

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
056/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	08.05.2019
074/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	12.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hege Eeg	18/1936

Landbrukssak GBNR 21/5 - fnr. 16 - Hakenes - Klage på vedtak etter jordlova - innløysing av festetomt

Vedlegg:

21/5 fnr. 16 - søknad om omdisponering og frådelling etter jordlova
søknad om omdisponering
Festekontrakt
Utgreiing - tilleggsdokumentasjon
21/5, fnr. 16 - Hakenes - kopi av søknad jf. sak 18/1649
Søknad om dispensasjon for tiltak i LNR-område og i strandsonen
Kartskisse
GBNR 21/5 - fnr. 16 - Svar på søknad om frådelling av festetomt.
Følgebrev til klage
Signert klage
Sit kart
Mot sørvest
Mot sør
Mot nordvest
Mot nord

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Klage motteke 06.02.2019 vert ikkje teke til fylgje, vedtak av 17.01.2019 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving

Kommunen har ikkje motteke nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak bør endrast. Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 056/19

PL - behandling:

Rådmannen v/leiar teknisk forvaltning, orienterte om administrasjonen si handsaminga av saka, og kva rettleiing som er gitt til søkjar i tilknytning til denne.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert avvist då det allereie er gjeve løyve, jfr. brev med arkivreferanse 18/1649 - 18/22572 datert 30.11.2018, då det her allereie er gjeve løyve til frådelling av om lag 1100 m2 på denne dato."

AVRØYSTING - avvising

Ragnar J. Tyssebotn sitt framlegg - fall med 6 røyster (2H,2AP,1MDG,1KRF) mot 1 røyst (1FRP)

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 16.45 - kl. 16.55 med gruppemøte for H, AP, MDG og KRF.

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval - 074/19

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før møtet.

Til møtet vart skriv med tilleggsinformasjon frå klagar delt ut.

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 17.15 - kl. 17.35 med gruppemøte for SP, H, AP, MDG og KRF.

Atle Solberg, H, viste til det utdelte dokumentet og det vart halde pause i møtet for å lesa skrivet.

Lars Fjeldstad, SP, gjorde på vegner av SP, H, AP, KRF og MDG slikt framlegg: "Klage motteke 06.02.2019 vert teke til fylgje, vedtak av 17.01.2019 etter jordlova vert gjort om og gjort tilsvarande vedtak av 30.11.18 i administrativ sak 306/18.

Det vert gjeve løyve til omdisponering, frådelling og oppretting av ny grunneigedom. Grensa mot nordvest vert justert slik at tomtestorleiken vert omlag 1100m2.

Saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving:

Tomta vil ha ei betre landskapstilpassing og vere meir hensiktsmessig for bruk. Tilgongen til ålmenta vil ikkje verte hindra.

Hyttetomta ligg tett i regulert hyttefelt og det fell uheldig ut at denne tomta skal handerast etter andre reglar.

Tomta har minimal landbruksverdi.

Samordningsplikta tilseier at vedtak av plan og bygningslova og jordlova burde vore samordna frå kommuneadministrasjonen. Planutvalet ser det som uheldig at søkjar har fått to motstridande vedtak til forskjellig tid."

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert avvist då det allereie er gjeve løyve, jfr. brev med arkivreferanse 18/1649-18/22572, datert 30.11.2018. Dette vedtaket er ikkje påklaga innan fristen og er difor gjeldande. Grunngeving: I tråd med forvaltningslova vart dette vedtaket sendt ut på høyring. Innan fristen gjekk ut, var det ikkje motteke merknader, men derimot melding om at ikkje Fylkesmannen hadde merknader til saka. Altså partar med rettsleg klageinteresse, jfr. fvl. §28. Det vert synt til at saka ikkje var handsama etter jordlova. Det er feil då denne saka var handsama av heradsagronom Totland, samt i fylkslandbruksstyret i Hordaland då tomta vart bygd i 1977.. . Saka bryt med fvl. § 35, bokstav a) som seier at "forvaltningsorganet kan omgjøre sitt eget vedtak dersom endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser." Det er vanskeleg å sjå at det er positivt for søkjar dersom rådmannen sitt framlegg vert ståande."

AVRØYSTING - avvising

Ragnar J. Tyssebotn sitt framlegg - fall med 6 røyster (1H,2AP,1MDG,1SP,1KRF) mot 1 røyst (1FRP)

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg - 0 røyster
Fellesframlegg frå SP,H, MDG, KRF og AP - samrøystes vedteke

PL - vedtak:

"Klage motteke 06.02.2019 vert teke til fylgje, vedtak av 17.01.2019 etter jordlova vert gjort om og gjort tilsvarande vedtak av 30.11.18 i administrativ sak 306/18.

