

KLAGE - PÅ VEDTAK OM OMDISPONERING OG FRÅDELING ETTER JORDLOVA PÅ EIGEDOM 21/5/16 I OSTERØY KOMMUNE

Saknr: 020/19

Vedtak: Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova §12, jf. §1 løyve til frådeling av inn til 0,6daa i samband med innløyising av festetomt 21/5/16 frå landbrukseigedomen «Hakenes», gnr 21 Bnr 5 i Osterøy kommune, jf. Kartfigur 1 under vurderinga.



Klaga gjeld reduksjonen administrasjonen med heimel i jordlova har gjort frå 1350m² til 600m².

I søknad datert 02.08.2018 søker eg om innløyising av festetomt med dispensasjon frå strandsone og LNF. Videre søker eg 02.09.2018 omdisponering og frådeling frå jordlova.

Kort om saka: Det vart søkt om ein tomt på ca 1,35 daa. Kommunen har etter plan og bygningslova gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen §§ 11-6 og 11-7, nr 5, bokstav a til oppretting av ny grunneigedom ved innløyising av festetomta gnr. 21, bnr. 5, festenr 16. Vilkår er at grensa mot nordvest skal justerast slik at eigedom vert på om lag 1100m². (Saknr 306/18)

Søknaden om omdisponering frå jordlova vart deretter godkjend, men tomta vart redusert til 0,6daa. (Saknr 020/19)

Grunngjeving av klagen:

I saksutgreiinga til sakshandsamar er det oppgitt at markslag på aktuell tomt er produktiv skog (høg bonitet). Dette er nok riktig for området, men på omsøkt tomt er det lite grunnlag for skogbruk. Tomten består av skrint jordlag og fjell.

Arealopplysninger hentet frå «svar på søknad om festetomt»:

AREALOPPLYSNINGAR for 21/5 og 156/4/1 Jf. arealresurskart M5 (AR5):

Gnr./Bnr.	Fulldyrka jord	Overfl. dyrka	Beite	Produktiv skog	Anna areal *)	Sum areal
21/5, 156/4	4,9	21,4	11,3	351,7	197,2	586,5
21/5/16	0	0	0	1,2	0	1,2

*) 46,0 daa uprod. skog, 61,0 daa myr, 5,2 daa jorddekt fastmark, og 83,1 daa skinn fastmark og 1,8 bygd areal/anna.

Arealopplysningane om tomte som sakshandsamar viser til, har eit areal på gnr/bnr/fnr 21/5/16 som er 1,2daa.

Omsynet til vern av arealresursane

Kommunen skriv: med bakgrunn i omsynet til vern av arealresursane blir tomte avgrensa.

Eg kan ikkje sjå kva arealresurser denne tomte har, som er betre enn fritidseigedom og rekreasjon det fører med seg.

At tomte ligg i LNF område og må omdisponeres fra jordbruk betyr ikkje at kvaliteten på fritidsboligen og tomten skal holdes på eit absolutt minimum. Det bør vera mulighet å tilrettelegga tomte slik at man får ein god utnyttelse av fritidsboligen og området rundt. Det ligg ein godkjent fritidsbolig på tomten, som har ein naturlig tomt ned mot vatnet, dette blir ikkje endra om tomte blir fraskilt hovedbruket. Omsøkte eigedom har ikkje beliggenhet som tilseier at den er eit naturleg rekreasjonsområde for allmenheten. Beliggenheten tilseier heller ikkje at eigdommen er eit naturlig tråkk for turgåere som vil gå opp fra strandlinja og over aktuell eigedom, og tiltaket vil heller ikkje vere til hinder for at turgåere kan benytte strandsonen. Eigar av hovud bruket har på ingen måte ønske om å eiga nokre striper rundt eigdommen. Eigar kan vanskeleg sjå kva arealresurser landbruket kan ha i desse parsellane på ett par meter.

