



Arkivsaknr: 2024/6962-10
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag på søknad om frådeling av våningshus med 2,4 daa tomt etter jordlova – gbnr 423/11 Marøy

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå tiltakshavar i sak 2024/6962, datert 03.07.2024, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 21.06.2024 vert oppretthalden og lyder:

«I medhald av jordlova § 12 jf. § 1 avslår Alver kommune søknad deling av våningshus med 2,4 daa tomt på gnr. 423, bnr. 11.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. jordlova § 12, jf. § 1

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 731/2024

Tiltak: Frådeling av areal – i praksis eit makebytte (bytte av areal)

Søknadstype: Søknad om frådeling etter jordlova § 12, jf. § 1.

Eigedom: Gbnr.423/11

Adresse: Marøyvegen 360, 5937 Bøvågen (gbnr 423/83)
Marøyvegen 356, 5937 Bøvågen (gbnr 423/11)

Tiltakshavar/eigar: Gbnr 423/11 – Rigmor W Bjaarstad og Dag Adrian Bjaarstad sidan 28.08.2018.

Gbnr 423/83 - Thomas W Bjaarstad sidan 15.11.2010.

Klagar: Tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 21.06.2024 om avslag på søknad om frådeling av våningshus med 2,4 da tomt etter jordlova § 12, jf. § 1.

Gbnr 423/11 er landbrukseigedom med landbruksbygning. Deler av denne eigedomen skal frådelast med våningshus og 2 daa tomt. Denne eigedomen vert bustadeigedom. Gbnr 423/83 er bustadeigedom med bustadhus. Denne eigedomen skal førast saman med dagens landbrukseigedom og hovudbruk – gbnr 423/11. Arealet, som skal byttast, er om lag lik i storleik. I praksis er dette eit makebyte (bytte av areal mot eit anna areal). Gbnr 423/83 er i si tid delt frå nabobruk og grensar opp til gbnr 423/11. Mot søraust har ein avstand til nabogrensa og tomtegrensa som syter for passasje for dyr. Beitet, som ifylgje gardskartet går med, er av slett kvalitet og er i praksis ikkje beite.

Frå saksutgreiing i avslaget:

«Søknaden gjeld deling av om lag 2,4 daa med våningshus. Føremålet er at noverande eigarar kan halde fram med å bu i våningshuset, medan eit av borna tek over hovudbruket. Vedkomande som skal ta over bnr. 11, bur i dag på tomt som i si tid vart delt frå nabobruket. Over ei avgrensa lengde grensar denne tomte inn til gnr. 423, bnr. 11 ved innkøyringa til bnr. 11. Planen er at denne tomte skal førast saman med hovudbruket. I praksis er dette eit då makebyte.

Handsaminga etter jordlova § 12 gjeld frådeling våningshuset med tilhøyrande tomt på gnr. 423, bnr. 11.»

Vedtaket av 21.06.2024 har følgjande ordlyd:

«I medhald av jordlova § 12 jf. § 1 avslår Alver kommune søknad deling av våningshus med 2,4 daa tomt på gnr. 423, bnr. 11.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Vurderingstema APM

APM skal vurdere frådeling etter jordlova § 12, jf. § 1.

Det er registrert innmarksbeite på deler av arealet på gbnr 423/11 som ønskast frådelt. Det er krav til vedtak om omdisponering av dyrka og dyrkbar jord etter jordlova § 9 for å kunne gje vedtak om frådeling etter jordlova § 12. Dersom klagen får medhald av APM etter jordlova § 12 om deling, så kan APM kun gje innstilling til vedtak. Saka sendast vidare til kommunedirektøren v/Landbruk som vil gjere vedtak etter jordlova § 9 om omdisponering. Dersom det vert gjeve vedtak om omdisponering etter jordlova § 9, så kan Landbruk gje

delingsvedtak i tråd med APM si innstilling. Dersom det vert gjeve avslag på omdisponeringsvedtak etter jordlova § 9, så kan dette også påklagast av tiltakshavar med ny ordinær klageprosess overfor APM.

Det er søkt om frådeling etter plan- og bygningslova. Dersom det ligg føre både omdisponeringsvedtak etter § 9 og delingsvedtak etter § 12 etter jordlova, så kan saken sendast tilbake til Byggesak som kan fatte vedtak etter plan- og bygningslova om frådeling etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 21.06.2024.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtaket av 21.06.2024 er sendt ut same dag. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 03.07.2024.

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, heilt eller delvis, så vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som part kan klaga på. Vedtaket skal ikkje sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering. Det er kommunen som er vedtaksmynde i saker etter jordlova § 12 (delingsvedtak) og vedtaket skal ikkje sendast til klagevurdering til Statsforvaltaren.

