

Karmøy tekniske etat/Fylkesmannen i Rogaland
Rådhuset
Postboks 167
4291 Kopervik

Avsender:
Sverre Skudal
P.B. 744
5503 Haugesund

Sak nr.: 156/20

Omgjøring av og klage over forvaltningsvedtak

Vi ber med dette om ny behandling av søknad om fradeling av kårbolig med tilhørende tomt; altså ca. 1 dekar tomt fra gnr./bnr. 143/4. Kårboligens adresse er Storasundvegen 125, 4260 Torvastad.

Innledningsvis gjør vi oppmerksom på at vedtaket er feilaktig innrettet: Det er ikke klart rettet mot det søknaden gjaldt, fradeling av kårbolig med ca 1 dekar tomt på gnr./bnr. 143/4.

Vedtaket omfatter i stedet også, av for oss ukjente grunner, salg av tilleggsjord og fradeling av våningshus – som det ikke er søkt om fradeling av.

Vi mener at vedtaket, for den delen som gjelder våningshus og tilleggsjord, bør falle bort eller omgjøres, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd bokstavene a og c jf. § 4. Vedtaket kan bli stående for gnr./bnr. 143/4, så lenge resultatet blir at denne kårboligen med tilhørende ca 1 mål tomt, kan fradeles.

Subsidiært mener vi at hele saken bør behandles på nytt som klagesak, med et positivt svar på søknaden om fradeling av kårbolig med tilhørende ca 1 dekar tomt på gnr./bnr. 143/4.

Vi anfører følgende tre hovedgrunner for både klagen og kravet om omgjøring:

- 1) Kommunen har ikke riktig rettsforståelse, blant annet fordi det er anvendt feil lovgrunnlag og fordi øvrige rettskilder ikke er forstått og tolket riktig.
- 2) Det faktiske grunnlaget for vedtaket er mangelfullt opplyst, og på enkelte punkter feil
- 3) Mangelfull saksbehandling, blant annet på grunn av lang saksbehandlingstid, feil saksgang, mangelfull saksbehandling, manglende saksbehandling, fjerning av sider og feil partsangivelse.

Videre her i brevet redegjør og underbygger vi hvert av disse punktene. De gir etter vår mening hver for seg og i alle fall samlet sett grunnlag for å gi medhold i kravet om omgjøring, subsidiært i klagen.

1. Feil rettsanvendelse: uriktig lovgrunnlag og øvrig rettsforståelse

1.1. Manglende vurdering av jordlova §§ 12 og 9

Vedtaket fra kommunen bygger på feil lovgrunnlag. I søknaden har vi anført lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) § 12 første ledd jf. tredje ledd, subsidiært § 12 fjerde ledd som hjemmel for fradelingen av kårbolig, med § 12 andre ledd jf. 9 som hjemmel for omdisponering av ca 1 mål til tilhørende tomt. Ifølge gjeldende rett er dette riktig lovgrunnlag for å vurdere slike søknader. Vedtaket henviser i stedet til plan- og bygningsloven som rettsgrunnlag, i tillegg til at adgangen til fradeling slik den fremgår av jordloven §§ 9 og 12, ikke er vurdert, noe som i seg selv etter vår mening skal føre til omgjøring/medhold i klagen.

Vi mener videre at kommunens rettsforståelse av den lovregulerte adgangen til å fradele kårbolig med tilhørende tomt, jf. jordlova §§ 12 og 9, er sviktende på flere punkter, se punkt 1.2-1.6 – hver for seg og samlet sett.

1.2. Mangelfull vurdering av § 12 første jf. tredje ledd

Det vesentlige vurderingstemaet er ifølge § 12 tredje ledd om fradeling «legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket», noe som ikke fremgår av kommunens vedtak. I vår sak vil fradeling nettopp skape en slik tjenlig bruksstruktur som jordlova tilsikter. Ordlyden i § 12 tredje ledd tilsier at det skal siktes mot en bruksstruktur av landbruket som er tjenlig for samfunnet. Fradelingen vil gi slik tjenlig bruksstruktur. Det er belyst og belyses videre i anken.

Hva som er «tjenlig» må ifølge ordlyden og formålet med jordlova vurderes lokalt, altså konkret ut fra det området eiendommen ligger i. Det er belyst og belyses videre i anken.

