



Arkivsaknr: 2024/1745-14
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom til bustad – gbnr 433/11 Hella indre

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå Statsforvaltaren i Vestland i sak 2024 /1745 , datert 09.04.2024, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 06.03.2024 og utvalssak 31/24 vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve dispensasjon frå LNF- formålet i kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny bustadtomt på om lag 1240 m² frå gbnr. 433/11.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Videre vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom for omsøkt bustadtomt på om lag 1240 m². Vedtaket vert gjeve på følgjande vilkår:

- Tomta må utformast slik at den er til minst mogeleg ulempe for gnr. 433, bnr. 11 og særleg med tanke på transport på hovudbruket.
- Den nye grunneigedomen får gjerdeplikt mot gbnr. 433/11.
- Det må leggst fram erklæring om vegrett for den nye grunneigedomen for tinglysing seinast samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnboka.
- Det må leggst fram erklæring om rett til vass- og avløpsleidningar for den nye grunneigedomen for tinglysing seinast samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnboka.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §26-1, jf. §§ 20-1 bokstav m og 20-2, jf. § 20-4 bokstav d.

Dette vedtaket erstattar Alver kommune sitt vedtak saksnr.090/23 datert 07.06.2023.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.
Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Tiltak: Oppretting av ny grunneigedom

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: Gbnr. 433/11

Adresse: Radøyvegen 2092

Tiltakshavar/eigar: Rita Hella Grindheim og Frank Ståle Grindheim

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Tilsvar til klage: Tiltakshavar

Utsatt iverksetting er gjeve den 17.04.2024

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø (APM)t av 06.03.2024 og utvalssak 31/24 om å gi dispensasjon frå LNF-formålet i kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny bustadtomt på om lag 1240 m² frå gbnr. 433/11 utan vilkåret om å overføre gbnr 433/131 til gbnr 433/11 som skal sjåast på som ei brukseining.

Vedtaket av 06.03.2024 har følgjande ordlyd:

«Det vert gjeve dispensasjon frå LNF- formålet i kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny bustadtomt på om lag 1240 m² frå gbnr. 433/11.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Videre vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom for omsøkt bustadtomt på om lag 1240 m². Vedtaket vert gjeve på følgjande vilkår:

- Tomta må utformast slik at den er til minst mogeleg ulempe for gnr. 433, bnr. 11 og særleg med tanke på transport på hovudbruket.
- Den nye grunneigedommen får gjerdeplikt mot gbnr. 433/11.

- Det må leggest fram erklæring om vegrett for den nye grunneigedomen for tinglysing seinast samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnboka.
- Det må leggest fram erklæring om rett til vass- og avløpsleidningar for den nye grunneigedomen for tinglysing seinast samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnboka.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §26-1, jf. §§ 20-1 bokstav m og 20-2, jf. § 20-4 bokstav d.

Dette vedtaket erstattar Alver kommune sitt vedtak saksnr.090/23 datert 07.06.2023.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.»

Handsaming

Kommunedirektøren finn ikkje skriftleg informasjon om tidlegare synfaring i noverande sak. Det er usikkert om det har blitt avholdt synfaring på staden saman med APM.

Saka har vore handsama av APM tidlegare.

Utval for areal, plan og miljø gav i saksnr.090/23 datert 07.06.2023 dispensasjon og løyve til deling av bustadtomt på om lag 1,2 daa. Vedtaket lyder:

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 tomte må ikkje overstige 1,2 daa.
- Tomte må utformast slik at den er til minst mogeleg 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.

Nytt vedtak vart fatta av APM den 06.03.2024 og utvalssak 31/24. Det vart gjeve dispensasjon frå LNF-formålet i kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny bustadtomt på om lag 1240 m² frå gbnr. 433/11 utan vilkåret om å overføre gbnr 433/131 til gbnr 433/11 som skal sjåast på som ei brukseining.

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland på APM vedtaket av 06.03.2024 skal no handsamast.

