

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
039/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	08.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Martin Ivar Henden	16/1518

58/1 - Klage på vedtak om frådeling av ein parsell på 13,8 daa.

Vedlegg:

Kartvedlegg

58/1 - Klage på vedtak - Søknad om frådeling av parsell

58/1 - Bilder av hus og l e

58/1 - kopi av brev til Fylkesmannen i Hordaland

58/1 - Bilder av området

58/1 - Skog og innmarksbeite - bilder

58/1 - Kopi av referat frå f rehandkonferanse (plan og bygningslova)

58/1 - Kopi av brev fra Fylkesmannen i Hordaland - Kopi av møtebok, Fylkeslandbruksstyret i Hordaland

Klage på vedtak til Fylkesmannen i Hordaland

0767_001

Utskilling av parsell fra 58/1

58/1 - Søknad om frådeling etter jordlova.

Gbnr. 58/1 - Søknad om fradeling etter jordlova

Søknad om fradeling

58/1 - Søknad om frådeling av ein parsell på 13,8 daa .  9 og  12 i jordlova.

20161004105612

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Osterøy kommune opprettheld administrativt vedtak i sak 323/16. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd.

Plan- og kommunalteknisk utval - 039/17

PL - behandling:

AVR YSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Osterøy kommune opprettheld administrativt vedtak i sak 323/16. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd."

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Osterøy kommune gav i sak 323/16 avslag på søknad frå Trygve Tønnesen om frådeling av ein parsell på 13,8 daa frå landbrukseigedomen gnr.58.bnr.1. til bustadføre mål. Osterøy kommune har motteke klage på vedtaket frå advokat firmaet Harris på vegne av Trygve Tønnesen.

Oppsummering av innhald i klagen.

1. Det er i klagen gjort til eit sentralt poeng i saka at omsøkt areal ikkje er jordbruksareal eller realistisk kan dyrkast og søknaden av denne grunn ikkje omfattar §9 i jordlava.
2. Det blir hevda at frådelinga vil tryggje busetjinga i området. Det er i dag ingen som bur på eigedomen og det er eller heller ikkje hus på eigedomen som kan nyttast til bustad.
3. Det blir vidare synt til at kommunen ikkje har fylt forvaltningslova §17 då ein ikkje har påsett at saka er så godt opplyst som mogeleg før vedtak blir fatta. Grunngeving for denne påstanden er manglande synfaring av areala på landbrukseigedomen før vedtaket vart gjort.
4. Grunna dårleg tilstand på eksisterande bygningsmasse meiner klagar at landbrukseigedomen bør betraktast som ein ubebygd landbrukseigedom.
5. Frådeling av parsellen er nødvendig med tanke på lån for å få realisert lån til finansiering av rehabilitering av huset, eventuelt nytt hus.
6. Usakleg forskjellsbehandling då kommunen tidlegare har tillate frådeling av fleire parsellar frå landbrukseigedomen, gnr/bnr. 58/22, 58/22 og 58/24. Det blir vidare synt til frådeling av vassverkstomt til kommunalt vassverk frå eigedomen.
7. Førehandskonferanse med Osterøy kommune i 2009.
8. Det blir synt til saksutgreiinga at det står att ein skogteig på 2 daa på parsellen. Klagar meiner dette er feil då det ikkje er ein skogteig og at kommunen her har teke utgangspunkt i gardskartet som er feil.

Bakgrunn

Arealopplysningar for gnr.58. bnr.1. (Henta frå NIBIO gardskart.)

Fulldyrka jord, daa	Overflated. jord, daa	Innmarks-beite, daa	Sum daa jordbruksareal	Skog, Sh og H bonitet,	Myr og anna areal	Sum daa
0	1,8	0,9	2,7	77,5	167,5	247,7
Omsøkt parsell med bygningar						
0	1,8	0,9	2,7	7,2	1,2*	13,8

*Anna areal: bygningar, veger og gnr.58. bnr. 17.

Vurdering

Rådmannen syner til saksutgreiing i administrativt vedtak i sak 323/16. Det er her gjort greie for vurderingar som skal leggst til grunn i saker om omdisponering etter §9 og frådeling etter §12 i

jordlova.

