift på landbrukseigedomen ikkje må koplast direkte mot frådelinga av bustadhuset ut frå økonomiske tilhøve, vurderer kommunen likevel at det kan vera del av vurderinga i denne saka. Dette ut frå at ein vektlegg samfunnsfordelen med satsinga på bruket som positiv. Neste generasjon som skal overta bruket har store ambisjonar for utvikling av landbruksdrifta mellom anna med oppføring av nytt bygg i samband med drifta knytt mot bie- og honningproduksjon.

Som nemnd får kommunen inn mange søknader om frådeling av hus nr. 2 på landbrukseigedomar. Faren for å undergrave kommunedelplanen som styringsverktøy er stor i desse sakene. Presedensverknad ved å gje dispensasjon i saka vil etter administrasjonen si vurdering vera stor.

Parsellen ligg inne på bruket i grensa mot nabobruk. Sjølv om tilkomst til parsellen ikkje vil gå gjennom tunet vil tilkomst til driftsbygning gå forbi parsellen med potensialet for konflikt som nemnd tidlegare.

I denne saka har Statsforvaltaren rådd frå at det vert gjeve dispensasjon. Etter endringane i plan- og bygningslova § 19-2 som trådde i kraft 01.07.2021 jf. Prop. 169 L (<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-169-l-20202021/id2842884/>) kjem det fram at kommunen ikkje kan gi dispensasjon dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Administrasjonen vurderer ut frå uttalen frå Statsforvaltaren at nasjonale og regionale interesser vert vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon for frådeling av ei tomt som omsøkt.

Administrasjonen vurderer ut frå ovannemnde at det er både fordelar og ulemper for allmenta ved gjeve dispensasjon i saka. Men vurderer at fordelane med å gje dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål LNF i

kommunedelplanen ikkje er stetta.»

Vurdering i klageomgangen

Det er ikkje noko nytt i saka.

Spørsmålet er om det er grunnlag for å frådele omsøkt parsell med påståande våningshus etter plan- og bygningslova, eventuelt på same vilkår som løyvet etter jordlova.

Løyvet etter jordlova legg opp til et eit type makeskifte ved å tillate frådelling med eksisterande bustad på 1,2 daa og tilbakeføre ubebygde gbnr 433/131 på 1,4 daa areal til gbnr 433/11. Landbruk legg vekt på at dette er positiv, særleg med bakgrunn i at arealet som frådelast er registeret som bebygd og arealet som skal tilbakeførast er innmarksbeite. Når ein ser isolert på arealressursane som tilbakeførast til landbrukseigedomen, jf. føremålsbestemmelsen i jordlova § 1, så er dette ei god løysing for gbnr 433/11. På denne bakgrunn har Landbruk gjeve løyve på vilkår til frådelling etter jordlova.

I vår sak med heimel i plan- og bygningslova, kan vi ikkje utelukkande sjå på arealressursane ved frådellinga slik Landbruk har heimel til etter jordlova. Vi må sjå på kva for ressursar som er lagt til bruket i dag. Den største ressursen er truleg dei to våningshusa. Det er det nyaste våningshuset som ønskast frådelt og som har størst teknisk verdi med tanke på pantsetting, romløyving i tråd med dagens standard og er attraktiv for busetting ved et generasjonsskifte. I tillegg har det nyaste våningshuset størst potensiale for inntekter til bruket til dømes i form av utleie. Det er også opplyst i søknaden at det eldste våningshuset er vedlikehaldet og vil difor kunne vere ein ressurs for garden utan krav til kostbar oppgradering.

Kommunedirektøren legg til grunn at to eksisterande våningshus på garden vil vere å planlegge for framtida, særleg for gardar i Nordhordland som er små og har avgrensa ressursar.

Statsforvaltaren vektlegg følgjande:

« I dispensasjonssaka er det viktig å vurdere om frådellinga er fornuftig arealdisponering i eit langtidsperspektiv. Når ein deler ifrå eit bustadhus frå ein landbrukseigedom, vil den vere fritt omsetjeleg, og kan ikkje lenger regnast som ein ressurs for garden. Å ha to våningshus på ein landbrukseigedom kan vere viktig, særleg ved eit generasjonsskifte. I samfunnsdelen til kommuneplanen, har kommunen sett som prinsipp for landbruksutviklinga at det skal leggest til rette for at ein kan etablere bustadhus nr. to og tre på gardsbruk som har eller planlegg for aktiv drift. Sjølv om det ikkje er aktiv drift på denne garden i dag, så kan det bli det ein dag, og då er det uheldig om ein har delt frå eit av våningshusa. Dette kan gjere at det vert eit press for å føre opp eit nytt våningshus på dyrka mark.»

Vidare vektlegg Statsforvaltaren:

«Ei frådeling til bustadføremaal inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka ligg våningshuset midt på ein landbrukseigedom, som allereie er oppsplitta av fleire andre tiltak. Tiltaket vil splitte opp landbrukseigedom meir. Den omsøkte tomta ligg i nærleiken av overflatedyrka mark, og dette kan føre til driftsulemper på lengre sikt.»

