

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
010/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	27.01.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	20/2270

119/5 Birkeland - Søknad om deling av grunneigedom - Handsaming av klage på vedtak om dispensasjon

Vedlegg:

119/5 Birkeland - Klage på vedtak i sak nr 078/20 – Søknad om dispensasjon til deling av grunneiendom
Klage på vedtak (dispensasjon) - Datert 16.11.2020
119/5 - Birkeland - Bemerkninger til klage - Sladda
119/5 Birkeland - Beslutning om utsett iverksetting
119/5 - Birkeland - Vedrørende søknad om omdisponering, dispensasjon og deling
Tilleggsmerknad - Datert 16.10.2020
Merknad til søknad om fradeling av parsell fra gnr. 119 bnr. 5 i Osterøy kommune
119/5 Birkeland Søknad om dispensasjon til deling av grunneigedom
119-5 Birkeland - Søknad om dispensasjon
119/-5 - Svar på søknad om deling av grunneigedom. Handsaming etter jordlova §§12 og 9.
Kart 1:1000 og 1:5000
119/5 Kommuneplan 1:1000
119/5 Kommuneplan 1:5000
119/5 Ortofoto 1:1000
119/5 Ortofoto 1:5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Klagen vert ikkje teke til følge. Vedtak i plan- og kommunalteknisk utval i møte 21.10.2020, saknr. 078/20 vert oppretthalde.

Saka vert send Statsforvaltaren i Vestland til endeleg avgjerd.

Grunngjeving

Kommunen finn ikkje nye moment som tilseier nytt vedtak i saka.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Plan- og kommunalteknisk utval - 010/21

PL - behandling:

Alf Terje Mortensen, FRP, bad om vurdering av sin gildskap i saka, jf. tidlegare handsaming av saka samt tilhøve som er tekne opp i klagen.

Aksel Mjøs, H, gjorde slikt framlegg: "Vurdering av gildskapen vert med heimel i kommunelova § 11-5

teken opp i lukka møte."

AVRØYSTING OM LUKKA/OPE MØTE:

Aksel Mjøs, H, sitt framlegg

-

Samrøystes vedteke

Grunngjeving: Utvalet vurderer at det i denne saka er personvern som må takast hensyn til og at møtet difor må lukkast i denne vurderinga av gildskap jf. kommunelova § 11-5 3.ledd bokstav a: "Et folkevalgt organ kan vedta å lukke et møte hvis ett av følgende vilkår er oppfylt: a) Hensynet til personvern krever at møtet lukkes." og jf. reglement for heradsstyret §7. I tillegg **skal** utvalet "vedta å lukke et møte når det behandler en sak som inneholder opplysninger som er omfattet av lovbestemt taushetsplikt" jf. kommunelova § 11-5 2. ledd. Forvaltningslova §13 1.ledd 1) seier også at organet "**plikter** å hindre at andre får adgang eller kjennskap til [...] noens personlige forhold". Utvalet har med bakgrunn i dette vurdert at omsyn til teieplikt og personvern går over kommunelova sin klare hovudregel om at møter skal vere offentlege.

Møtet vart lukka.

Alf Terje Mortensen, FRP, la fram kvifor han ønskjer sin gildskap vurdert. I epost datert 16.10.20 har Adv. Lothe vist til mogleg deltaking i sakshandsaminga, nært venskap med tiltakshavarane og deira familie og tilknytning til same menigheit. Mortensen fekk anleiing til å svare på påstandane før han forlet møtet.

Alf Terje Mortensen, FRP, forlet møtet og møtet heldt fram bak lukka dører.

Ragnar Tyssebotn, FRP, møtte som varamedlem

5 medlemmer/varamedlemmer til stades.

