

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
008/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	22.01.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hege Eeg	16/2492

135/4 - Rundhovde - Klage på avslag om deling av grunneigedom etter jordlova

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Rundhovde - Søknad om deling av grunneigedom

Vedlegg 1 a -Opplysningar gjeve i nabovarsel

Vedlegg 2- Rundhovde - Oversending av sak om arealoverføring

Vedlegg 3- Søknad om deling av landbrukseigedom etter jordl

Vedlegg 4 - Søknad om deling av landbrukseigedom etter jordloven § 5 - anmo

Vedlegg 5 - Rundhovde - Innvilga utsetjing av klagefrist

Vedlegg 6 - Klage

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Klage motteke 15.08.2019 vert ikkje teke til fylgje, administrativt vedtak 170/19 av 23.05.19 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 rådmannen sin vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 008/20

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - vedteke med 4 røyster (1H,1AP,1SP,1MDG)
mot 1 røyst (1FRP)

PL - vedtak:

"Klage motteke 15.08.2019 vert ikkje teke til fylgje, administrativt vedtak 170/19 av 23.05.19 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 rådmannen sin vurdering."

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Søknaden er blitt handsama administrativt. Det er blitt klaga på vedtaket som blei gjort i saka:

«Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova §§ 1 og 12 avslag på søknad om frådeling av ein om lag 23 daa stor skogteig i LNF-område og LNF spreidd bustadbygging i frå landbruks-eigedomen «Rundhovde», gnr. 135 bnr. 4 i Osterøy kommune til føremål som ikkje er i samsvar med LNF-føremålet i kommuneplanen.»

Klagefristen blei utsett til 15.8.19 og klagen kom inn same dag. Klagen er motteke rettidig.

Viss vedtaket omgjerast slik at det gjevast løyve til frådeling, må det og søkast om løyve etter plan- og bygningslova.

Saksopplysningar:

Per Inge Rundhovde har søkt om frådeling av ein parsell i frå gnr. 135 bnr. 4 på om lag 23 daa. Søknaden er å sjå som ein del av eit arveoppgjer mellom søsken der eigar sin søster står som overtar av om søkt parsell.

Hovudpunktane i klagen

- Det vil stride mot jordlova si intensjon å avslå søknaden
- Strid mot likehandsamingsprinsippet og myndigheitsmisbruk

Vurdering

Dette vedtaket er handsama etter jordlova og dei føringane som gjeld for frådeling av landbruksareal. Vedtak etter andre regelverk kan gje anna resultat.

Klagen blir vurdert etter jordlova §§ 1, 9 og 12 og rundskriva M-35/95 og M-1/2013.

Føremålet med jordlova er å ta vare på produksjonsressursane på best mogleg måte for dei som har sitt yrke i landbruksnæringa og som ressurs for matproduksjon for nasjonen.

Føremålet med søknaden er ikkje i samsvar med føremålsparagrafen i jordlova og vern av arealressursane og driftsmessig gode løysingar. Oppdeling av små landbrukseiningar vil føre til einingar som er vanskeleg å drive rasjonelt og auke risikoen for at areala kjem ut av drift eller omdisponert. Det har ikkje nemneverdig vekt kva som er privatøkonomisk lønsamt for eigar (-ane) eller del av eit arveoppgjer.

Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre vesentlege nye opplysningar som er tungtvegande nok til at vedtaket bør endrast. Avslaget er grunngjeve med at ei oppdeling i små landbrukseigedomar ikkje er ei driftsmessig god løysing for landbruket i området. Svekking av ressursgrunnlaget på landbrukseigedomen vil ikkje gje ei tenleg og variert bruksstruktur som er utgangspunktet for vurderinga. Ei oppsplitting av landbrukseigedomane vil kunne gje arealressursane eit dårlegare vern.

Det er ikkje tvil om at ei oppdeling av landbrukseigedomar til fritidseigedomar ikkje er i samsvar med

omsyna i jordlova. Rådmannen kan heller ikkje sjå at det er andre omsyn som fell inn under § 1 i jordlova. Det er ikkje busetjingsomsyn i saka, jf. § 12 fjerde ledd.

Ei slik frådeling vil og bryte med retningslinene i kommunen om tomtestorleik for fritidseigedomar. Det er innarbeid ein langvarig praksis på å ikkje tillate etablering av store fritidstomter. Rådmannen er klar på at å dele opp ein landbrukseigedom i LNF-området vil skape presedens og vere forskjellshandsaming i høve til mange saker som er blitt avslått eller avgrensa i areal. Ei oppdeling av landbrukseigedomar for å oppnå ein rettferdig fordeling av jord og ansvar for forvaltninga av denne innan familien må gjerast på ein annan måte enn ved deling av landbrukseigedomar.

Kommunale retningslinjer for tomtestorleik i LNF-område:

«Tomtestorleik i LNF- område

Ut frå omsynet til ei god arealutnytting bør ein ta utgangspunkt i at tomter til:

- Bustad ikkje vesentleg større enn 1 daa

Mindre avvik blir vurdert i samband med oppmålinga.»

Søknaden bryt totalt med desse retningslinene. Rådmannen kan ikkje sjå at det stridar mot jordlova si intensjon å avslå søknaden slik klagar hevdar.

Ved gjennomgang av arkivet, ser vi at kommunen har motteke ei førespurnad av 15.4.2005 om frådeling av 4-5 daa til bustadføremål. Denne saka er ikkje teke vidare av søkar etter svar frå kommunen. Kommunen mottok ein ny søknad om frådeling 12.2.2010 av ca. 15 daa til bustadføremål til fordel for Tore Worren. Saka er ikkje handsama da ikkje all etterspurt dokumentasjon er innsendt. Landbruksavdelinga var den gang negativ. Det var eit møte 20.8.2010, men det er ikkje arkivert eit møtereferat slik at det er ikkje dokumentert kva som blei drøfta og sagt på møtet. Vi kan ikkje sjå at denne saka dokumenterar brot på likehandsamingsprinsippet eller myndigheitsmisbruk.

Klagen viser til at kommunen tok kontakt med søkar for å få kjøpe eit areal frå 135/4. Dette området er bandlagt i områdeplan for Valestrand 1253 2011003. Det var altså ikkje tale om disponering av landbruksareal. Det aktuelle området er definert som BKB12 i områdeplanen og er avsett til bustad/tenesteyting/kontor og med krav om reguleringsplan. Rådmannen kan ikkje sjå at det er utøvd myndigheitsmisbruk i dette tilfellet. Områdeplanen var på høyring 4 gonger og har vore grundig drøfta på politisk nivå. Reglane i plan- og bygningslova er fylgt. Det er ikkje rett at kommunen ga tilbod til dei tre grunneigarane, slik klagen viser til.

Folkehelse – ikkje vurdert særskild

Miljø – ikkje vurdert særskild

Økonomi – ikkje vurdert

Konklusjon

Det er ikkje komen fram opplysningar i klagen som gjer at vedtaket bør endrast. Dersom søknaden blir i imøtekomen vil det vere i strid med jordlova § 1 og 12 og vil bryte totalt med kommunale retningslinjer for tomtestorleik tomter i LNF-område og kan skape presedens. Rådmannen tilrår at vedtaket blir opprettheldt og sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

