



Arkivsaknr: 2025/6344-7
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag på søknad om deling av landbrukseigedom etter jordlova § 12 - gbnr. 355/1 - Paradisvegen 9

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå tiltakshavar, på avslag på søknad om deling av landbrukseigedom datert 01.09.2025, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«I medhald av jordlova § 12, jf. § 1 avslår Alver kommune søknad om å dele i frå eksisterande bustad på gnr. 355, bnr. 1 Skjelanger i Alver kommune.

Grunngjeving for avslaget går fram av saksutgreiinga.»

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr.

Påklaga vedtak	Avslag på søknad om deling av landbruksjord, datert 01.09.2025
Tiltak:	Deling av landbrukseigedom
Søknadstype:	Søknad om deling etter jordlova § 12
Eigedom:	Gbnr. 355/1
Adresse:	Paradisvegen 9
Tiltakshavar:	Jens Helge Nagell Bjordal
Klagar:	Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

Saka gjeld avslag på søknad om deling av landbrukseigedom etter jordlova § 12.

APM må vurdere om ein skal oppretthalde landbruksavdelinga sitt avslag eller gjere nytt vedtak i saka der ein godkjenner deling av arealet slik det er søkt om.

Eit nytt vedtak må grunngjevast etter reglane i jordlova. Dersom utvalet vel å snu i saka, må vedtaket heimlast i jordlova § 12. Utvalet ta stilling til dei moment som skal vektleggjast i delingssaka. Ein må i grunngjevinga ta stilling til om delinga:

1. legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket
2. fører til ei driftsmessig god løysing
3. fører til drifts -eller miljømessige ulemper
4. vil føre til ei positiv endring i busettinga i området

Busettingsspørsmålet knytt til pkt. 4 skal berre vurderast dersom ein ikkje kan gje løyve etter pkt. 1 – 3. Dersom utvalet fattar nytt vedtak, må det gå klart fram av grunngjevinga kva for vilkår ein har lagt til grunn.

Administrasjonen har i klageomgangen vurdert høve mellom forbodet mot omdisponering av landbruksareal etter jordlova § 9 og delingsforbodet etter § 12.

Denne saka gjeld berre spørsmål knytt til delingsforbodet og om det skal gjevast løyve til deling av landbrukseigedommen. Sjølv om spørsmålet om omdisponering er nemnd i grunngjevinga i vedtaket, er det ikkje fatta vedtak i saka. Det er difor ikkje grunnlag for å handsame klage knytt til omdisponeringa.

Dersom APM vel å snu og gje løyve, må saka returnerast til landbruksavdelinga for handsaming av søknad om omdisponering av landbruksjord etter jordlova § 9. Dette må eventuelt setjast som vilkår i løyvet.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar. Klagar har klagerett i saka. Vedtak i saka er sendt ut 01.09.2025. Klagen er mottatt 13.09.2025 og er mottatt innan fristen.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus/gardskart

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNFR- føremål.

Gnr. 355, bnr. 1 har i dag to bustadhus. Arealet søknaden gjeld, ligg attmed tilkomstveg til tunet på bnr. 1. Det ligg attmed dyrka mark og det vil og gå med noko fulldyrka jord slik grensene til tomta er teikna inn på kartskisse.