Mot vest er det ønske om litt meir plass for å byggja eit båthus. Dette er det gjeve dispensasjon for fra arealplan i kommuneplanen. Med dei 1100m² som vedtaket administrasjon har gjeve frå plan og bygningslova kan eg byggja båthuset på eigen grunn.

Det er verdt å påpeike at fritidsboligen ligg i eit hytteområde, og at dette er den einaste fritidsboligen som ikke ligg på del av eigedom som er avsatt til fritidsbebyggelse, sjølv om fritidsboligen er godkjent. Men det er naturlig å oppfatte denne delen av eigdommen, den som søkes fradelt, som en fritidseigedom i likhet med de andre fritidseigedomane, siden det er denne bruken kommunen har godkjent. Kommunen har uttrykt at tomtedelingen ikke skal gje frådelt tomt større enn 500 m², men dette er ikkje hensiktsmessig i dette tilfellet. Verken eg eller eigar av tomte ser dette som gunstig. Omsøkt tomtedeling gjer ei naturlig avgrensing mellom ny og gammel tomt, ettersom tomtegrensa vil gå ned mot vatnet. Dersom man skal begrensa tomte til 600 m², vil man etterlate ei stripe mellom frådelt tomt og vatnet, bestående

av bratte knausar og kratt. Ønska tomtedeling gjev naturlege grenser, og gjev rom for å setje opp eit båthus, samt eit trygt område for borna mot nordvest. Dette betrar trivselen ved bruk av fritidsboligen.

Eg vurderte ikkje tomtestørrelsa som eit dispensasjonsforhold, då eg ikkje vart informert om kva for ein bestemmelse tomtedelingen kjem i konflikt med når det gjeld tomtestørrelse. Dette vart etterspurd i kommunen gjentatte gonger i forkant av søknaden.

Utheva tekst er hentet frå Rundskriv:M-1/2013 Omdisponering og deling – Lov om jord 12.mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12 Sist endret januar 2018

6.1 Formålet med forbudet mot omdisponering

...Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal ...

Omsøkt tomt ligg hverken på dyrka eller dyrkbar jord etter regjeringa sine kriterier. Tomta ligg i utkanten av eit skogfelt med furu trær, men dette har vi tatt hensyn til og er ikkje i berøring med skogfeltet eller område som har vekstvilkår for skog.

8.3.2 Tredje ledd annet punktum

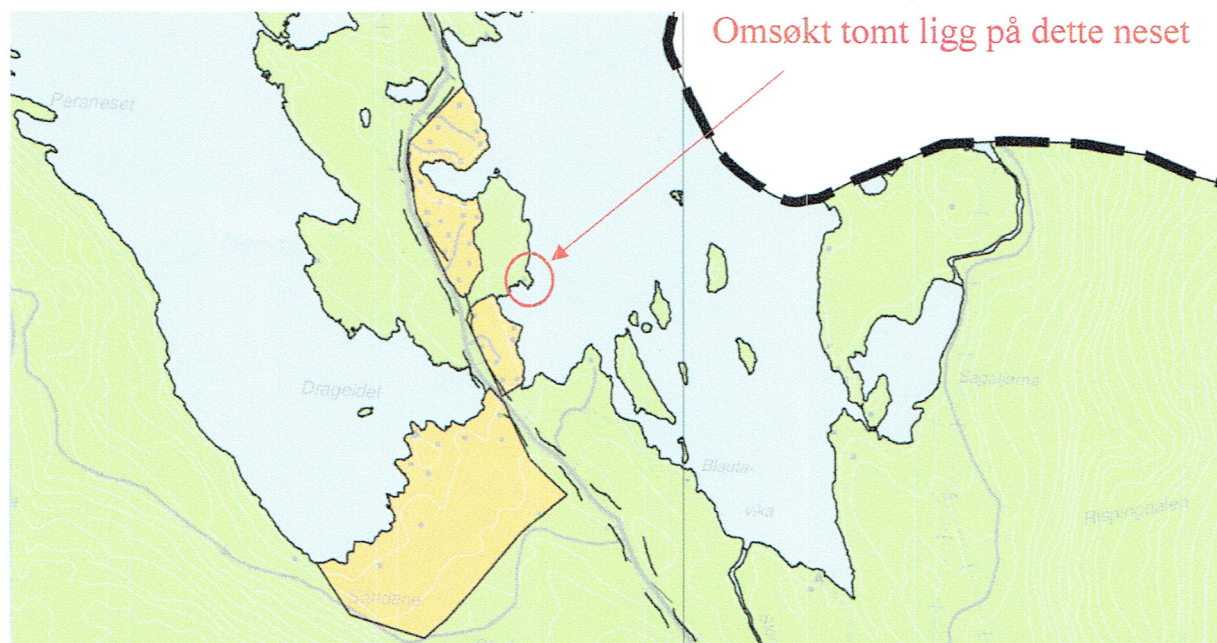
Tredje ledd annet punktum stiller opp de landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

