

Partnere:

Advokat Bjørnar Hogseth
Advokat Ronnang Lilletveit
Advokat Jakob Bentsen
Advokat Andreas Nylund

Ansatte:

Advokat Mona H. Øvrebo
Advokatfilm Maren Ø. Knutsen

Kontor Asane/postadresse:

Litleåsveien 11
5132 Nyborg

Kontor Knarvik:

Kvassnosvegen 44, 3 etg.
5914 Isdalstø

Driftskto: 4503 42 68158

Klientkto: 1503 42 73003

Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Saksnr: 119302

Ansvarlig advokat: Andreas Nylund

Nyborg, 15.07.2021

**KLAGE PÅ VEDTAK – DELING AV EIENDOM GBNR 443/11
TOSKA
DERES SAK 21/2166 – 21/47710**

Det vises til vedtak av 1. juli 2021, der dispensasjonssøknad om deling av eiendom ble avslått. Vedtaket påklages med dette. Klagen er rettidig.

1. Innledning

Ut fra vedtaket legges det til grunn at kommunen vil gi dispensasjon for tiltak i 100-metersbeltet. Det er beskrevet i vedtaket at det ikke vil virke negativt inn på strandsonen enn det som er tilfellet i dag, og allmennhetens tilgang til sjø vil heller ikke bli påvirket. Denne side er enig i disse vurderingene.

Denne side er uenig i at fordelene ved å gi dispensasjon ikke klart er større enn ulempene. Formålet bak bestemmelsene blir heller ikke vesentlig satt til side.

Bakgrunnen for avslaget, er at man får en fritt omsettelig eiendom i nærheten av gårdsbruket, og det pekes på at det kan medføre konflikt med landbruksinteressene. Det er også påpekt behovet for to bolighus på bruket.

2. Vann og avløp

Søker opplyser at omsøkte eiendom er knyttet til privat brønn med god kapasitet. Videre er eiendommen koblet til privat septiktank med ledning til sjø for spillvann. Søker vil akseptere å koble seg til det offentlige anlegget dersom kommunen setter det som vilkår for fradeling.

3. Støy og lukt

Den omsøkte eiendommen ligger på hovedbrukets nordvestre hjørne. Slik sett ligger eiendommen i utkanten av bruket, og ikke «midt i tunet». Området på Toska er en blanding av landbrukseiendom og spredt eneboligbebyggelse. I tillegg er det felt med fritidseiendommer. Den omsøkte eiendommen ligger ikke tettere på landbruket enn mange andre eiendommer på

Toska. Dette er altså et område der kommunen har tillatt oppført eneboliger og fritidsboliger i landbruksområde. Hensynet til lukt og støy fra landbruket kan derfor ikke tillegges vekt. Det ville i så fall vært usaklig forskjellsbehandling.

Det er også viktig å ta med seg at landbruksarealet tett på den omsøkte eiendom er slåttemark, slik at det ikke er beitedyr på arealet, noe det heller aldri har vært. Beiteområdet for bruket er sør for gården.

I praksis ligger heller ikke omsøkte eiendom mellom to gårdsbruk. Hovedbruket drifter også nabobruket, noe det har gjort siden 1970-tallet.

Det er også bygget en stor, ny og moderne driftsbygning på gården, sør for eiendommene (Toskavegen 494). Det er her landbruksdriften utøves. Kommunen har lagt stor vekt på at driftsbygningen ligger tett på den omsøkte eiendommen. Dette er den eldre driftsbygningen. Etter at den nye driftsbygningen ble bygget, benyttes den eldre driftsbygningen i all hovedsak som lager, og det er oppstallet to hester. Det er altså minimalt med drift knyttet til denne bygningen.

I og med at det er en høyst moderne driftsbygning er det også svært lite lukt som kommer fra landbruket. Det er kun lukt i forbindelse med spredning av gjødsel i sesong. Det er noe alle som bor i nærheten av landbruk er vant med, og også noe man må forvente dersom man kjøper eiendom i nærheten av en gård. Man kan derfor ikke se at dette er en ulempe.

Dersom veien til omsøkte eiendom som går nord for den gamle driftsbygningen er en utfordring, er søker innstilt på at denne veien kan sperres av, slik at de må bruke veien sør for driftsbygningen, som også benyttes av som tilkomstvei av øvrige eiendommer og naust. Det har imidlertid aldri vært utfordringer knyttet til tilkomst til eiendommen.