Vurderingstema APM

APM skal vurdere dispensasjon etter pbl. § 19-2 frå LNF-formålet i kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny bustadtomt på om lag 1240 m² frå gbnr. 433/11 utan vilkåret om å overføre gbnr 433/131 til gbnr 433/11 som skal sjåast på som ei brukseining. LNF-føremålet for etablering av naust med kaifront og flytebyggje

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland over vedtak fatta av APM den 06.03.2024.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtaket av 06.03.2024 er sendt ut den 19.03.2024. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 09.04.2024.

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. Som følgje av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestaforvaltar.

Planstatus, Dispensasjon, Uttale frå annan styresmakt og Kart/foto –

sjå vedlagte saksframlegg med vedtak til APM møte 07.06.2023.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Vi viser til vår uttale datert 04.07.2022, der vi mellom anna skreiv:

«I dispensasjonssaka er det viktig å vurdere om frådelinga 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 leggjast 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.

Ei frådeling til bustadføremål inneber at tomte 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 landbrukseigedomene meir. Den omsøkte tomte ligg i nærleiken av overflatedyrka mark, og dette kan føre til driftsulempar på lengre sikt.

Ei frådeling av våningshus er ein type dispensasjon vi ser mange av i kommunen, og grunngevinga er ofte generasjonsskifte og økonomi, slik det også er i denne saka. Dette gjer at faren for å tilsidesette kommuneplanen som styresverktøy gjer seg gjeldande i saka.

Statsforvaltaren rår i frå dispensasjon for frådeling i denne saka. Vi vurderer at frådelinga vil splitte opp landbrukseigedomene enda meir, og at landbrukseigedomene vil miste ein ressurs. Det er også pårekeleg med driftsulempar i eit langtidsperspektiv.»

Etter vår uttale vart det 07.06.2023, gjeve dispensasjon for frådeling med vilkår om at bnr. 131 skal overførast til bnr. 11. På bakgrunn av dette klaga ikkje Statsforvaltaren på vedtaket, sjølv om vi vurderte at frådelinga var uheldig. Det er no gjeve ny dispensasjon i saka der vilkåret om overføring av bnr. 131 er tatt ut. Vi forstår det slik at tiltakshavar meiner det vert for dyrt å kjøpe bnr. 131, og at det heller ikkje er god landbruksjord.

Statsforvaltaren vurderer framleis at ei frådeling av hus to på eigedom 433/11 vil føre til ein ytterleg fragmentering av landbrukseigedomene. Eigedomene vert i større grad splitta i to, med ein mindre klynge med bustadar i midten. Presset for å byggje bustad også på bnr. 131 kan auke ved ei frådeling, sjølv om tomte har LNF-formål. Ein slik samling av frådelte bustader i midten av ein landbrukseigedom, og i kort avstand frå driftsbygning kan føre til driftsulempar på sikt. Sjølv om landbrukseigedomene ikkje er veldig stor, kan hus nr. 2 vere ein ressurs for landbrukseigedomene.

Gnr. 433 bnr. 131 består av innmarksbeite i litt ulent terreng, og er for så vidt ikkje avgjerande for driftsgrunnlaget på gnr. 433 bnr. 11. Den kan likevel vere ei ressurs. Den er også viktig som ein buffer mot bustadene rundt, og for å minske presset for bustadbygging her. Det har over tid kome fleire bustader inn i dette området som er eit LNF-formål det landbruk, natur og friluftsliv skal prioriterast framfor bustader. Samla sett er dette veldig uheldig for den langsiktige bruken av eigedomen.

Vi vil også peike på at det er ledige bustadtomter i nærleiken som er i samsvar med kommuneplanen.

Statsforvaltaren vurderer at frådeling av bustad nr. to på gnr. 433 bnr. 11, vil sette LNF-formålet vesentleg til side i denne saka. Vi kan heller ikkje sjå at fordelane, som er av privat karakter, vil vere klart større enn ulempane jf. pbl § 19-2. Lova sine vilkår for dispensasjon er slik vi ser det då ikkje oppfylte. Statsforvaltaren klagar difor på utval for areal, plan og miljø sitt vedtak 06.03.2024, utvalssak 31/24.

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

Tilsvar i klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Me er sterk uenig i at ei frådeling ikkje vil gje større fordeler enn ulemper. Dette gitt at det er eit ynskje om busetnad utanom dei kommunale sentra beskrevne i Kommuneplanen.