9

Samtykke til omdisponering kan gis på slike vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål loven skal fremme, jf. jordloven § 9 tredje ledd. Også samtykke til deling kan gis på slike vilkår, jf. jordloven § 12 femte ledd.

Vilkåret må ikke være uforholdsmessig tyngende sett i forhold til det som skal oppnås, og det må heller ikke på andre måter virke urimelig sett i forhold til det som skal oppnås. Vurderingen av hvilke vilkår som er aktuelle må bygge på de opplysningene søker har gitt om sine planer for eiendommen.

Eg opplever vilkår om å redusere tomtestørrelsen som urimeleg når eg søkjer om omdisponering av 1,35daa for å få plass til eit båthus og paviljong på tomten. Kommunen har ikkje tatt hensyn til behovet til det som skal oppnås. Omsøkte tomt er veldig bratt og størrelsen som ønskes fradelt er ikkje urimelig. Omsøkte grenser er satt for å få ein driftsmessig god løsning og i minst mulig grad ødelegge for framtidig landbruk/ skogbruk på hovedbruket. Eigar har sjølv bestemt korleis han vil ha grensene for å oppnå mest mulig hensiktsmessig drift. Han kjenner området godt både med tanke på landbruk og skogbruk i området. Eg føler meg vidare urettferdig behandla med sikte på andre hytter i same området. I og med kommunen og fylket i si tid har godkjent ei festetomt der hytta mi ligg bør eg på lik linje med dei andre hyttene i området få lik behandling sjølv om tomta mi ikkje er oransje på kartet.



Kartet er eit utsnitt frå kommuneplanen og viser nærområdet ved omsøkte tomt. Oransje tyder regulert til fritidsbebyggelse. På vedlagte situasjonskart og bilder (Vedlegg 1-5) kjem det tydeleg fram kor bratt tomta er, og kor nærme regulert område tomta ligg.

Sakshandsamar viser til «Andre omsyn tredje punktum»

Sitat: «Med bakgrunn i dette omsynet blir tomta avgrensa slik at ein unngår unødvendig privatisering av strandsona.»

Eg har forsøkt å formidla med bilder og tekst i både søknad om omdisponering av tomt og søknad om dispensasjon frå LNF området at tomten består av ein knaus med bratte skråningar ned mot vatnet.

Kan vidare ikkje sjå at jordlova seier noko om strandsona, men det vart søkt dispensasjon frå avstand til vassdrag/ strandsona, noko som administrasjonen ikkje vurderte som nødvendig. Det er på ingen måte snakk om privatisering av ei strandsona, men kven som skal vedlikehalda parsell mellom fritidstomt og vatn.

Endringer jordlova:

Hensikten med endringene er å flytte oppmerksomheten bort fra forbud. Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

Håper på ei positiv behandling av saka.

Helsing Geir Løvteit

Eigar: Birger Løvteit

Birger Løvteit.

Festar: Geir Løvteit

Geir Løvteit