Vedlegg 1: Skriv fra Marine Aluminium Industrier AS.

Vedlegg 2: Skriv fra aktiv bonde og forpakter - Arne Edvard Aase

Vedlegg 6: Skriv fra aktuell kjøper i 2019 - Kristian Kvaløy Berntsen

Kommunen har heller ikke vurdert momentene som jordlova § 12 tredje ledd andre punktum angir for denne vurderingen av hva som er en «tjenlig bruksstruktur» Dermed står vedtaket i strid med gjeldende rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet om jordlova § 12: M-1/2013. Ifølge rundskrivet s. 13 er «utgangspunktet for bestemmelsen at deling skal tillates dersom det ikke går utover de interessene bestemmelsen skal verne om.» Vedtakets manglende vurdering av momentene i § 12 tredje ledd fører derfor til mangelfull rettsanvendelse.

Vi peker i denne sammenheng på at momentene i tredje ledd klart taler for at deling skal tillates:

I tredje ledd angis for det første «omsynet til vern av arealressursane», som i vår sak taler klart for tillatelse til fradeling. Vi understreker at det i vår sak ikke er snakk om å beskytte matproduserende areal. Vi peker også på at momentet vern om arealressursene også omfatter vern av bygninger, ifølge forarbeidene til jordlova, se Prop. 127 L (2012-2013) side 32.

Siden siste beboer av kårboligen nå er avdød, og at bygget nå står ubebodd, vil en fradeling muliggjøre vedlikehold og slik sett verner de arealressursene boligen representerer.

I tredje ledd angis det for det andre at det skal legges vekt på «delinga fører til ei driftsmessig god løysing». I vår sak gir deling ei driftsmessig god løsning. En grunn er som nevnt at fradeling muliggjør at huset kan bebos og vedlikeholdes bedre. Dersom bygget ikke fradeles, vil det være en belastning for nåværende og framtidige landbrukseiere både driftsmessig, kostnadmessig, vedlikeholdsmessig og evnt. omsetningsmessig. Aktiv bonde og forpakter ser ingen ulemper ved at kårboligen fradeles og selges - et faktum vi selv har hevdet i vår søknad.

Vi peker dessuten på at delingen ikke vil føre til «drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området». Det er ikke aktiv jordbruksdrift i området nå, og området har ikke vært driftet de siste 10 årene. Bakgrunnen er blant annet at bonden som forpakter området ikke vil drive jordbruk der; Arealets størrelse, oppdeling, det ulendte terrenget, dårlig jordsmonn, plassering og omgivelser. To søppeldeponi i tillegg til øvrig industri som naboer er uheldig for landbruket. Plast og annet avfall i for, er livsfarlig for dyr.

Områdene vil derfor etter vår klare oppfatning heller ikke bli driftet i framtiden. Vi peker på at formålet med jordlova § 1 andre ledd er å legge til rette for at arealressurser disponeres på en måte som «gir en tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området.»

Kommunens skjønsmessige vurdering av dette momentet som §12 tredje ledd angir, er altså kort sagt ikke holdbar.

Vedlegg 1: Skriv fra Marine Aluminium Industrier AS

Vedlegg 2: Skriv fra aktiv bonde og forpakter - Arne Edvard Aase

Til den helhetsvurderingen som § 12 tredje ledd angir, understreker vi endelig at ifølge gjeldende rundskriv – M-1/2013 skal tillatelse til deling gis, så fremt ingen av disse tre lovbestemte hensynene taler mot deling.

Vi peker dessuten på at kommunen har heller ikke i tilstrekkelig grad ikke vektlagt at forvaltningspraksis ved tolkningen av jordlova § 12, i hovedsak taler for å gi tillatelse til kårbolig med tilhørende tomt i dette tilfellet. Slik forvaltningspraksis skal ifølge forarbeider og rettslitteratur om jordlova, være tungtveiende ved tolkningen av jordlova §12. Veilederen til jordlova § 12, M-1/2013 peker nettopp på at forvaltningspraksis i senere år går i retning av flere tillatelser til deling. Vi kjenner konkret til flere eksempler på at det er gitt tillatelse til fradeling av kårbolig:

Karmøy Kommune: Fradeling av kårbolig fra gnr./bnr. 136 bnr. 3 og 9 17.06.05.