Skal det være den minste mulighet for at me kan utføra eit generasjonsskifte på eit småbruk i "grisgrendt" strøk, må ein i tillegg til å leggja til rette for drift av bruket, også ta hensyn til økonomien. Det er sterkt begrensa kva avkastning ein kan få frå eit bruk på 78 mål utan driftsbygning som ikkje tilfredsstiller dagens krav.

Skal neste generasjon overta begge husa må dei i det minste betale kostnaden til eit nytt hus i området. Dvs. kring fem millionar kroner. (Ref. Finn kode 336652652, Manger) Dette er ein kostnad som langt overstig inntekta småbruket vil gje i avkastning.

Ein gjer merksam på at eventuelle leigeinntekter på husrom i vårt område ikkje vil dekke kostnaden med å kjøpe eit hus i denne prisklasse.

Dvs. at dersom ein ikkje vel å betale for å drive småbruket, vil det ikkje er aktuelt for neste generasjon å overta småbruket. Etter vår vurdering vil dette ikkje være være ein samfunnsmessig fordel, men ei stor ulempe for vårt fellesskap.

Som vist i tidligare kommunikasjon viser tilstanden på fleire av småbruka i nærmiljøet kva resultatet av manglende drift er.

Me tenkjer at folket som bur i huset som me søker frådelt vil være ein større ressurs for overtakande generasjon, enn sjølve huset. Dette som hjelp til drifta, barnepass med vidare.

I tillegg til den økonomiske sida av generasjonsskiftet, har me tidligare søkt å gje ei god beskrivelse av dei faktiske tilhøva på bruket, men det ser ut for at me ikkje har lukkast. Me ser bla. at Statsforvaltaren skriv at det ikkje er drift på bruket i dag. I den grad det kan ha betydning, så paktar me (vedrelagsfritt) vekk arealet aust for riksvegen, bortsett frå eit mindre areal i utmarka der me har etablert bigard. På vestsida av riksvegen har me no planta eit par hundre frukttrær og planlegg vidare å plante ut bærtre. Gaset i området vert klipt av robotklipper.

Det er registrert drift på småbruket og det er planar for vidare utvikling av bruket. Aktiviteter knyttet til bier vil være hovedgeskjeften. I den sammenheng er det planar om å bygge kombinert drift og lagerbygning for produksjon av honning og bifolk/dronninger. Slyngerom vil også kunne verte utleigd til andre røktarar.

Me har allereie mottatt ordrar på kjøp av bikuber/bifolk, samt utleige av bifolk til fruktbønder. Me arbeider også med å utvikle samarbeid med skular. Så langt har me hatt undervisning i grunnskulen, og tatt imot elevar frå vidaregåande som har vært her på studietur.

Dette er ei driftsform som ikkje er til sjenanse for huset som er søkt frådelt. Det framtidige frådelte huset vil heller ikkje være til hinder for den planlagde vidare drifta av småbruket.

I forhold til bnr. 131, så har bnr. 11 forkjøpsrett. Tomten er et areal uten verdi for satsinga / har liten landbruksverdi, men kan likevel verte aktuell å kjøpe om / når den kjem for salg. Me ser det som svært usannsynlig at nokon andre vil være interessert i å kjøpe tomten for å forsøke å få bygd på den.

Vidare seier Statsforvaltaren at frådelinga er av privat karakter. Ja, det er riktig. Eit skifte er av privatkarakter og inneheld mykje følelsar, i tillegg til vurderingar om kva som vil være til det beste både for arvelater og arvetager. I dette tilfellet har me også lagt stor vekt på kva storsamfunnet vil være best tjent med.

Den vidare satsinga på bruket er no satt på vent, inntil me får ei endelig avgjersle på om ein får dele i frå tomt og hus som omsøkt.

Me har stor forståelse for at dei som ynskjer å overta er i ferd med å miste håpet om å kunne overta og utvikle småbruket. Vonar difor at de er enig i vår vurdering av at dispensasjon til frådeling har langt fleire og større fordeler enn ulemper.

Etter vår vurdering vil ein dispensasjon til å dele frå ein allereie opparbeida hustomt med påståande hus, i dette tilfellet, ikkje forringe formålet i LNF området. Tvert om vil det styrkje muligheten for å utvikle ei bærekraftig drift på bruket.