AVRØYSTING OM GILDSKAP:

Alf T. Mortensen, FRP, vart samrøystes kjend gild

Grunngjeving: Utvalet finn ikkje at det ligg føre grunnlag for å kjenna Alf T. Mortensen ugild etter fvl. § 6, 1. ledd, og heller ikkje etter 2. ledd ... *likeså er han ugild når andre særegne forhold forligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt om ugildshetsinnsigelse er reist av en part.*

Utvalet fann basert på opplysningar gitt i møtet at det ikkje er påvist at det ligg føre "andre særegne forhold" etter 2. ledd som er eigna til "å svekka tilliten til hans upartiskhet", og vidare at han har tilbakevist at han har ei "nær personlig tilknytning til" ein part i saka. Utvalet si vurdering er difor at Alf T. Mortensen må kjennast gild i saka.

Ragnar Tyssebotn, FRP, forlet møtet.

Alf Terje Mortensen, FRP, kom tilbake i møtet.

5 medlemmer til stades

Møtet vert opna att før vidare handsaming av saka

AVRØYSTING:

Rådmann sitt framlegg

-

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

"Klagen vert ikkje teke til følge. Vedtak i plan- og kommunalteknisk utval i møte 21.10.2020, saknr. 078/20 vert oppretthalde.

Saka vert send Statsforvaltaren i Vestland til endeleg avgjerd.

Grunngjeving

Kommunen finn ikkje nye moment som tilseier nytt vedtak i saka.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følge, skal saka vidare til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Vedtak som er klaga på lyder:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til oppretting av ny bustadtomt frå gnr. 119 bnr. 5, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- *Maksimum storleik på ny tomt skal vere 1300 m².*
- *Arealet er bygd og inneheld ein bustad med bygningsnummer 19246663 og garasje med bygningsnummer 19246671.*

Dispensasjon vert gjeve under føresetnad av at vedtaket i klagesaka på jordlovsvedtaket, handsama i sak 79/20 i dette møtet, vert oppretthalde av fylkesmannen.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klart større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar

Eigedom: fnr. 119 bnr. 5

Adresse: Birkeland

Tiltakshavar/eigar: Lars Olav Birkeland og Reidun Birkeland

Klagar: Advokatfirma Hoffmann Thinn Advokatfirma AS på vegne av Lars Inge Birkeland.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon til frådelling av eigedom med påståande bustadhus og garasje.

Det vart gjeve løyve til dispensasjon på vilkår i vedtak datert 21.10.2020 saknr. 078/20.

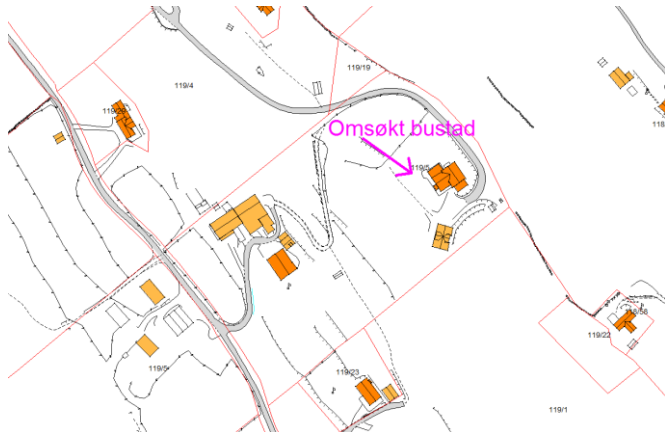
Klage på vedtaket er motteke frå Advokatfirma Hoffmann Thinn Advokatfirma AS på vegne av Lars Inge Birkeland den 17.11.2020.