«med hjemmel i jordloven § 12»

«Deling godkjennes på vilkår jfr. jordlovens § 12 tredje ledd

Jfr. søknad datert 25.09.2019 s. 3

Larvik kommune: Landbrukssak 2016/040 DEL – Larvik kommune – gnr./bnr. 4068/3 – Gjelder utskillelse kårbolig. Tillatelse gitt etter jordlovens § 12.

Begrunnelse:

«Tillatelse begrunnes med at ressurstilgangen på bruket er av en slik størrelse at det for driften ikke ansees å være behov for to boenheter for at landbrukseiendommen skal kunne drives forsvarlig ved generasjonsskifte.»

Jfr. søknad datert 25.09.2019 s. 3

Viser også til forhold og generelle uttalelser nevnt i søknaden vår datert 25.09.2019
Jfr. søknad datert 15.09.2019

1.3. Manglende vurdering av § 12 fjerde ledd

Kommunen har dessuten ikke vurdert den adgangen til fradeling som fremgår av jordlova § 12 fjerde ledd, der det fremgår at «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.» I vår sak taler bosettingshensynet i avgjørende grad for å tillate fradeling. Et støtteargument for å vektlegge bosettingshensynet i avgjørende grad er at lovendringen av jordloven i 2013 nettopp var at hensynet til bosetting skal vektlegges i større grad jf. Innst 362 L (2012-2013) side 2 og Rundskrivet M-1/2013punkt 1 der det pekes på at lovendringen skulle gjøre det «enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til (...) bosetting.»

Vår vurdering av bosettingshensynet er slik: Bosettingshensynet er et sterkt argument for å tillate fradeling, av flere grunner: Det er for det første interesse for bosetting i området fra private. Vi har hatt flere interessenter på kjøp av kårboligen. De vil bo i nettopp den boligen. Naboboligen ble nylig solgt etter første visning. Det er for det andre interesse fra sterke næringer i området; Marine Aluminium, som er interessert å kjøpe boligen for å styrke bosetting og næringsliv i området: Marine Aluminium har allerede kjøpt 5 boligeiendommer i området. De er viktige bidrag i næringsøyemed og de benyttes til bosetting knyttet til bedriftenes ansatte. Fradeling av kårboligen vil altså kunne bidra til å dekke et stort boligbehov, et variert tilbud i forhold til annen bosetting og den vil kunne bidra til økt sysselsetting og næringsutvikling i området.

Vi understreker at ordlyden i § 12 fjerde ledd og tilhørende forarbeider fastsetter at hensynet til bosetting alene kan gi grunnlag for å fradele. Vi peker også på at bosettingshensynet ifølge forarbeidene til endringen av jordloven i 2013 skal ha særlig stor vekt ved fradeling av kårbolig med liten tilhørende tomt.

Vedlegg 6: Skriv fra aktuell kjøper i 2019 - Kristian Kvaløy Berntsen

Vedlegg 1: Skriv fra Marine Aluminium Industrier AS.

Vi understreker også at dersom kommunen vil vektlegge andre momenter enn de som er lovfestet i § 12, må disse være i tråd med jordlovas formål, jf. § 12 tredje ledd, siste punktum.

1.4 Særlig om vurderingen etter § 12 andre ledd jf. § 9

Ifølge § 12 andre ledd skal fradelingen av dyrkbar jord til kårboligens tilhørende tomt, vurderes ut fra omdisponeringsregelen i § 9. Der er vilkåret at kommunen etter «ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.» Vi viser til argumentasjonen foran og understreker at momentene som er angitt i §9 andre ledd taler for fradeling: Det foreligger ikke «drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området», en omdisponering vil være «samfunnsgagnet» fordi bosettingshensynet i vår sak skal ha svært tung vekt. I tillegg veier næringsinteresser og sysselsetting tungt.

Et annet moment er at arealet ikke skal «først attende til jordbruksproduksjon.»
Omdisponering av tilhørende tomt bør derfor innvilges.

Vedlegg 6: Skriv fra aktuell kjøper i 2019 - Kristian Kvaløy Berntsen

Vedlegg 1: Skriv fra Marine Aluminium Industrier AS.