Me ser fram mot ei grundig og god sakshandsaming som vil ende med dispensasjon til frådeling av hus med tomt.

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

VURDERING

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane. Ingen har eit rettskrav på dispensasjon. Om dispensasjon skal gis beror på ein konkret, skjønsmessig heilskapleg vurdering kor alle relevante interesser vert belyst og vektlagt.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggst særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

I interesseavveinga av fordeler og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, herunder økonomi, men det skal fortsatt først ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Dersom dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum.

Dersom kommunen finn at det «kan» gis dispensasjon, så kan kommunen setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

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

«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 effektivere arealutnyttinga ved å etablere bikubedrift og honningproduksjon.

Vurdering av omsynet bak føresegna.

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 frådeling 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 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.

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

Ein fordel for bygda og samfunnet rundt med å gje løyve til frådeling 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.

Ei frådeling til bustadføremaal inneber at tomte 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. Frådelinga 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 grunneigedomen får gjerdeplikt vil vere med på å redusere potensielle arealbrukskonfliktar.

Kommunedirektøren 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 framtidsretta, 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 tilleggssopplysingane 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.

Søkjar oppgjer at målet for dei som skal overta gbnr 433/11 (dotter m/ familie til dagens eigarar) er å utvikle drifta til 250 bikuber om tre år. Dette svarar til eit årsverk i landbruket. I tillegg vil det vere tilknytta arbeidsplassar til foredling, pakking, marknadsføring, transport osv. Den langsiktige planen er å få oppført eit bygg med slyngerom, undervisningsrom, lager mm. (Infrastrukturen til nybygget er allereie på plass.) Det er også eit mål å kunne tilby å slynge honning for andre røktarar. Samanlikna med ein produsent på austlandet ser ein for seg at det i framtida vil vere opp til fire personar tilsett på bruket. Kommunen ynskjer å stø opp om arbeidsplassar i distriktet mellom anna knytt til landbrukseigedomar.

Ulempa med at ikkje bnr.131 vert lagt til bnr.11 vert vurdert som mindre viktig i forhold til samla fordel med få i gang drift av landbrukseigedomen gbnr. 433/11. Dette mellom anna ut frå tidlegare nemnde tilhøve i forhold til landbruksdrift på bnr.131.

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 vera til stades.

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.

Statsforvaltaren rådde frå at det vart gjeve dispensasjon då førre søknad vart sendt til uttale. 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. Hovudutvalet sitt vedtak vart sendt til klagevurdering til Statsforvaltaren som ikkje klaga på vedtaket.

Kommunedirektøren vurderer ut frå at Statsforvaltaren ikkje klaga på vedtaket at nasjonale og regionale interesser ikkje vart vesentleg tilsidesett ved at det vart gjeve dispensasjon for frådelling av ei tomt som omsøkt. Videre vurderer kommunedirektøren at det same gjer seg gjeldande ved at det vert gjeve nytt vedtak utan vilkår at gbnr. 433/131 vert slått saman med bnr.11. Statsforvaltaren får vedtaket til klagevurdering.

Kommunedirektøren vurderer ut frå ovannemnde fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Likeins vurderer ein omsynet bak omsynet som LNF formålet skal i vare ta ikkje vert sett vesentleg til side.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplanen er stetta.»

«Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

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 grunneigedom har forsvarleg tilgang til hygienisk, tryggande og tilstrekkeleg drikkevatt jf. Pbl §27-1. Likeins er det dokumentert at den nye grunneigedom 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.

Det er 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.

Gbnr. 433/131 er i dag på annan eigarhand. Men det går fram av skøyte på eigedom at dersom tomta ikkje er teken i bruk av eigar eller eigar sine livsarvingar innan 20 år har eigar av hovudbruket rett til å løysa parsellen inn. Søkjar hadde munnleg avtale om innløyseing på tidspunktet for søknaden. Men når vilkåret som var sett i delingsløyvet skulle oppfyllest viste det seg at eigar av bnr.131 hadde fått takst på eigedom. Denne var langt over det som var venta. Og for neste generasjon som skal ta over bnr. 11 vart

dette for dyrt i forhold til mellom store investeringar framover i oppbygging av biegaarden.

