

Fylkesmannen i Vestland
Statens Hus
Njøsavegen 2
6823 Leikanger

Sendes kun per e-post til: post@osteroy.kommune.no

Bergen, 21. oktober 2020

KLAGE PÅ VEDTAK I SAK NUMMER 274/20 - REFERANSE 20/2270 OG 21/18559 – EIENDOMMEN GNR. 119, BNR. 5 I OSTERØY KOMMUNE – SØKNAD OM OPPRETTING AV NY GRUNNEIENDOM

1 Innledning

Vi viser til Osterøy kommunes vedtak av 1. oktober 2021 i anledning ovennevnte sak.

Som tidligere bistår vi klager Lars Inge Birkeland («**Klager**»). Klager mener at vedtaket inneholder flere feil, og krever at vedtaket av 1. oktober 2021 skal oppheves i sin helhet.

2 Begjæring om utsatt iverksettelse

Etter klagers syn foreligger det klare feil i tilknytning til vedtaket. Videre mener klager at det foreligger risiko for uopprettelig skade dersom vedtaket gjennomføres. Klager krever derfor at vedtaket av 1. oktober 2021 gis utsatt iverksettelse frem til klagesaken er forvaltningsmessig avgjort.

3 Manglende varsel

Klager har som kjent påklaget flere av vedtakene i sakskomplekset. Klager kan imidlertid ikke se å ha fått noen skriftlige varsler om videre saksgang i etterkant av Statsforvalterens vedtak av 25. juni 2021 – da med unntak for at man har fått kopi av kommunens delingsvedtak av 1. oktober 2021.

Ovennevnte mangler ved varslingen er etter Klagers syn en saksbehandlingsfeil, jf. også tidligere anførsler vedrørende manglende varslings til Klager.

4 Endring av sentrale forutsetninger for tidligere vedtak

4.1 Samtykke til deling etter jordloven §§ 9 og 12

Som tidligere meddelt av Klager, mener han at fradelingen vil ha klare negative følger for landbruksinteressene. Etter Klagers syn er det også flere sentrale forskjeller mellom den løsningen som tidligere ble lagt til grunn mht. vurderingen av landbruksinteressene, og den løsningen som nå synes å bli lagt til grunn av Osterøy kommune.

I Osterøy kommunes vedtak av 9. juli 2020 (behandling etter jordloven) og i Statsforvalterens etterfølgende stadfestelse av 9. februar 2021, har man vurdert den opprinnelige søknaden slik denne da forelå. En vesentlig forutsetning for det vedtak som tidligere er fattet og som senere ble stadfestet av Statsforvalteren, er at den opprinnelige tilkomstveien for ny parsell skulle gå over eiendommene gnr. 119, bnr. 3, 4 og 19 i Osterøy kommune, jf. også punkt 5 nedenfor. Sagt med andre ord og etter det Klager forstår, hvilte den tidligere søknaden på klare forutsetninger om at (i) fradelingen ville være til uendret bruk, (ii) at huset ikke var en del av eksisterende gårdstun og (iii) at sammenhengende arealer ikke ville bli oppdelt.

De ovennevnte forutsetninger med påstått begrensede ulemper for landbruksinteressene, oppfattes videre å være lagt til grunn for de vurderinger som Osterøy kommune senere foretok ved sin behandling etter jordloven i vedtak av 9. juli 2020. I forlengelsen av dette synes det også lite tvilsomt (og for øvrig helt naturlig) at Statsforvalteren la de samme forutsetninger til grunn for sitt vedtak, jf. Statsforvalterens vedtak av 9. februar 2021 under «Konklusjon» på side 6:

«Sett i lys av de forholdsvis moderate driftsmessige ulempene en fradeling antas å innebære, finner vi ikke grunnlag for å oppheve eller endre kommunens vedtak i saken her. Som nevnt ovenfor gjør ikke hensynet til plansituasjonen seg gjeldende i avgjørende grad, og da bygningen allerede er på plass, vil ikke fradelingen ha kulturlandskapsmessige konsekvenser. Tiltaket vil i seg selv ikke innebære annet enn at det åpnes for fastsettelse eller endring av eiendomsgrenser....».

I Osterøy kommunes nye vedtak av 1. oktober 2021, oppfatter man derimot at tilkomstveien for den omsøkte parsellen er forutsatt å følge en ny trasé inn via gnr. 119, bnr. 5 (med midlertidig tilgang til parkering der) frem til manglende veilengde på gnr. 119, bnr. 5 er ferdigstilt for ny fradelt parsell, jf. også bekreftelse på det samme i Osterøy kommunes vedtak av 30. september 2021 om tillatelse til avkjørsel fra kommunal vei.

For det første vil denne nye tilkomstløsningen, med opparbeidelse og forlengelse av tilkomstvei på og gjennom gnr. 119, bnr. 5, medføre at eksisterende jordbruksareal på gården i praksis blir «sakset opp» av den nye veien. Etter Klagers syn er det innlysende at dette i seg selv vil medføre en ny form for forringelse av driftsforholdene på gnr. 119, bnr. 5. For det annet vil den nye atkomst-løsningen også medføre markant høyere risiko for konflikt mellom jordbruks- og boliginteressene enn det som ble lagt til grunn for vurderingene under tidligere vedtak. En annen side av dette er at den nye løsningen trolig også reiser spørsmål om hvorvidt omdisponeringshensynene etter jordloven er ivarettatt på forsvarlig og korrekt vis, all den tid atkomstveien forutsetter at et større landbruksareal benyttes til boligformål.