Planstatus

I gjeldande arealdel i [kommuneplanen for Radøy er området avsett som LNF-område/eksisterande spreidd bustad – LNF-SBE](#). I planføresegnene står det under kap. 3.4.2 andre avsnitt at:

«I LNF-SBE område kan det ikkje opprettast nye eigedomar eller førast opp nye bustader».

Vidare heiter det under pkt. 3.4.3. pkt. 3:

«Det kan ikkje opprettast ny grunneigedom nærare eksisterande driftsbygning enn 50 meter».

Arealet som er søkt frådelt ligg i tunet og om lag 11m frå driftsbygningen målt frå tomta det er søkt frådelt si yttergrense. Våningshuset ligg om lag 35 m frå driftsbygningen.

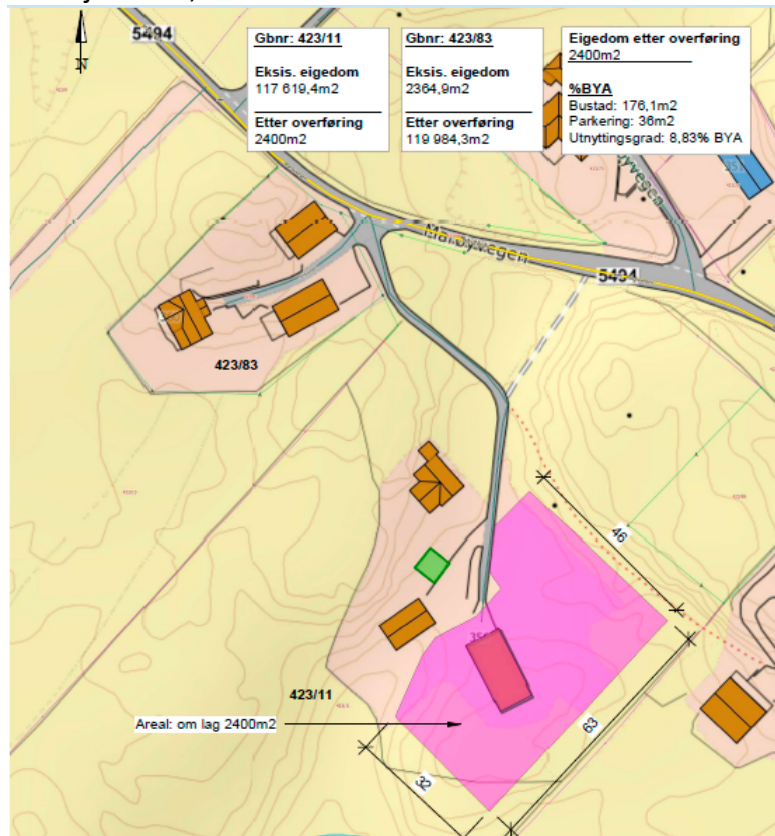
Ut ifrå situasjonskartet, vil arealet som går med til tomta ha slik fordeling (oppmålt på kart): 0,93 daa innmarksbeite og 1,47 bygd areal. Tilsaman 2,4 daa.

Kart/foto

Oversikt – gbnr 423/11 (grøn) og 423/83 (blå)



Situasjonskart, datert 07.03.2024



Arealet som er søkt frådelt ligg i tunet og om lag 11m frå driftsbygningen målt frå tomta det er søkt frådelt si yttergrense. Våningshuset ligg om lag 35 m frå driftsbygningen.



Areal registeret i NIBIO

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf. vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
4631-423/11 Areal i dekar									
4631-423/11	6	0,0	1,1	48,0	12,0	50,3	6,2	0,0	117,6
Sum	6	0,0	1,1	48,0	12,0	50,3	6,2	0,0	117,6

Norge i bilder



Nordhordland 2011

Våningshus – gbnr 423/11 – markert grøn

Bustad – gbnr 423/83 – markert rød



Nordhordland 2011

Våningshus – gbnr 423/11 – markert grøn

Bustad – gbnr 423/83 – markert rød



Nordhordland 2011 – skråfoto

Våningshus – gbnr 423/11 – markert grøn

Driftsbygning – gbnr 423/11 – markert lysegrøn

Bustad – gbnr 423/83 – markert rød



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Som nemnt i dykkar brev er dette i praksis berre eit makebyte, ikkje ein «ny» eigedom på den måten.

Ein ender opp med same antal eigedomar som før, både bustad og landbruk.