Det vert gjeve løyve til omdisponering, frådeling og oppretting av ny grunneigedom.

Grensa mot nordvest vert justert slik at tomtestorleiken vert omlag 1100m2.

Saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming jf. forvaltningslova § 33."

Grunngeving:

Tomta vil ha ei betre landskapstilpassing og vere meir hensiktsmessig for bruk. Tilgongen til ålmenta vil ikkje verte hindra.

Hyttetomta ligg tett i regulert hyttefelt og det fell uheldig ut at denne tomta skal handerast etter andre reglar.

Tomta har minimal landbruksverdi.

Samordningsplikta tilseier at vedtak av plan og bygningslova og jordlova burde vore samordna frå kommuneadministrasjonen. Planutvalet ser det som uheldig at søkjar har fått to motstridande vedtak til forskjellig tid."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i

Vestland for endeleg handsaming.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar:

Det er klaga på løyve om frådelling av inntil 600 m² i samband med innløysing av festetomt 21/5/16 frå landbrukseigedomen «Hakenes». Klagen er motteke 7.2.19 og er rettidig. Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre vesentlege nye opplysningar som er tungtvegande nok til at vedtaket bør endrast.

Klagar søkte om frådelling av 1350 m². Frådelling etter plan- og bygningslova vart innvilga med 1100 m².

Klagar viser til at markslaget for det omtalte området består av skrint jordlag og fjell. Klagar peikar på at det er ugunstig å avgrense tomte slik det er gjort. Det vil gi ei betre utnytting og gi rom for båthus på eigen tomt. Fritidsbustaden ligg i eit hytteområde. Frådelling av omsøkt område vil ikkje gå utover rettane til ålmenta.

Klagar opplevar reduksjonen av tomtestorleiken som urimeleg og kjenner seg urettvis handsama i høve til andre hytter i same område. Sjå elles vedlagte kopi av klagen.

Bakgrunn

Det er søkt om innløysing av festenummer 16 under gnr. 21 bnr. 5. Avtalen er inngått i 1977 og er på 30 år med rett til forlenging for 20 år om gongen.

I følgje festekontrakten er tomte avmerka i terrenget og i kartskisse som var vedlagt festekontrakten.

Omsøkt tomt er vesentleg større enn kva som er avtalt i festekontrakten.

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 skrinn fastmark og 1,8 bygd areal/anna.

Festekontrakt:

I festekontakten står det at festaren har rett til å oppføre ein bygning som skal vere i ein etasje.

Etter festeavtalen disponerer grunneigar alle tre omkring hytta og ved «skogsbehandling» skal det takast omsyn til at areala blir nytta til hytteområde og ikkje vesentleg endrar karakteren til området. Festaren har ikkje høve til planting, såing eller anna terrenghandsaming som endrar terrenget sin utmarkskarrekter.

Når det gjeld bygging i området er det berre lov til det som var teikna inn på kartskissa som var lagt ved festekontrakten. Festaren har rett til båtfeste. Det blir elles vist til festekontrakten.



Markslag på omsøkt tomt er produktiv skog (høg bonitet).

Drift på landbrukseigedomen 21/5 og 156/4

Det er litt landbruksdrift på eigedomen. Bruket hadde husdyrdrift med storfe heilt fram til i 2016-2017.

Føremålet med frådelinga er å innløysing av festetomt. Det er søkt om frådeling av ei større tomt

enn det som er avtalt i festeavtalen.

Plansituasjon

Eigedomen ligg i Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) der det er forbod mot all bygging og deling som ikkje er ledd i stadbunden næring.

Naturmangfaldlova

I saker som påverkar natur skal prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. Desse prinsippa medfører at offentlege avgjer som påverkar naturmangfaldet så langt det er rimelig skal bygge på vitskaplege kunnskap om artane sine bestandssituasjon, naturtypar sin utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverkningar. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i eit rimeleg samsvar til karakteren i saka og skade på naturmangfaldet.

Det ligg ikkje føre registrering av viktige miljøverdiar i det aktuelle området i tilgjengelege registre. Sett i høve til kunnskap som ligg føre, føre-var prinsippet og tiltaket sin karakter vil det ikkje bli stilt krav om ytterlegare miljøkartlegging.

Vurdering

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk *må godkjennast av departementet. Det same gjeld* forpakting, 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).

Ein syner og til rundskriv M-1/ 2013.

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.

Etter § 12 3. ledd tredje punktum kan det ved avgjerd leggjast vekt på «andre omsyn» dersom det går inn under jordlova § 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.»