Til dette kommer også de øvrige uheldige innvirkninger for landbruksinteressene som en deling vil ha og som Osterøy kommune selv har konstatert i sitt tidligere vedtak av 9. juli 2020, og som fortsatt må hensyntas ved en (etter klagers syn påkrevet) ny vurdering etter jordloven §§ 9 og 12. I sum er det slik sett gode grunner til å mene at samtykke til deling etter jordloven §§ 9 og 12 heller ikke bør gis ved en eventuell ny behandling fra kommunens side.

Oppsummert mener Klager at vedtaket av 1. oktober 2021, hviler på forutsetninger som skiller seg vesentlig fra den situasjon som lå til grunn for Osterøy kommune og Statsforvalteren sin tidligere behandling etter jordloven §§ 9 og 12. Ergo skulle det vært søkt om ny tillatelse etter

jordloven §§ 9 og 12 før den nye delingssøknaden overhodet ble vurdert. Som en konsekvens av manglende og/eller utilstrekkelig behandling etter jordloven, må vedtaket av 1. oktober 2021 oppheves i sin helhet.

4.2 Vedtak om dispensasjon

I Osterøy kommunes vedtak av 21. oktober 2020 er dispensasjon gitt på bl.a. følgende vilkår:

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

I vedtaket av 1. oktober 2021, har Osterøy kommune begrenset seg til å påpeke at samtykke etter jordloven tidligere er gitt i vedtak av 9. juli 2020, og at det samme vedtaket ble opprettholdt av Statsforvalteren i vedtak av 9. februar 2021.

Som det fremgår av punkt 4.1 ovenfor og etter Klagers klare syn, er den nye situasjonen under ny delingssøknad ikke behandlet etter jordloven §§ 9 og 12, og heller ikke etter plan- og bygningslovens regler om dispensasjon. Når tiltakshaver nå velger å inngi en ny søknad som beskriver en annen situasjon enn det kommunen og Statsforvalteren oppfattes å ha lagt til grunn for sine tidligere vedtak, må det være klart at nevnte forutsetninger nå også er falt bort og/eller ikke lenger kan ansees gjeldende for dispensasjonsvedtakets vedkommende. Noe annet vil kort sagt kunne sies å være en form for omgåelse av jordloven og tilhørende bestemmelser. Sagt med andre ord og etter Klagers syn, foreligger det heller intet gjeldende dispensasjonsvedtak for delingssaken slik saken ligger per i dag.

Etter Klager syn viser det ovennevnte i seg selv at Osterøy kommunes vedtak av 1. oktober 2021 må oppheves i sin helhet.

5 Tilkomst

Etter det Klager kan forstå og med forbehold om at man per d.d. ikke har gjennomgått samtlige dokumenter på saken, jf. punkt 7 annet avsnitt, forutsetter vedtaket ikke lenger bruk av veitraséen over gnr. 119, bnr. 4.

I den grad dette skulle være misforstått av Klager, ber man om å bli snarlig orientert av Osterøy kommune.

6 Særskilt om vilkår i løyvet

I vedtaket av 1. oktober 2021 er det stilt flere vilkår for delingsløyvet.

Som nevnt i punkt 4.1 oppfattes det nye vedtaket å være basert på en ny løsning som ikke tidligere er vurdert i henhold til jordlovens bestemmelser. Av samme årsak mener Klager at det verken er tilstrekkelig eller korrekt å stille vilkår om at delingen skal gjennomføres i samsvar med jordlovsvedtaket av 9. juli 2020.

Videre stiller det nye vedtaket vilkår om at ny atkomstløsning på gnr. 119, bnr. 5 må omsøkes. Etter Klagers syn burde delingstillatelsen ikke vært gitt før ny atkomstløsning på forhånd var

omsøkt og vurdert av forvaltningen, all den tid slike forhold bør være avklart før delingstillatelse blir gitt, jf. også merknader ovenfor vedrørende forholdet til jordlovens bestemmelser og tidligere vedtak. For ethvert tilfelle og på subsidiært grunnlag, er det ikke tilstrekkelig å søke om løyve slik vedtaket forutsetter. I den grad man skal legge den nye atkomstløsningen til grunn for vedtaket, må ny atkomstløsning være omsøkt og eventuell tillatelse må være gitt før vedtaket om deling kan iverksettes.

7 Avsluttende bemerkninger

Etter Klagers syn foreligger det en rekke feil ved vedtaket av 1. oktober 2021 som har klar og direkte betydning for vedtakets innhold og utfall, som – både alene og samlet sett – må lede til at vedtaket oppheves i sin helhet.

Av ordensgrunner nevner Klager at flere av dokumentene i saken ikke er publisert på kommunens nettsider (angitt som IP). Klager tar derfor forbehold om at denne klagen er skrevet før de upubliserte dokumentene er gjennomgått. Av samme årsak tar Klager også forbehold om å inngi eventuelle tilleggskommentarer på et senere tidspunkt.

Med vennlig hilsen

HOFFMANN THINN Advokatfirma AS

Håvard H. Lothe

Advokat MNA

E: hhl@hoffmannthinn.no

T: +47 481 02 589