Etter vårt syn, vil det såleis ikkje ha innverknad på omsyna bak att det ikkje kan opprettast nye eigedomar:

Avkjørsler er like og mengda tilknytta bustader til infrastrukturen er den same.

Det er og innbyggjartalet mtp. kommunale- og andre tenester.

Når ein snakkar om landbruksinteresser, er det akkurat desse som er i fokus når ein no ynskjer denne løysinga.

Det er ikkje aktuelt for noverande eigarar å drifte garden, det gjer det og vanskelegare å halde så mykje landbruksareal ved like.

Att ein lar neste generasjon ta over, for å kunne drifte og vedlikehalde eigedomen på ein god måte, er i landbrukseigedomen si beste interesse.

Av same grunn vil ein trekkje fram att det nettopp er langsiktig tenking som gjer att dette er ei god løysing.

Ein ser att ein peiker på framtidig konflikt, ved eit eventuelt sal.

Men dei fleste som bur i utkantstrøk er klar over, og vant til, att det er aktivt landbruk rundt husa deira.

Tenkjer dette er eit urbant påkomme problem, som er mindre aktuelt i praksis.

Ein kan og løyse dette med tinglyst rett/hefte ovanfor ny eigedom, som gjer den gjerdeplikt og som fråskriv retten til å klage på landbruksdrift rundt eigedomen:

Eksempelvis:

«Gbnr: er omkransa av gbnr: 423/11, noverande eller framtidig eigar kan ikkje påklage normal landbruksdrift på gbnr: 423/11.

Eigar av 423/11 har rett til å drifte og vedlikehalde jorda samt ha husdyrhald heilt inntil grenser, dette omfattar og gjødsling».

Dette vil følge eit eventuelt sal, som vil avskrekkje dei som eventuelt ikkje skulle vere klar over dette.

Vedr. avstand til driftsbygning under 50m; tenkt framtidig drift vil vere utegangarsau, som dei fleste andre bruka på Marøy.

Dette er og naturleg med tanke på dei avgrensa ressursane ein har på garden. Såleis er ikkje driftsbygningen så viktig som ved andre bruk.

Bygningen er og liten og gammal, så noko stordrift knytt til driftsbygningen er på alle måtar uaktuelt.

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

VURDERING

Innleiande merknadar om [jordlova § 12](#) om deling og [jordlova § 1](#) om føremålet med jordlova.

Kap. V. Deling av landbrukseigedom

§ 12. Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter [§ 9](#).

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

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønns må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter [jordskiftelova § 3-7](#).

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådelling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Det følgjer av jordlova § 12 første ledd første punktum at «deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.» Før det omsøkte frådelte arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det ligga føre vedtak om deling etter jordlova § 12. Delingsvedtaket vert fatta av kommunen. Det må ligge føre løyve etter jordlova § 12 (og omdisponeringsvedtak etter jordlova § 9) før det kan søkjast om oppretting av ny grunneigedom etter plan- og bygningslova.

Om det skal gis samtykke til deling etter jordlova § 12, beror på ein konkret skjønnsmessig heilskapleg vurdering. Det skal vektleggast om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket, jf. jordlova § 12 tredje ledd første punktum. Forarbeida viser til eit framtidsretta mål om robuste bruk som gir grunnlag for arbeidsplassar og lønnsam drift vurdert opp mot den enkelte gard og området garden er plassert.

I vurderinga, om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket, er relevante og vektige omsyn vist i jordlova § 12 tredje ledd andre punktum:

1. Vern av arealressursane.
2. Driftsmessig god løysing.
3. Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Relevante og vektige omsyn er ikkje uttømmmande. Dette betyr at andre omsyn kan ha relevans og vekt i vurderinga så langt dei er grunngjeven i føremålet i jordlova, jf. jordlova § 12 tredje ledd tredje punktum.

Kap. I. Føremålet med lova

§ 1.Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Jordlova § 12 tredje ledd andre punktum, jf. føremålet i jordlova § 1:

1. Vern av arealressursane.
2. Driftsmessig god løysing.
3. Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

1. «Vern av arealressursane» vil etter sin ordlyd bety at arealressursane har krav på beskyttelse. Arealressursane er jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til, jf. jordlova §1. Bygningar skal også reknast som del av arealressursane. I følgje forarbeida er det sentrale å kunne sikre at det ikkje oppstår endringar som kan hindre aktiv og rasjonell drift i framtida samt å hindre oppdelingar som seinare gjer det vanskeleg å nekte omdisponering til annet formål enn landbruk.