Vedlegg 2: Skriv fra aktiv bonde og forpakter Arne Edvard Aase

1.5 Uriktige vilkår

Til slutt vil vi peke på at vedtaket må omgjøres/det må gis medhold i klagen slik som skissert innledningsvis i brevet, fordi vilkårene kommunen har stilt opp i sitt vedtak, ikke er i samsvar med formålene med jordloven, jf. jordlova § 12 femte ledd. Vi peker på at jordlova § 12 femte ledd angir at vilkårene må være «nødvendige», noe som altså stiller opp en terskel for kommunens adgang til å stille vilkår for fradeling. Det er ikke nødvendig å måtte selge hele gården for å kunne fradele og selge en kårbolig som tilhører en forgangen tid - som i tillegg er belastende økonomisk og driftsmessig og overflødig i landbrukssammenheng -.

De krav kommunen stiller er ikke nødvendige for å framme formålene med loven.

Slik praktisering av lovreglene bidrar kort sagt ikke til å nå de nasjonale målene som er satt med jordlova, noe hele rettskildebildet fremholder som førende ved tolkningen av jordlova §§ 12 og 9

Vilkårene må dessuten være i samsvar med de alminnelige forvaltningsrettslige kravene til vilkårsfastsettelse, noe som ikke er tilfelle her: Vilkårene har ikke saklig sammenheng med delingssøknaden, og vilkåret er uforholdsmessig tyngende sett i forhold til det som skal oppnås. Vilkårsfastsettelsen er altså ikke i samsvar med gjeldende rett og må falle bort.

1.6 Samlet vurdering av kommunens rettsforståelse

Vi mener i lys av punkt 1.1-1.4. at vedtaket samlet sett representerer usaklig forskjellsbehandling. Rundskriv M-1/2013 understreker betydningen av likebehandling, noe som selvsagt også fremgår av ulovfestede krav til god forvaltningsskikk. Vi viser til lignende saker der positive vedtak er fattet i kommunen.

- 1) Fradeling av bolighus 2 fra gnr. 136 bnr. 3 og 9 i Karmøy kommune.
- 2) Det er heller ikke vurdert og vektlagt at gnr./bnr. 143/5 fikk fradelte et LNF område på 3,9 dekar – solgt til industrinæring -

Vedlegg 3: Situasjonsskart over LNF-område - fradelte og solgt til industrinæring

- 3) Kommunens brede omtale av sak gnr./bnr. 145/5 – totalt 5 sider - i vedtaket sitt.

Viser også til forhold tatt med i vår søknad datert 25.09.2019 side 3 til og med s. 10.

Eksemplene skaper forskjellsbehandling til avslag på søknad om fradeling av ca 1,2 dekar med kårhus på vår eiendom.

2. Mangelfullt opplyst faktisk grunnlag for vedtaket

Vårt andre hovedargument for omgjøring og for å gi medhold i klagen, er at kommunen ikke har opplyst det faktiske grunnlaget for søknaden om fradeling av kårboligen godt nok. Vi viser til at saksbehandlers punktoppstilling 1-9 av vår søknad med påfølgende saksbehandling er i sterk kontrast til søknadens innhold, fakta og henvisninger i søknaden.

Vi peker også på at det som foreligger av saksbehandlers beskrivelse av områdene, på flere vesentlige punkter er feil.

- a. Viser til vår beskrivelse i klagen s. 3,1-2-3
- b. Viser til vedlegg 2 – skriv fra aktiv bonde og forpakter -.
- c. Viser til vår beskrivelse i søknad datert 25.09.2019 - unntak 3 s. 6

Vi peker endelig på at det ikke har vært utført synfaring i saken.

Vi peker videre på at avtalt billedmateriale er utelatt

3. Vesentlige saksbehandlingsfeil

Vårt siste hovedargument for å omgjøre/gi medhold i klagen er at det er begått flere vesentlige saksbehandlingsfeil.