Storleiken

Rådmannen legg til grunn at ei viss utviding av festetomta i samband med innløyisinga er i samsvar med føresegnene i jordlova. Med omsyn til at ei frådeling som omsøkt vil føre til privatisering av strandsona blir det sett som vilkår at tomta blir avgrensa slik som vist i kartfiguren over. Praxis og vedtekne retningsliner i kommunen er at ein får løyve til frådeling av tomtar til fritidsbustadar på om lag 500 m².

Markslaget

Klagar viser til at markslaget for det omtalte området består av skrint jordlag og fjell. Klagar peikar på at det er ugunstig å avgrense tomta slik det er gjort. Det vil gi ei betre utnytting og gi rom for båthus på eigen tomt. Fritidsbustaden ligg i eit hytteområde. Frådeling av omsøkt område vil ikkje gå utover rettane til ålmenta.

Ved avgjerd av om samtykke til deling, jf. § 12 i jordlova 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.

Med "arealressursar" blir det i jordlova meint ulike ressursar som jord, skog, bygningar eller rettar jf. Jordlova § 1. Markslaget for heile området er produktiv skog med høg bonitet. Sjølv om det akkurat på det omsøkte området er skrint jordlag, har ikkje det avgjerande tyding. Rådmannen viser til vilkåra i festekontrakten.

Sjølv om det ligg eit hytteområde i nærleiken, er ikkje denne eigedomen regulert til fritidsbustad.

Det kan takast omsyn til andre omsyn som fell inn under jordlova §1 i jordlova.

Omsynet til kulturlandskapet og frådelingar som kan påverke landskapsbiletet m.m.

I dette ligg og omsynet til miljøgoder, jakt, fiske, rekreasjon og turisme. Med bakgrunn i dette omsynet blir tomta avgrensa slik at ein unngår unødvendig privatisering av strandsona. Ein kan ikkje sjå berre på næraste strandlinje, men må sjå heilheita. Knauser med bratte skråningar kan og ha verdi for ålmenta. Det kan vere andre opplevingar enn bading.

Strandsona er viktig for planter og dyr og for rekreasjon. Blir tomta utvida som omsøkt vil ein

privatisere ein monaleg del av strandsona. Turgåarar og ferdsel på vatnet vil få redusert tilkomst til strand og vatn. Klagar viser til at det ikkje er mange turgåarar, men kommunen skal og sikre interessene for framtida og ikkje berre dagens bruk.

Det er ikkje eit relevant omsyn etter jordlova at ein ønskjer større tomt for å kunne bygge eit båthus. Om det vil kunne gis løyve til dette, handsamast etter anna regelverk.

Det er ikkje eit relevant omsyn å leggje vekt på at grunneigar ikkje ønskjer å behalde areal mellom den godkjente tomta og vatnet.

Kommunen har eit særleg ansvar for å handheva strandsonevernet og for å ha kontroll med byggeverksemd i strandsona. Strandsona har nasjonal interesse, og har i lang tid hatt eit særleg vern mot vidare nedbygging.

Det er fare for presedens som kan medføre auka nedbygging og privatisering av strandsona.

Urettvis og urimeleg handsaming

Det er ikkje vist til konkrete saker og rådmannen kjenner ikkje til at ein i dette området med arealformål LNF, er gjeve løyve etter jordlova § 12 som er vesentleg større enn dette. Det kan tenkast at det innanfor areal som det i kommuneplanen er avsett til hytteområde er godkjend større tomter, men då er arealføremålet i planen i samsvar med søknaden.

For kommunen er det viktig å ha ein praksis som er forutsigbar og at vi held oss innanfor gjeldande retningsliner og praksis.

Det er gitt løyve til omdisponering av festetomta sidan kommunen tidlegare har godkjent denne. Rådmannen har og sett hen til ein fornuftig arrondering av tomta og difor auka storleiken noko.

Folkehelse – Mindre tomt enn omsøkt, kan bidra til betre folkehelse.
Miljø – Omsynet til miljø talar for å halde på den innvilga tomta.
Økonomi – Ikkje relevant.

Konklusjon

Rådmannen legg til grunn at ei viss utviding av festetomta i samband med innløyisinga er i samsvar med føresegnene i jordlova. Med omsyn til at ei frådeling som omsøkt vil føre til privatisering av strandsona blir det sett som vilkår at tomta blir avgrensa slik som vist i kartfiguren over. Vedtekne retningsliner og praksis innanfor LNF-område i kommunen er at ein får løyve til frådeling av tomtar til fritidsbustadar på om lag 500 m².