



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler:	Helge Hustoft	Arkiv: GNR 109/1
Arkivsaksnr.:	19/6412	
	Sign:	Dato:

Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø	03.12.2019
Hovedutvalg teknisk og miljø	24.03.2020

109/1 OG 109/29 - FOSEN - KLAGE, AVSLAG: DELING AV DRIFTSENHET, JORDLOVEN

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder følgende vedtak i sak nr. 136/19 fra 3. des.-19:

«I medhold av § 12 i Jordloven avslår HTM deling av driftsenheten mellom gnr./bnr. 109/1 og 109/29 - slik det vises på markslagskartet.»

Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM) kan ikke se at det i klagen fremkommer momenter av en karakter og med en tyngde som tilsier at tidligere vedtak bør endres.

Saken sendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Oversikt over vedlegg:

1. Klage fra advokat Christian Tumyr Kjær.
2. HTM-vedtak, sak nr. 136/19.
3. Saksfremlegg, sak nr. 136/19:
4. Saksfremlegg, vedl. 1
5. Saksfremlegg, vedl. 2
6. Saksfremlegg, vedl. 3
7. Saksfremlegg, vedl. 4

SAKSFREMSTILLING

BAKGRUNN:

- HTM-vedtaket etter jl. er registrert påklaget pr. 23. des. 2019 av advokat Christian Tumyr Kjær (se vedl. 1).
- HTM vedtok etter jl.ⁱ i sak nr. 136/19 (den 3. des. 2019) avslag på deling av driftsenheten mellom gnr. 109 bnr. 1 og 29 (se vedl. 2 tom. 7).
- FMV har opphevet HTM-vedtak i sak nr. 18/19 etter pbl. om dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål. FMV fremhevet at saken må behandles etter jl. (se vedl. 4). Klagebehandling etter pbl. legges etter dette på vent inntil endelig avklaring etter jl. foreligger.
- HTM vedtok i sak nr. 18/19 etter pbl. dispensasjon fra LNF-formålet. Påklagingen fra FMR ble derfor ikke tatt til følge.
- FMR påklaget HTM-vedtaket i sak nr. 128/19 etter pbl.
- HTM tok i sak nr. 128/18 klagen fra søker til følge, og gav etter pbl. dispensasjon på betingelse av at et beiteareal på ca. 430 m² på bnr. 29 skal tilbakeføres til bnr. 1.
- Advokat Christian Tumyr Kjær har etter pbl. klaget på avslått dispensasjon.
- Svein H. Fosen fikk i delegert sak nr. 27/18 etter pbl. §11-6 avslag på dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål for fradeling av bolighus med gnr./bnr. 106/29 som tilhører landbrukseiendom med gnr./bnr. 106/1.

Etter forvaltningsloven § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. HTM-vedtak om avslag etter jl. ble fattet den 3. des.-19, og klagen er registrert innkommet 23. des.-19. Klagen anses derfor å være innkommet innenfor den klagefristen som gjelder. Den tas derfor opp til behandling som klagesak på avslag angående deling av driftsenhet etter jordloven (jl.).

Kommunalsjef teknisk vil til utvalgets orientering gjøre oppmerksom på at Rolf Terje Hansen den 19. nov. 2019 fikk konsesjon som ny eier av driftsenheten. Dette er også tidligere opplyst i forbindelse med forutgående HTM-vedtak om avslag for deling av driftsenheten etter jl. – se vedl. 3: side 2 (under fakta om driftsenheten). Eiendommen er – i påvente av hvordan delingssaken ender, pr. dato ikke overskjøtet. Dette har imidlertid ingen betydning for klagebehandlingen, og omtales derfor ikke nærmere.

Klagers konkrete argumenter sammenfattes i følgende punkter:

1. At jordbruksarealet på gnr./bnr. 109/29 overføres til gnr./bnr. 109/1 (hovedbruket) vil ikke svekke driftsgrunnlaget på gården.
2. Omsøkte bolighus på bnr. 29 er fra 1950-tallet, og har en teknisk tilstand som krever totalrenovering for å tilfredsstillere kravene til en moderne bolig.
3. Potensialet for driftsmessige ulemper er like store om boligen leies ut eller fradeles.

For nærmere detaljer viser kommunalsjef teknisk til klagen – vedlegg 1.

ⁱ JI. – Jordloven.

VURDERING

Når det gjelder klagers argumentasjon under pkt. 1, kan kommunalsjef teknisk ikke se at dette tilfører saken noe nytt. Derfor viser en til vurderingene av ressursgrunnlaget i forutgående HTM-sak – (se vedl. 3; side 3). Argumentasjonen kan derfor ikke vektlegges til fordel for en delingstillatelse.

Klager fremhever under pkt. 2 at det uten fradeling ikke økonomi til å foreta en nødvendig totalreovering av omsøkte bolighus. Kommunalsjef teknisk vil presisere at det etter jl. ikke er lovlig adgang til å la privatøkonomiske hensyn være avgjørende for at det gis tillatelse til deling. Følgelig kan ikke dette argumentet vektlegges.

Under pkt. 3 fremheves det at potensialet for driftsmessige ulemper er like stort om boligen leies ut eller fradeles. Klager overser her det faktum at en leietaker ved interessekonflikt med landbruksdriften lett kan flytte eller evt. bli sagt opp av eier. En eier vil ikke ha så lett for å flytte, og derfor i sterkere grad «stå på sitt» ved konflikt. Derfor faller dette argumentet på sin egen inkonsekvens, og kan ikke vektlegges.

KONKLUSJON

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagers argumentasjon fremkommer nye/endrede momenter med slik tyngde at tidligere avslag etter jl. bør endres. Derfor anbefales det at Hovedutvalg for teknisk og miljø (HTM) opprettholder sitt vedtak om avslag for deling av driftsenheten.

Avslutningsvis gjør Kommunalsjef teknisk HTM oppmerksom på at saken - uten hensyn til hvorvidt utvalget fatter annet vedtak eller følger innstillingen, skal oversendes fylkesmannen i Rogaland for videre klagebehandling.