Planstatus

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

Kart/Foto

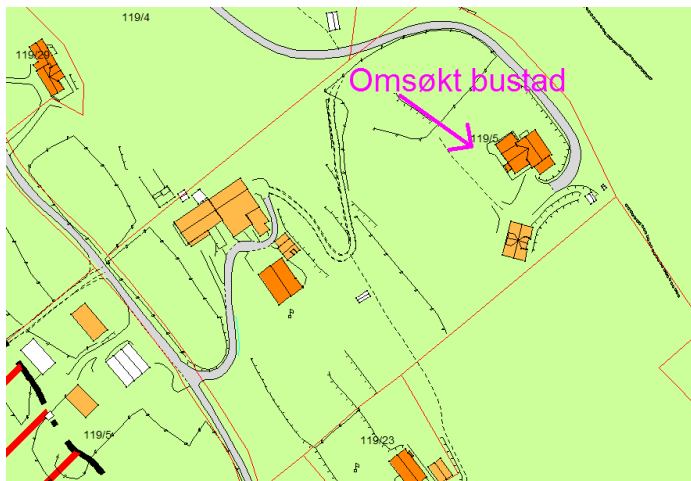
Oversiktskart



Situasjonplan



Plankart



Ortofoto



Klage

Klagar syner mellom anna til tidlegare handsaming av saka etter jordlova, og påpeikar mellom anna til gildskap til eine politikaren i plan- og kommunalteknisk utval. Han syner vidare til vilkår for å gje dispensasjon til frådellinga og meiner at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt. Det vert i klagen peika på at det er utført rettsbruksfeil og sakshandsamingsfeil.

Rådmannen syner elles til motteke klageskriv på vedtak om dispensasjon.

Klagen har vorte sendt tiltakshavarane til uttale. Kommunen har motteke uttale i saka. Tiltakshavarane syner i brev motteke 18.01.2021 mellom anna til at kommunen ikkje har gjort feil i si sakshandsaming. Meiner at lukking av møte ikkje kan overprøvast då det er synt til sensitive opplysningar. Syner til at klagar meiner at det ikkje er driftsgrunnlag for gardsbruket om eigedomen vert frådelt. Peikar på at klagar har vorte gjort kjend med søknaden til tross for at han ikkje eig matrikulert eigedom og ser ikkje at det er formelle eller andre feil som har tyding for handsaminga av saka. Tiltakshavar oppfattar at klagar konstruerer problemstilling i von om at delingssøknad kan verta avslegen og har ikkje vilja samarbeida slik at naudsynte rettar ikkje har lete seg formalisera.

Kommunen syner elles til mottekne merknader frå tiltakshavarane.

Vurdering

Ugildskap.

Klagar peika mellom anna på at terskelen for å lukka eit møte for å vurdera ugildskap er svært høg. Det skal såleis mykje til for å lukka møtet når den som vert erklært ugild forklarar seg for utvalet etter habilitetsreglane i forvaltningslovas § 6, og for å oppretthalda tilliten til forvaltninga i kommunen må vilkåra for å lukka møtet praktiserast svært strengt.

Rådmannen kan ikkje kommentera plan- og kommunalteknisk utval si handsaming av ugildskap i saka då dette er utvalet sjølv som må vurdera, og eventuelt gje ei utgreiing om gildskap til overordna klageorgan. Sensitive opplysningar er det ikkje høve til å opplysa offentleg om.

Vilkår for dispensasjon

Klagar syner til Ot. Prp. Nr. 32(2007-2008) og peikar på at det er høg terskel for å gje dispensasjon frå planar og reglar. Peikar på at reglane om å gje dispensasjon er skjerpa.

Rådmannen syner til vurderinga i vedtak om dispensasjon der for og i mot å gje dispensasjon vart vurdert, og finn at vilkåra var tilfredsstilt.

Dispensasjon og driftsgrunnlag

Klagar påpeikar at frådelinga vil svekka driftsgrunnlaget på bruket, og syner til vedtak om omdisponering frå 2000.

Etter det rådmannen forstår har drifta vorte endra på bruket, og at dette vart handsama etter jordlova. Jordlovsvedtaket, som det òg vart klaga på, vart handsama i same møtet som vedtak om dispensasjon vart gjeve, og klagesaka er sendt til Statsforvaltaren i Vestland for handsaming. Rådmannen syner til at dispensasjonsvedtaket etter plan- og bygningslova vart ved handsaminga i plan- og kommunalteknisk utval knytta opp mot jordlovsvedtaket. Rådmannen kan ikkje sjå at det har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og konklusjon skal endrast.