Kostnader med overdraging av bnr.131 til bnr.11 slik tinglyst skøyte tilseier er av privatrettsleg karakter. Men kommunedirektøren påpeiker at det i utgangspunktet ikkje vil la seg gjera å byggja bustad- eller fritidsbustad på bnr.131 grunna LNF formålet i kommunedelplanen.

Arealet som vert søkt frådelt 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.»

Uttalen frå Statsforvaltaren av 04.07.2022 er hovudsakleg grunngjeven med i dispensasjonssaka er det viktig å vurdere om frådelinga av bustadhuset frå landbrukseigedom er fornuftig i eit langtidsperspektiv. Å dele frå bustadhuset kan føre til at eigedom mister ein viktig ressurs, spesielt ved generasjonsskifte. Kommunen har som prinsipp i sin plan for landbruksutvikling å legge til rette for fleire bustadhus på gardsbruk som driv eller planlegg å drive aktivt landbruk. Sjølv om det ikkje er drift på garden i dag, kan det bli det i framtida, og frådeling kan då føre til behov for å bygge nye bustadhus på dyrka mark, noko som er uheldig.

Vidare kan frådelinga av tomte føre til at den blir fritt omsetjeleg, noko som skaper problem i landbruksområdet. Konflikter kan oppstå på grunn av støy og lukt frå landbruket, og dette kan føre til driftsulemper. Statsforvaltaren peikar også på at frådeling vil splitte opp landbrukseigedom endå meir, og tilrår derfor at dispensasjon ikkje vert gjeve. Dei vurderer at frådelinga vil svekke landbrukseigedom og medføre driftsulemper på sikt.

Vidare vert det fremja i klagen Sjølv om bnr. 131 ikkje er avgjerande for drifta, fungerer det som ein buffer mot presset for bustadbygging. Statsforvaltaren meiner at frådelinga vil føre til fragmentering av landbrukseigedom, auke presset for bustadbygging, og svekke LNF-formålet (landbruk, natur og friluftsliv) i området. Dei vurderer at fordelane ved frådelinga ikkje er større enn ulempene, og at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylte, og klagar difor på vedtaket.

Vurdering i klageomgang – Statsforvaltaren klager

Det er kommunedirektøren si vurdering at APM vedtaket av 06.03.2024 og utvalssak 31/24, som er i samsvar med kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak, også skal gjerast gjeldande i klageomgangen. Rett løysing i saka er å gi dispensasjon frå LNF-formålet i kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny bustadtomt på om lag 1240 m² frå gbnr. 433/11 utan vilkåret om å overføre gbnr 433/131 til gbnr 433/11 som skal sjåast på som ei brukseining.

Konklusjon

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland skal ikkje takast til følgje og vedtaket frå APM, datert 06.03.2024, skal ikkje gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen frå Statsforvaltaren i Vestland ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- 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.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- 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.
- 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.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- 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.
- 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.
- 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

- 1 Søknad om endring av vedtak 5 februar 2024.pdf

- 2 Søknad om endring av vilkår i vedtak januar 2024.pdf
- 3 Alver kommune opphever vedtak gjort 24.11.2022 sak 1338/22 som galdt frådeling av bustad på gbnr. 433/11Hella Indre etter jordlova § 12. Alver kommune gjer nytt vedtak i saka.
- 4 Klage - Alver - 433_11 - Hella indre - oppretting av grunneigedom - dispensasjon.pdf
- 5 Mottatt klage på vedtak om dispensasjon - gbnr 433/11 Hella
- 6 Kommentar til Statsforvalteren si fråråding til frådeling av tomt - gbnr 433/11 Hella indre
- 7 Kommentarer til svar frå Statsforvalteren April Mai 2024.pdf
- 8 Søknad om endring av vedtak i utval for AMP 07.06.2023
- 9 Saksframlegg med vedtak
- 10 Oversending av mottatt klage til uttale- gbnr 433/11 Hella indre
- 11 Klage på avslag på søknad om frådeling av bustadtomt - gbnr 43311 Hella indre(1073319)