Frådeling av våningshus er ein type dispensasjonssøknad vi ser mange av i vår kommune. Søknadene er grunngeivne med omsyn til generasjonsskifte, hjelp på garden og økonomi ved å frigjere vedlikehald ansvar for bygningar frå garden og mogleggjere pantssetting av frådelt eigedom. Slike moment er også påberopt i vår sak.

Klagar viser til at kjøp og sal av eigedom kan avgrensast med private avtaler om forkjøpsrett;

«Dersom den fradelte eiendommens omsettelighet også begrenses ved en avtafestet forkjøps- eller tilbakekjøpsrett, vil Statsforvalterens bekymringer i stor grad være imøtegått.

Vi er derfor villig til å la Gnr. 433/11 få avtafestet forkjøpsrett til hus og tomt som søkes fradelt.»

Kommunedirektøren viser her til at private avtaler om forkjøpsrett kan endrast i etterkant utan at dette kan kontrollerast opp mot offentlege løyver med den følgje at frådelt eigedom må anses som om fritt omsetteleg. Statsforvaltaren er ei heller gitt mynde til å ha en slik kontrollfunksjon med eigedomar. Tinglyste rettar kan også gjere det vanskelegare for ny heimelshavar å få pansatt eigedom som medfører at noko av intensjonen med frådelinga forsvinn bort.

Det vil også kunne vere støy- og lukt problematikk med ein fritt omsetteleg eigedom då tilkomst til driftsbygning og det eldste våningshuset går forbi tomta som no vert søkt frådelt. Dette vil også kunne føre til driftsulemper for garden som må tilpasse drifta til ei bustadtomt.

Vidare ber klagar om at tilleggsopplysningane som kom i samband med klage over 1. jordlovsvedtak vert lagt fram for Statsforvaltar for ny vurdering etter plan- og bygningslova. Dette er ikkje gjort då argumentasjonen som Statsforvaltaren legg fram, herunder argument om våningshus som ressurs, framleis står seg i klageomgangen. Dessutan får Statsforvaltar desse opplysningane samband med oversending av nytt politisk vedtak, enten som sak til klagevurdering eller til endeleg avgjerd.

Avslutningsvis ønsker kommunen å fremje det positive med søknaden. Det er eit generasjonsskifte på gang og eit ønske om at den yngre generasjon skal ta garden i bruk igjen med bier og honning på bruket. Samtidig så er generasjonsskifte som nemnt eit vanleg argument ved frådeling og det har ikkje avgjerande vekt i frådelingssaker etter plan- og bygningslova.

På denne bakgrunn det ikkje grunnlag for å frådele omsøkt parsell med påståande våningshus etter plan- og bygningslova, ei heller frådeling på same vilkår som løyvet etter jordlova.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren 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 rår kommunedirektøren 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 setjstatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjstatsforvaltar 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:

30.11.2022	Oppheving av jordlovsvedtak etter klage og nytt vedtak etter jordlova som gjeld løyve til frådelling av parsell med påståande bustad - Gbnr. 433/11 Hella indre i Alver	1844500
30.11.2022	Oppheving av jordlovsvedtak etter klage og nytt vedtak etter jordlova som gjeld løyve til frådelling av parsell med påståande bustad - Gbnr	1844501
02.09.2022	Avslag på søknad om frådelling etter jordlova - gbnr 433/11 Hella indre	1795069
04.01.2023	Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 433/11 Hella indre	1778583
05.07.2022	Uttale - gbnr 433/11 Hella indre - oppretting av grunneigedom - dispensasjon	1772592
08.06.2022	433/11_Hella_byggemappe	1751954
09.06.2022	Tilleggsopplysningar - gbnr 433/11 Hella indre	1751940
08.06.2022	Førehandsuttale avløpsløyving - gbnr 433/11 Hella	1749603
18.05.2022	Kommentar til nabovarsel - gbnr 433/11 Hella indre	1740678
18.05.2022	Fradeling av Gbnr 433/11 Hella indre - kommentar frå Øivind Eikefet	1740683
18.05.2022	Fradeling av Gbnr 433/11 Hella indre - tilbakemelding frå Deloitte Advokatfirma	1740684
18.05.2022	Norgeskart-utskrift (10)	1740685
18.05.2022	Fradeling av Gbnr 433/11 Hella indre - kommentar	1740687
06.05.2022	Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 433/11 Hella indre	1735515
06.05.2022	Søknad om dispensasjon etter jordlova - gbnr 433/11	1735516
06.05.2022	Nabovarsel	1735651
06.05.2022	situasjonskart	1735653
06.05.2022	Krav om matrikulering	1735654
06.05.2022	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - gbnr 433/11	1735517
06.05.2022	erklæring om rettighet i fast eigedom	1735655
06.05.2022	grunnbokutskrift	1735659
20.01.2023	Klage på avslag om dispensasjon fra plan og bygningsloven, fradeling av tomt - gbnr 433/11 Hella indre	1868847
31.10.2022	Alver Kommune, Klage - Google Dokumenter oktober 2022	1826453