Hovudgrunngeving for avslaget er at frådeling av ein parsell 13,8 daa til ei bu eining som var omsøkt strider mot vedtekne arealplanar i kommunen. Det svekkjer landbrukseigedomen då ressursgrunnlaget for den vil verte vesentleg redusert med tap av viktige areal for landbrukseigedomen som igjen fører til ei drifts messig dårleg løysing. Det er vidare i vedtaket lagt vekt på omsynet som ein skal ta til jordvern då parsellen er registrert med jordbruksareal i Ar5 gardskart.

Det blir i klagen hevda at kommunen ikkje har fylt forvaltningslova §17 då ein ikkje har sytt for at saka var godt nok opplyst før vedtak var fatta. Det blir grunngeve med manglande synfaring av eigedomen der ein burde vurdert jordbruksarealet som ligg inne i gardskartet på eigedomen. Rådmannen meiner at saka er godt nok opplyst for å kunne gjere vedtak i saka og syner til rundskriv M-1/2013 5.1 saksforberedelser der det er lista opp punkt som bør innhentast. Kommunen har i vedtaket innhenta dei opplysningar som er påkravd for å fatte vedtak.

Ar5- gardskart er det kartgrunnlaget som kommunen nyttar for å fastsetje markslaga på landbrukseigedomar i deling og omdisponeringssaker. Det er ikkje vanleg at kommunen reiser på synfaring for å kontrollere karta opp mot dei faktiske tilhøva på eigedomen. I denne saka var arealet som i klagen blir hevda ikkje er jordbruksareal søkt produksjonstilskot til i 2007 som overflatedyra jord. Sjølv om det etter denne tid ikkje har vore omsøkt i tilskotssamanheng kan ikkje kommunen sjå at det er grunnar for at arealet skal kunne takast ut som jordbruksareal. Om arealstatus skulle blitt endra så måtte det i såfall bli til innmarksbeite som og vert omfatta av §9 i jordlova. Jordvernet omfattar ikkje berre dyrka mark. Dyrkbart areal har i prinsippet same vern som areal som er dyrka.

Det blir vidare i klagen vist til at kommunen skriv at det vil stå att ein skogteig på ca. 2daa på parsellen dersom frådeling av omsøkt areal blir imøtekommen. Klagar skriv at dette ikkje er ein skogteig og at kommunen her har teke utgangspunkt i gardskartet som er feil.

Det er rett at kommunen har lagt til grunn gardskartet for å fastsetje markslaget på teigen som syner skog på høg bonitet. Det går ikkje fram av klagen kva dette arealet då skal klassifiserast som, men dersom eigar har høgt/rydda arealet er det ikkje lenger ein skogteig.

Poenget med å nemne denne teigen i saksutgreiinga var å få fram at frådelinga fører til arrondering og ei drifts messig dårleg løysing for landbrukseigedomen då det vil bli liggande att ein teig på ca. 2daa på landbrukseigedomen.

Bustadomsyn.

Det blir i klagen vist til at frådeling av parsellen vil tryggje busetnaden i området. Då søknaden omhandlar ei bueining kan ikkje rådmannen sjå at frådelinga vil tryggje busetnaden i området då eksisterande våningshus på landbrukseigedomen kan rivast eller restaurerast utan jordlovshandsaming. At dette arbeidet blir så kostbart at banken ikkje vil gje lånegarantiar utan at parsellen blir frå delt frå hovudbruket er eit moment som ikkje kan vektleggast i delingssaker etter §12 i jordlova.

Ein kan vere samd med klagar i at eigedommen kan sjåast på som ein ubebygd eigedom grunna den dårlege tilstanden til det eksisterande våningshuset. Sjølv om ein seier at dette er ein ubebygd eigedom kan ikkje rådmannen sjå at dette skal ha betydning i spørsmålet om parsellen skal kunne delast frå landbrukseigedomen.

Konklusjon.

Rådmannen kan ikkje sjå klagen inneheld moment som tilseier at vedtaket i sak 323/16 skal omgjerast. Hovudgrunngeving for avslaget er at frådeling av eit areal på 13,8 daa frå landbrukseigedomen til bustadføremaal er av ein storleik som ligg langt over vedtekne retningslinjer i kommunen med tanke på storleik på bustadtomter. Frådeling av parsellen svekkjer og

driftsgrunnlaget for landbrukseigedomen ved tap av viktige areal.