Kart og foto

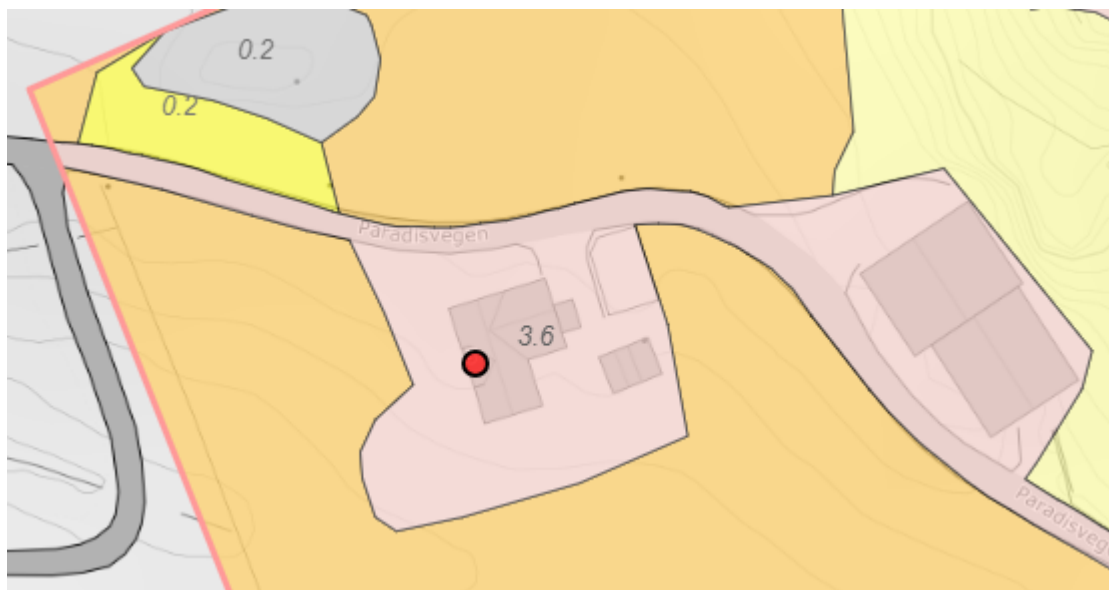


Fig. 1 – gardskart

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggd, samf., vann, bre
9,1	0,2	11,6	10,3	105,6	8,2
9,1	0,2	11,6	10,3	105,6	8,2

Fig. 2 – arealfordeling gardskart



Fig. 3 – ortofoto Nordhordlandskart

Uttale frå andre mynde

Det er ikkje innhenta uttale frå andre mynde.

Dispensasjon

Det finst ingen heimel for å gje dispensasjon frå deleforbodet etter jordlova § 12. Dersom utvalet ynskjer å snu i saka må vedtaket formulerast som eit samtykke til deling med heimel i nemnde føresegn.

Klagegrunnar

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt. Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Eigedommen har heile tida vore i bruk som bustadeigedom. Areal rundt huset har vore til hage og endrar ikkje driftsgrunnlaget
- Omdisponeringa er allereie gjort då kårhuset vart godkjend i 2001
- Driftsbygningen er ikkje i bruk til formålet, er i dag nytta til verkstad, lager og hobbyrom. Avstand frå bustadeigedom til driftsbygget påverkar difor ikkje nyttast som avslagsgrunn
- Viktig for busettinga i området. Vanskeleg med å helde på busetnad utan løyve til frådelling av nye bustadtomter.

KOMMUNEN SI VURDERING I KLAGEOMGANGEN

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

«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».

Føremålet med forbodet mot omdisponering er å verne produktive areal og jordsmonn. Det grunnleggjande føremålet 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 vil det gå med om lag 0,3 daa fulldyrka jord om grensene til parsellen, slik dei er skissert på kart av søkjar, vert godkjent [(sjå fig. 1).]