Den første anførselen er at det foreligger brudd på forvaltningens veiledningsplikt, jf. Forvaltningsloven § 11. Vi har fått det vi så langt har sett som svært god veiledning fra Helge Hustoft, som har meddelt at lovgrunnlaget skal være jordloven. Vi har ikke mottatt tilstrekkelig veiledning om at kommunen ville anvende plan- og bygningsloven som rettsgrunnlag, eller som begrunnelse for å sette vilkår for fradeling. Rundskriv M-1/2013 punkt 5.1. fjerde avsnitt peker på at kommuner nettopp har slik veiledningsplikt. I vår sak har vi ikke fått slik veiledning, men i stedet mottatt veiledning mot jordlova §§ 12 og 9 som rettsgrunnlag. Saksbehandler Hustoft har sendt søknadsskjemaer, veiledet, mottatt, kontrollert og rettet skjemaer. Vi har også hatt møte med saksbehandler 14.10.2019, der hovedfokuset var forståelsen av jordloven §§ 12 og 9. Vi har også fått opplysninger om at det kan bli nødvendig å sende søknaden til fylkesmannen i Rogaland, fordi rettsgrunnlaget skal være jordlova. Vi viser her til informasjonsskriv fra saksbehandler Helge Hustoft datert 10. oktober 2019: «Dersom jeg da kommer til at kommunens foreløpige vurdering er at en ønsker å dispensere, kan det bli nødvendig å sende saken til fylkesmannen i Rogaland for uttale.»,

Vi peker dessuten på at oversendelse til plan- og byggesak ikke på noe tidspunkt er meddelt. At kommunen ville endre rettsgrunnlag jordlova §§ 12 og 9 til pbl 19.2 er heller ikke meddelt oss på annen måte. Dette er ikke i samsvar med informasjon på Karmøy kommunes hjemmeside av 05.10.2019, der det står «Har du tenkt å dele eiendom du benytter eller kan benytte til jordbruk eller Skogbruk, **må landbruksmyndighetene godkjenne delingen.**».

Vedlegg 4. Landbrukseiendom – deling s. 1, 1-2

Pris var kr 2.000,-. *Jfr. informasjonsskriv om prising av ulike tjenester og om saksgang.*

Lovgrunnlaget var oppgitt til jordlova § 9 Bruk av dyrkbar jord og § 12 Deling.*Vedlegg 4. Landbrukseiendom – deling under Lover s. 2 – 3*

Den andre anførselen er at det foreligger brudd på forvaltningens utredningsplikt, jf. forvaltningsloven § 17, fordi flere sider i søknaden ikke er vurdert og hensyntatt.

Vi peker helt konkret på disse forholdene:

- a) Siste side av tilleggssøknad datert 10.10.2019, er fjernet og ikke saksbehandlet. Denne siden – som er siste side i tilleggsskrivet og som dermed er signert av eierne – inneholder flere viktige forhold av stor betydning for et positivt utfall av vår søknad.
- b) Side 3 til og med side 10 i vår søknad datert 25.09.2019 er ikke vurdert hensyntatt. Unntaket er pkt 2 s. 3 gnr./bnr. 143/5. Vi har her vist til viktige forhold som har stor betydning i vår sak.
- c) Vi ba om å få legge ved billedmateriale. Det ble avslått. Saksbehandler skulle legge ved bedre billedmateriale. Det har ikke skjedd.

Den tredje anførselen er at det foreligger brudd på forvaltningens begrunnelsesplikt, jf. Forvaltningsloven §§ 24 og 25 første ledd, blant annet fordi vedtaket ikke viser klart til korrekt rettsgrunnlag i jordlova §§ 12 og 9, og fordi det er satt vilkår basert på plan- og bygningsloven som ikke er godt nok begrunnet.

Den fjerde anførselen er at dessuten foreligger en rekke andre brudd på saksbehandlingsreglene i forvaltningsloven.

Lang saksbehandlingstid.

Vi tok kontakt med kommunen om fradeling av kårbolig første gang januar 2019.

Meddelt saksbehandlingstid var opplyst til å være maks 16 uker hos saksbehandler og maksimalt 20 uker dersom han valgte å få uttalelse fra Fylkesmannen.

Reell saksbehandlingstid ble mer enn 21 uker og saken var da ikke sendt til Fylkesmannen for uttalelse.

Søker ble ikke kontaktet vedrørende endret saksbehandlingstid.

Det er i strid med forvaltningsloven.

Har fått opplyst behandlingstid på 1 måned annetsteds i slike saker.

Feil partsangivelse.

Kommunen henvender seg til Gunvor Skudal som fullmektig. Hun har ingen fullmakt.

Sverre Skudal er fullmektig og skal opptre på vegne av eierne.