Tiltakshavar bur ikkje i det nye huset

Kommunen har heile tida lagt til grunn at det er klagar som bur i bustaden som nå er søkt frådelt, ikkje tiltakshavarane. Slik rådmannen oppfattar stoda, er det usemje om vidare eigartilhøve over bnr. 5. Dette er privatrettslege tilhøve som kommunen ikkje legg seg opp i, men handsamar søknaden ut frå dei faktiske tilhøva på staden i høve drift og behov for hus nr. 2 på bruket. Handsaming etter plan- og bygningslova skjer etter samordningsreglane i plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, 1. ledd bokstav h.

Ulemper for frådelt eigedom

Klagar peikar på ulemper som at vedlikehald av bygningane vert redusert. Meiner og at tilkome til garasje vert forverra og at tilkome til garasjeloftet vert stengt.

Rådmannen vurderer og legg til grunn at tilkome og vedlikehaldsmoglegheiter ikkje vert endra, men må som for alle byggeigarar løysast på eigen eigedom. Frådelingsforretninga må syta for at ny eigedomsgrense mellom anna vert plassert i samråd med landbruksinteressene på ein slik måte at tilkome og vedlikehald av bygningane vert i vareteke. Eventuell leikestove og leikeplass utanfor parsellen må flyttast inn på frådelt parsell. Rådmannen er ikkje kjent med at det er vanleg å akseptera at landbruksareal på eit bruk vert opparbeidd til varig leikeområde for bustader på bruket. Kommunen har som rettesnor sett at areal til bustadtomt kan vera på om lag 1 daa. Kommunen har her, etter rådmannen sitt skjønn, i handsaminga etter jordlova teke omsyn til at areal utover 1 daa er

omdisponert utan søknad etter jordlova, der det ved frådeling er sett ei øvre grense på 1,3 daa.

Vegtilkome og rettar til legging av vass- og avlaupsanlegg må sikrast før frådeling kan skje, og må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Dette må klarerast før klagehandsaminga av delingsvedtaket tek til. Det vert elles synt til uttale frå tiltakshavarane.

Det er vidare peika på ein sjanse for interessekonflikt ved frådeling av areal. Denne interessekonflikten gjeld også ved oppføring av bustad nummer 2 på eit bruk. Rådmannen vurderer at den som kjøper eller bygger eit bustadhus i nærleiken av gardsbruk må akseptera at gardsdrifta er gjeldande på staden, og må ta konsekvensen av dette.

Rettsbruksfeil og sakshandsamingsfeil

Klagar meiner at sidan momenta som er omtala i klagen ikkje er omtala i dispensasjonsvedtaket medfører dette at det føreligg rettsbruksfeil og sakshandsamingsfeil.

Rådmannen legg til grunn at det her er synt til e-post med vedlegg motteke 16.10.2020. Rådmannen vurderer at dette ikkje er ein klage på eit vedtak, men merknader til eit sakspapir, som låg til handsaming i plan- og kommunalteknisk utval. At rådmannen ikkje tok saka attende for å gjere ei ny vurdering av saka då det kom inn nye merknader til saka, er i samsvar med kommunal sakshandsaming. Sidan søknaden ikkje var handsama, kunne kommunen ta omsyn til dei mottekne merknadene, og slik rådmannen vurderer handsaminga i møte i plan- og kommunalteknisk utval den 21.10.2020 saksnr. 078/20 var merknadene kjende og vart tekne omsyn til i handsaminga. Rådmannen vurderer at det ikkje er ein rettsbruksfeil eller sakshandsamingsfeil å ikkje lage ei skriftleg vurdering av dei mottekne merknadene. Merknader som gjeld handsaming av søknad om oppretting av ny grunneigedom etter plan- og bygningslova § 26-1, vert vurdert i samband med handsaming av klage på vedtak av 02.11.2020 saknr. 413/20.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og konklusjon skal endrast.

Rådmannen rår til at klagen ikkje vert teke til fylgje. Vedtak i plan- og kommunalteknisk utval av 21.10.2020 saknr. 078/20 vert oppretthalde. Klagen vert send Statsforvaltaren i Vestland til endeleg avgjerd.

Lenke til innsyn: [Arkivsak 20/2270 - Delingssak GBNR 119/5 Birkeland - Søknad om deling av grunneigedom - bustadtomt - Osterøy kommune \(sing.no\)](#) .