4. Behov for to boliger

Man er uenig i at det er behov for to våningshus på gården. Det stemmer at gården er stor og i drift. Dette innebærer også at det er moderne drift, og nødvendigheten av at to generasjoner bor i gangavstand fra driftsbygningen er ikke lenger like aktuelt.

Eierne av gbnr. 443/11, har kjøpt opp store tilleggsarealer, ved kjøp av gbnr. 446/8 og 446/9. Eiernes sønn, som kommer til å overta gården som neste generasjon, har bosatt seg i tilknytning til arealene som utgjør gbnr. 446/8 og 446/9. Herfra er det kun en kort kjøretur til driftsbygningene, ca. 5 kilometer.

Arealene tilhørende gården er altså fordelt på forskjellige områder av kommunen, og det kan være tjenlig at generasjonene bor i tilknytning til brukets ulike areal. Det er en svakhet ved kommunens vedtak at dette ikke er vektlagt.

Videre er det slik at omsøkte eiendom ikke vil kunne benyttes av landbrukseiendommen. Bygningene er eid av Kristoffer Toska, og det er hans sønn som vil overta eiendommen etter ham. Dette våningshuset kan derfor ikke benyttes av eier av gbnr. 443/11, verken som generasjonsbolig eller som utleiebolig. Det er heller større risiko for at det kan bli konflikter rundt eiendommen, dersom den ikke blir fradelt. Det er uheldig for landbruket.

Dette er også bekreftet av eier av gbnr. 443/11. Jeg viser til erklæring vedlagt søknaden.

Det fremgår her at de ikke anser seg som eiere av våningshuset og nøstet. Dette må da også ses i sammenheng med at det ble gitt tillatelse til fradeling av disse bygningene i forbindelse med salget til Kvammen. Dessverre ble prosessen ikke fullført, men Toska har likevel forholdt seg til at kommunen har gitt tillatelse, og han har investert mye midler i å renovere boligen på eiendommen. Dette medfører at denne saken er spesiell, og dette må tillegges vekt i favør av Toska.

Toska eier i dag eiendommen, og han vil overføre denne til sin sønn, Vegard Toska. Han bor også på eiendommen i dag, og har sterk tilknytning til Toska. Eiendommen vil derfor bli bebodd av Toska i flere tiår fremover, og vil ikke kunne benyttes av hovedbruket.

Dersom det kan avhjelpe de ulempene kommunen ser, er Toska villig til at hovedbruket får en alminnelig forkjøpsrett til eiendommen. Dersom denne retten legges til hovedbruket, vil den ikke falle bort etter 25 år, jf lov om løysingsretter.

5. Andre fordeler med fradeling

På omsøkte eiendom er det en mindre bolig som er registrert i sefrakregisteret. Dette er et tidligere bolighus, antakelig fra 1600-tallet. Denne er i svært dårlig forfatning, og Toska har kun utført nødreparasjoner og gjort mindre arbeid så bygningen ikke skal falle sammen. Både Kristoffer Toska og hans sønn Vegard Toska er interessert i Toskas historie, og ønsker å verne om historien. Vegard Toska er snart ferdig utdannet historiker. Både Kristoffer og Vegard har utført arbeid på en rekke bygninger på Toska, og har vært opptatt av å bevare det originale.

De ønsker å sette i gang med å restaurere boligen fra 1600-tallet. Dette ønsker de å gjøre ved å bruke materialer og byggeskikker som er så tett opp til det originale som mulig. Tanken er at huset skal bli så likt som det var opprinnelig, og det vil bli benyttet som et slags minnemuseum. Søker har mange gamle gjenstander fra eiendommen som vil bli plassert i bygningen. Slik restaurering vil være tidkrevende og kostbart. Igangsettelsen av dette fordrer naturligvis at de får rettsvern for eiendommen, da de ikke kan foreta store investeringer uten.

Det samme gjelder for naustet, som er antatt bygget på 1700- eller tidlig 1800-tallet. Også med denne bygningen er det behov for å gjøre vedlikehold og utbedringer. Her legges det også opp til å bevare den gamle byggeskikken.

Ved en fradeling vil kommunen altså sørge for at viktig kulturhistorie blir ivaretatt på en ordentlig måte. I motsatt fall vil man risikere at bygningen vil stå til nedfalls. Dette er en stor fordel for allmennheten, og er i stor grad større enn ulempene.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Høgseth DA



Andreas Nylund
advokat

E-post: an@advokathogseth.no