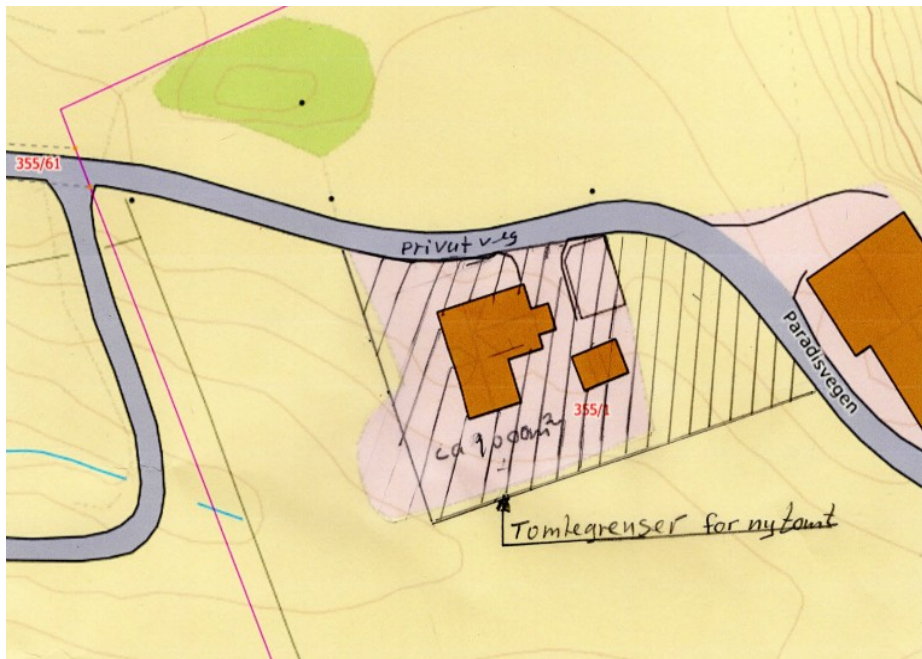


Fig. 1. Kartskisse levert saman med søknad syner korleis grensene er tenkt gå. Det lysebrune arealet er fulldyrka jord. Driftsbygningen som høyrer til gnr. 355, bnr. 1 syner til høgde.

Mot aust ligg den fulldyrka jorda som ein kile mellom vegen i tunet (Paradisvegen) og det bygde arealet på parsellen søknaden gjeld. Dette arealet er slik sett noko vanskeleg å hauste då det har ei breidde på om lag 15 m på det breiaste. Etter kommunedirektøren sitt syn er ikkje dette avgjerande for å avslå søknaden. Det vil vere naturleg å trekkje grensa opp til vegen som ligg i tunet. Elles grensar parsellen både mot sør og vest til dyrka jord, medan den grensar til «Paradisvegen» i nord.

Ut frå kva ein har godkjent i høve andre liknande søknadar, meiner kommunen at søknaden om omdisponering av den fulldyrka jorda ikkje er avgjerande for avslaget. Vi kunne såleis ha godkjent søknaden etter jordlova § 9 omdisponering av jordbruksareal. Når det no er slik at vi avslår søknaden etter jordlova § 12, gjev det inga meining i å godkjenne søknaden etter jordlova 9 fyrst.

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.*» Departementet vil i dette tilfellet sei Alver kommune som har fått delegert slike saker.

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 inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova, jf. jordlova § 12 3.ledd.

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

At infrastruktur som veg, vatn og kloakk er på plass ser vi i utgangspunktet som ein føremon for søknaden, men felles vegtilkomst kan òg vere uheldig. Meir om dette lenger nede.

Kommunen ser òg at ei frådelt tomt kan vere positivt for å få auke i busettinga i området. Samstundes er det slik at eit slikt hus òg kan gje framtidige inntekter for bruket i form av utleige. Slik inntekt er rett nok knytt opp til ein del vedlikehaldsutgifter med meir.

Kommunen har ikkje høve til å ta nemneverdig omsyn til privatøkonomiske argument sjølv om vi ser at det kan vere tyngjande med ein slik bygningsmasse som det her er tale om og på eit bruk med slikt ressursgrunnlag som dette bruket har.

Når det gjeld felles vegtilkomst for parsellen og hovudbruket, er det som vi har vore inne på, både fordelar og ulemper med dette. Å ta i bruk alt eksisterande infrastruktur som vegen er, er ein fordel. Samstundes kan denne bruken kome i konflikt med landbruksdrifta og tilkomsten til/frå tunet.