2. «Driftsmessig god løysing» vil etter sin ordlyd bety at det er garden si drift som skal tilgodesjåast ved ei frådeling. Forarbeida vektlegg om utforming av eigedomen fører til kostnadseffektiv drift med hensiktsmessig arrondering (teigutforming, avstandar og samla driftseiningar) og om bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttast på ein god måte. Vurderinga tar utgangspunkt i pårekneleg drift i eit langsiktig perspektiv.

3. «Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området» vil etter sin ordlyd vere negative konsekvensar for drift på gardane og for miljøet i området. Vurderinga av ulempa strekker seg utover den enkelte omsøkte landbrukseigedom til eit større geografisk område. Forarbeida vektlegg både driftsulemper for landbruket og ulemper for miljøet i området. Adgangen til å legge vekt på drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området krev at ulempene er konkret påreknelege og har en viss styrke og et visst omfang.

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

Vurdering

Areala er definert som innmarksbeite og bygd areal i gardskartet. Før arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det liggje føre vedtak om omdisponering av jordbruksareal etter jordlova § 9 og løyve til deling etter jordlova § 12.

Omdisponering etter jordlova § 9

I jordlova § 9 1.ledd står det «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon».

Formålet med forbodet mot omdisponering er å verna produktive areal og jordsmonn. Det grunnleggjande formålet er jordvern, det vil sei å sikra matproduserande areal.

I jordlova § 9 2.ledd er det opna for å gje dispensasjon frå 1.ledd i særlege høve der «det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika»

Ordlyden «særlege høve» understrekar alvoret kring jordvernet, det vil sei å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar.

Ein kan gje samtykke til dispensasjon etter ei samla vurdering av forholda. I jordlova § 9 2.ledd er det sagt kva omsyn som skal tilleggas vekt ved vurderinga: «ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagn ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon»

I dette tilfellet er innmarksbeitet som søkjar peikar på og slik kommunen kjenner til, av dårleg kvalitet og/eller er nytta til hage kring våningshuset. Dette er då heller ikkje hovudpoenget med avslaget, for mykje av innmarksbeitet ville truleg vorte klassifisert om til anna areal slik det er i dag. Utfordringa er dei drift- og miljømessige ulempene i høve både omdisponeringa og delinga vil gje, både med tanke på dette bruket, men òg for landbruksinteressene i området kring bnr. 11. Tiltaket er heller ikkje i tråd med føringane som ligg i kommuneplanen. Meir alt om dette under avsnittet deling etter jordlova § 12.

Slik regelverket er, må kommunen likevel fyrst ta stilling til spørsmålet om å omdisponere innmarksbeitet etter jordlova § 9 før ein kan vurdere delingsspørsmålet.

Vi kan ikkje sjå at bruken av «innmarksbeitet» i seg sjølv skal vere avslagsgrunn. Til det er beitet som tidlegare nemnt av for slett kvalitet. Det som kan seiast er at frådelinga bryt vidare opp beitet, noko som i seg sjølv vil vere uheldig. Dette er likevel eit spørsmål som i denne saka meir høyrer heime under vurderinga av delinga.

Sidan saka vert avslegen i høve delingssøknaden, ser vi det som meningslaust å gjere eit særskilt vedtak etter jordlova § 9 omdisponering av jordbruksareal. Skulle avslaget verte gjort om t.d. etter klage, lyt ein fyrst ta stilling til spørsmålet om omdisponering av innmarksbeitet.

Deling etter jordlova § 12

Det fylgjer av jordlova § 12 at «deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.» Med departementet meiner ein kommunen.

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

I vurderinga av om det skal gjevast samtykke til deling, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga ligg mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova, jf. jordlova § 12 3.ledd.

Det følgjer av jordlova § 12 4.ledd at sjølv om vilkåra etter 3.ledd ikkje er oppfylt, så kan det gjevast samtykke til deling dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Ordlyden i jordlova § 1 lyder slik:

«§ 1.Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»

Det er altså slik at kommunen lyt tenkje mykje lenger fram enn dagens situasjon jf. «framtidige generasjonar sine behov».

Tanken om å overføre areal med bustad som i dag har gnr. 423, bnr. 83 og som gjer dette til eit «makebyte» er i utgangspunktet god. Ein tenkjer då på at arealet bruket mister om tomta vert delt frå, vil ein få att dersom ein samstundes legg bnr. 83 til bnr. 11.