Vedtak er ikke sendt til fullmektig.

Sverre Skudal har fortsatt ikke mottatt vedtaket verken pr. mail eller pr. post.

Noter:

Saksbehandler ville at Sverre Skudal skulle ha fullmakt siden det var han som var den aktive og som følge av at kommunen ønsket å forholde seg til en person.

Viser til saksbehandlers skriv datert 10.oktober 2019 s. 1,4: Ut fra mottatte papirer forstår jeg det slik at det antagelig blir du som skal være fullmektig.» Fullmaktsskjema ble levert til saksbehandler i møtet på hans kontor 14.10.2019. I tillegg ble annet fullmaktsskjema korrigert slik saksbehandler ville ha det. Saksbehandler tok føringen og ferdigstilte sakspapirer.

Vedlegg 5: Fullmakt – vist til saksbehandler - skjema fylt ut iht. fullmakt i møtet –

4. Oppsummering

Vi har synliggjort følgende forhold knyttet til vedtaket:

Kårboligen dekker et stort bolig- og næringslivsbehov i området.

Påstått økt fragmentering er feil.

Dispensering er ikke i konflikt med jordvern. Forbehold: Hvis saksbehandlers påstand om avvik på 60 kvm og 180 kvm er korrekt - tilpasses parsellgrensene slik at arealet ikke vil komme i konflikt med jordvern – noe saksbehandler allerede har foreslått -.

Å nekte fradeling er i strid med likhetsprissippet. Fordelene ved å dispensere er langt større enn påståtte ulemper ut fra landbrukshensyn og ut fra en samlet vurdering.

Plan og bygningslovens formål § 1-1 «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner» er klart innfridd.

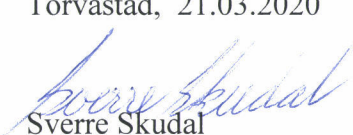
Plan og bygningslovens § 19-2-2 «I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering» er klart innfridd.

Det foreligger uriktig rettsanvendelse, mangelfullt faktum og sviktende saksbehandling.

Samlet tilsier disse argumentene at vedtaket omgjøres, subsidiært at det gis medhold i klagen.

NB: Saksbehandler ba om min mailadresse og meddelte at vedtak kunne bli sendt til meg både på mail og pr. post. Dette for å unngå feil. Håper det lar seg gjøre i fortsettelsen.

Torvastad, 21.03.2020


Sverre Skudal

Tedlegg 1

MARINE ALUMINIUM INDUSTRIER AS

P O BOX 79, N-5501 HAUGESUND, NORWAY
PHONE: +47 52 81 46 00 - TELEFAX: +47 52 81 46 30

ENT. NO 986 797 548 MVA
EMAIL: post@marineal.no



Sverre Skudal

Storasundvegen 115

4260 Torvastad

Torvastad 20. mars 2020

Kårbolig, Storasundvegen 125, 4260 Torvastad

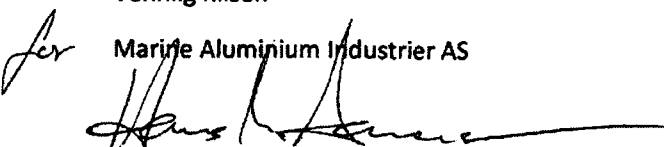
Det vises til telefonsamtale den 18.03.2020 vedrørende Deres kårbolig på gnr./bnr. 143/4 i Karmøy kommune.

Som nevnt har vi fra før 5 boligeiendommer på eller grensende til våre næringsarealer og kan bekrefte at vi kan ha interesse av å erverve nevnte kårbolig med adresse Storasundvegen 125, 4260 Torvastad. Dette forutsetter selvsagt enighet om kommersielle betingelser.

Boligene er et viktig ledd i vår næringsvirksomhet, og vi har behov for flere i samme område.

Vennlig hilsen

Marine Aluminium Industrier AS


Hans M. Aanensen

Sverre Skudal
Storasundvegen 115
4260 Torvastad

Fradeling av kårbolig Storesundvegen 125, 4260 Torvastad.

Drift av arealet på nedsiden av Storesundvegen 125, 4260 Torvastad.

1.

Bekrefter at fradeling av boligen ikke er til ulempe for min landbruksdrift.

2.