I rundskriv M-2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter jordlova side 26 heiter det: «Det kan også oppstå driftsmessige ulemper dersom en fradelt tomt tillates nær driftsbygningen og dermed gjør bruken av driftsbygningen vanskelig.»

Nærleiken til tunet/driftsbygningen og den aktiviteten ein må rekne med skal skje der no og/eller i framtida, er ikkje heldig i høve framtidig landbruksdrift. Ein avstand på om lag 30 m frå bustaden på den omsøkte parsellen og driftsbygningen på hovudbruket, må seiast å vere kort. Frå næraste grensa på tomta og til driftsbygningen er avstanden under 10 m. Ein må hugse på at så lenge bygningen høyrer til bruket, har eigar av bruket kontroll på kven som bur der.

Landbruksforvaltninga i kommunen lyt tenkje langt fram i tid. Eit eige salsobjekt så nær tunet kan i framtida seljast til kven som helst. Dette kan gje utfordringar i framtida i høve landbruksdrifta og aktivitetar i tunet knytt til denne. Vi er såleis ikkje samd med søkjar i at frådelinga ikkje vil vere til sjenanse eller hinder for hovudbruket.

At det i området alt er mange frådelte bustadeigedomar slik at området alt er fragmentert med spreidd busetnad, kan tyde på at området er nok stykka opp.

Med dette som bakteppe og etter ei samla vurdering har Alver kommune, ved kommunedirektøren, kome fram til at løyve til frådeling ikkje kan gjevast. Dette då ulempene for bruket og slik sett for landbruket i området, vil vere større enn fordelane.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over har Alver kommune v/kommunedirektøren kome fram til at for frådeling i denne saka er dei landbruksmessige ulempene større enn

fordelane i dette tilfellet. Søknaden vert difor avslegen med heimel i jordlova § 12 som gjeld deling av eigedom.»

Vurderingar av moment i klagen

Landbruksavdelinga har gjeve merknader til innkomen klage:

Saka gjeld søknad om å dele frå bustadhus på gnr. 355, bnr. 1 Skjeljanger. I brev av 01.09.2025 avslo kommunen med heimel i jordlova § 12 søknaden. Dette er no klaga på av Jens H.N. Bjordal på vegne av Bernt Johan Skjeljanger som eig bruk nr. 1.

Klagen er innleiingsvis grunngjeve med at konklusjonen til kommunen er enkel og basert på skjønn med dårleg dokumentasjon og sannsyngjering.

Landbruk sin kommentar:

Ingen saker er like og kvar sak krev individuell vurdering. Nettopp difor legg regelverket opp til bruk av skjønn. Utgangspunktet i jordlova § 12 1.ledd er at ein ikkje kan dele ein eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk.

Jordlova § 12, 3 ledd legg føringar på kva moment som skal leggjast vekt på ved avgjerla i høve spørsmålet om deling.

Konkret tek klagar tek for seg fylgjande tema:

A «jordbruksmessige ulemper».

Saka gjeld det gamle våningshuset som vart bygd i 1920. Denne bygningen er framleis nytta som bustad. Parsellen rundt huset har vore nytta som hage og er slik sett ikkje ein ressurs eller innverknad på ressursgrunnlaget på garden. Redsle for at delinga vil endre driftsgrunnlaget og jordbruksstrukturen for hovudbruket, er såleis ikkje til stades og kan difor ikkje nyttast som grunnlag for avslag.

Alver kommune, landbruk si vurdering:

Omgrepet «arealressursar» omfattar ulike ressursar anten det er tale om jord, skog, bygningar eller rettar som ligg til bruket. Vurderinga sett ut frå «omsynet til vern av arealressursane» må ta utgangspunkt i dei langsiktige verknadane. Også plansituasjonen er sentralt i vurderinga om løyve til frådelling skal gjevast. I dette tilfellet er arealet lagt ut som LNF (landbruk, natur og friområde) i arealdelen i kommuneplanen.