Likevel er det slik at omgrepet «driftsmessig god løysing» femnar vidt. Driftsmessige ulemper vil kunne oppstå dersom ei frådelt tomt ligg for nær driftsbygningen og gjer bruken av denne vanskeleg jf. rundskriv «Driveplikt, omdisponering og deling etter jordlova §§ 8, 9 og 12. Ei frådeling som det er søkt om her, vil gje eit salsobjekt for all framtid midt inne i tunet på bnr. 11. Det er ikkje heldig og kan skape utfordringar i framtida.

Sjølv om driftsbygningen er av eldre dato, og arealressursane på bruket er avgrensa med tanke på jordbruksdrift, vil delinga i dette tilfellet vere til ulemper for landbruket.

Det er nærleiken til ikkje berre driftsbygningen, men òg til tunet generelt som gjer at søknaden etter administrasjonen sitt syn må avslåast. Dessutan er det ikkje i samsvar med gjeldande arealdel i kommuneplanen, då avstanden til driftsbygningen er under 50 m. I tillegg vil tomta liggje som ei «øy» inne på eigedomen, noko som i seg sjølv er uheldig arealdisponering.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over har Alver kommune kome fram til at omsyna bak jordlova § 12 delingsparagraf jf. jordlova § 1 vert sett til side om det vert gjeve løyve til å dele i frå våningshuset på garden. Dette trass i at det er føreslege å leggje til gnr. 423, bnr. 83 med bustad til bnr. 11. Søknaden vert difor avsleggen.

Vurdering i klageomgangen

Klager viser til at det er eit makebytte slik kommunen v/Landbruk også stadfesta i sitt vedtak av 21.06.2024. Det er ikkje oppretting av nye eigedomar. Talet på eigedomar blir det same, både for bustad og landbruk. Avkøyrslar og innbyggjartal vert ikkje påverka. Målet er å sikre landbruksinteressene ved å la neste generasjon ta over eigedomen. Løysinga med makebytte vil fremje langsiktig drift og vedlikehald av landbruksarealet.

Dei som busett seg i utkantstrøk er klar over at dei busett seg i eit landbruksområde med gardsdrift og kva det medfører av lukt- og støy problematikk. Mogleg konflikt ved eventuelt sal kan unngåast ved å tinglyse rettar som forhindrar klager på landbruksdrift. Avstand til driftsbygningen er ikkje viktig då framtidig drift vil vere utgangarsau. Det er ikkje planlagt stordrift. Den gamle driftsbygninga er ikkje eigna til slik drift. Dei noverande eigarane får samtidig moglegheita til å bu vidare i deira eigen bustad samtidig som drifta på garden vert ivareteke av neste generasjon gardbrukarar.

Kommunedirektøren viser til at frådelingar i landbruksområde gjev konflikhtar i høve støy-lukt problematikk. Å lage tinglyst avtale om tolegrense i eit landbruksområde er vanskeleg gjennomførbart. Den tinglyste avtalen må vere svært detaljert i si skildring kva som ligg i begrepet «normal landbruksdrift». Dessutan vil drifta og driftsmetodar endre seg og ein tinglyst avtale vil fort bli utdatert. Konflikt om innhald og tid rundt tolking av tolegrense for kva som skal reknast som normal landbruksdrift i tråd med tida/tilhøve, vil legge unødige band på landbruksdrifta. Kommunedirektøren er ikkje kjent med at slike tinglyste avtaler eksisterer nettopp fordi dei vanskeleg vil la seg gjennomføre.

Dessutan strider det mot kommuneplanen sine planføresegner. Avstanden til driftsbygning skal vere minimum 50 meter. Arealet som er søkt frådelt ligg i tunet. Våningshuset ligg om lag 35 meter frå driftsbygninga. 50 meter grensa er satt av ein grunn. Konflikt rundt støy-lukt problematikk, uheldig samanblanding av areal til bustad og areal til landbruket samt

potensialet for farlege situasjonar i høve aktiviteten inne i eit tun slik som naudsynt køyring med traktor samtidig som små born leikar, aukar med redusert avstandskrav til driftsbygning.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen 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 Oversending av søknad for handsaming etter jordlova - gbnr 423_11 og 423_83 Marøy.pdf
- 2 Arealoverføring signert doc.pdf.pdf
- 3 Søknad om arealoverføring.pdf.pdf
- 4 Situasjonsplanar A4.pdf.pdf
- 5 Avslag på søknad om å få dele frå våningshus på gbnr. 423/11 Marøy i Alver kommune.
- 6 Avslag på søknad - Kommentarer til realoverføring gbnr 423/11 og 423/83
- 7 Gjeld dykkar kommentar til avslag på søknad på gbnr. 423/11
- 8 Klage på avslag på arealoverføring Gbnr 423/11 og 83 - Ref Sak 731/2024