Bekrefter at jeg – Arne Edvard Aase – ikke har interesse av å drifte arealet på ca. 7 dekar.

Kommentarer:

Det har alltid vært andre interesser som har vært prioritert i området; Bolig og Næringsformål.

Det gjør at nevnte arealer ikke er interessante for meg.

Jfr. kart av området

Jeg uttaler meg kun på vegne av meg selv.

Torvastad, 21.03.2020


Arne Edvard Aase

12.03.2020	Målestokk 1:2000
------------	------------------



Landbrukseiendom – deling

Du må søke om å få dele en landbrukseiendom. Søknaden sender du til kommunen der eiendommen ligger.

Har du tenkt å dele en eiendom du benytter eller kan benytte til jordbruk eller skogbruk, må landbruksmyndighetene godkjenne delingen.

Dersom formålet med delingen gjør det nødvendig med samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, må samtykke til omdisponering godkjennes først.

Kriterier

Kommunen kan gi samtykke til deling dersom delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket.

Det skal da vurderes

- om hensynet til vern av arealressursene blir ivaretatt
- om det er en driftsmessig god løsning
- om det kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Det kan også legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet med jordloven.

Selv om disse landbrukshensynene ikke taler for deling, kan deling likevel tillates dersom det er nødvendig av hensyn til bosettingen i området.

Søknadsveiledning

Du må søke om å få dele landbrukseiendommen. Søknaden sender du til kommunen der eiendommen ligger. Beskriv eiendommen og beliggenheten til det arealet du søker om å dele av.

Søknadsbehandling

Kommunen skal innhente de opplysningene som er nødvendige for å avgjøre saken. Deretter fattes det et vedtak. Vanligvis får du en begrunnelse samtidig med vedtaket. Du får alltid en begrunnelse hvis det kan tenkes at du blir misfornøyd med vedtaket. Hvis begrunnelsen ikke følger med, kan du få den ved å henvende deg til kommunen innen klagefristen for vedtaket utløper.

Søknadsklage

Hvis du er misfornøyd med vedtaket, kan du klage til kommunen innen en frist på tre uker fra du mottok det. Forklar hva du er misfornøyd med og hvorfor du mener vedtaket bør endres. Hvis du trenger veiledning, kan du henvende deg til kommunen. Opprettholder kommunen sin avgjørelse, blir saken sendt videre til Fylkesmannen, som avgjør om klagen skal tas til følge.

Lover

Se spesielt jordlova § 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord og § 12 Deling.

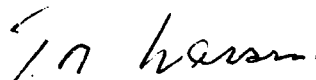
Fullmakt

Vi gir herved Sverre Skudal – 020646 – tlf. 90641000 - fullmakt til å opptre på

våre vegne i forhold knyttet til søknad om utskilling av areal til Storasundvegen 125,

4260 Torvastad. Han treffes på telefon nr. 90641000.

Torvastad, 25.09.2019


Tor Magne Larsen

Eier av gnr./bnr. 143/4

Storasundvegen 129

4260 Torvastad


Stein Fredrik Larsen

Eier av gnr./bnr. 143/4

Smedasundet 55

5528 Haugesund


Gunvor Skudal

Eier av gnr./bnr. 143/4

Storasundvegen 115

4260 Torvastad

Sverre Skudal
Storasundvegen 115
4260 Torvastad

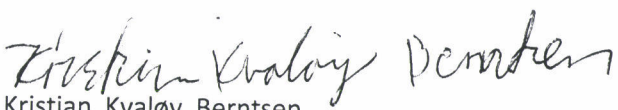
Viser til telefonsamtale 20.03.2020

Bekrefter at vi var i forhandlinger om kjøp av Storasundvegen 125, 4260 Torvastad i januar 2019. Vi oppsøkte selv eier for å få til en handel.

Det var ikke aktuelt for oss å kjøpe bolig i boligfeltene på Torvastad. Storasundvegen 125 derimot innfridde våre ønsker for bolig.

Usikkerhet mht. fradeling av eiendommen, gjorde at handelen ikke kunne gjennomføres. Det er beklagelig at eiendommen ikke kunne fradeles den gang.

Torvastad, 20.03.2020


Kristian Kvaløy Berntsen
Kvedavikveien 18
4260 Torvastad