B «driftsmessige ulemper for landbruket»

Bruket har i dag ikkje sjølvstendig drift då arealet vert hausta av nabo og driftsbygningen er ikkje i bruk utover som verkstad, lager og hobbyrom. Søkjar kan ikkje sjå at dette skapar problem i framtid heller ikkje om det skulle verte aktiv drift på garden. Det er òg vanskeleg å sjå føre seg sjølvstendig drift i framtida då driftsgrunnlaget er for lite til det. Driftsmessige ulemper kan ikkje dokumenterast eller sannsynleggjerast og kan difor ikkje nyttast som argument for avslag.

Alver kommune, landbruk si vurdering:

Vurderinga av kva som vil vere «driftsmessig god løysing» må gjerast ut frå kva som er pårekneleg drift og må tuftast på eit langsiktig perspektiv. I Alver kommune er det mange små bruk. Mange av desse, som har mindre arealressursar enn det gnr. 355, bnr. 1, har i dag sjølvstendig drift, rett nok i eit avgrensa omfang.

Kommunen lyt uansett tenkje lenger fram enn situasjonen i dag.

C. «Busetjing i området».

Skjeljanger-området har vanskeleg å halde på aktiv busetnad. Det er difor viktig for grenda at bustadane vert nytta av innbyggjarar som ynskjer å bu i grenda. Vilåret for å finne det interessant å busetje seg i området, er at dei eig bustadane sjølve. Det er vanskeleg med aktivt utleige, i alle fall for fastbuande. Argumentet med busetjing bør difor leggjast stor vekt på. Son til eigar bur no i huset og ynskjer å eige bustaden framfor å leige.

Alver kommune, landbruk si vurdering:

Vi er kjende med, og har lagt vekt på argumentet om busetjing, noko som går fram i brevet der vi ga avslag. Vi har likevel kome til at søknaden må avslåast, noko som er tufta på skjønn slik regelverket legg opp til.

D. Samandrag og konklusjon».

Søklar meiner frådellinga ikkje vil omdisponere landbruksareal. Dette arealet vil framleis verte nytta slik det har vore sidan 1920. Omdisponeringa skjedde ved bygging av nytt våningshus i 2001. Søklar kan heller ikkje sjå at driftsmessige ulemper er synleggjort eller dokumentert.

Alver kommune, landbruk si vurdering:

Vi meiner dette er imøtegått ved det som kjem fram ovanfor. Vi meiner framleis at ulempene med å dele i frå parsellen med bustadhuset samla sett er større enn å kome søknaden i møte. Vi rår difor til at avslaget vert halde oppe.

E «Søknad om tilleggsareal til omsøkt parsell»

Søklar ber om handsaming etter jordlova § 9 omdisponering av jordbruksareal.

Alver kommune, landbruk si vurdering:

Det har lite føre seg å handsame søknaden om omdisponering av jordbruksareal så lenge vi legg opp til eit avslag. Dette er noko administrasjonen lyt ta stilling om klagen vert komen i møte. Vi har alt signalisert vårt syn i høve dette spørsmålet i vårt brev av 01.09.2025.

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.

GENERELL INFORMASJON

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

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.

Nytta lovverk

- 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 utsett iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsett iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
- Med visse begrensinger har partane rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig rettleiing 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 vesentlege 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 • Avslag etter jordlova på søknad om å få dele frå bustad - gbnr. 355/1 Skjelanger •
- 2 • Klage fradeling •
- 3 • Søknad om fradeling. Side 2.pdf.pdf •
- 4 • Søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen. Signert.pdf.pdf •
- 5 • Siit.kart. Fradeling av parsell gnr. 355 bnr. 1.pdf.pdf •
- 6 • Frådelingskart for ny parsell omkring eksisterande bustad gnr. 355 bnr. 1 M 1 500.pdf.pdf •
- 7 • Kart over leidningsanlegg.pdf.pdf •
-