

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
06/35	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	01.11.2006

Klagebehandling: Klage fra nabo Christer Bjarne angående fradeling av boligtomt - gnr 75, bnr. 4 i Ørland kommune

Vedlegg:

- 1 Klage på vedtak i sak PS 06/26 - revidert søknad om deling av eiendommen Husa Gård i Ørland

Sakens bakgrunn og innhold

Christer Bjarne klager på vedtak i Ørland/Bjugn landbruksnemnd 06.09.06, der det med hjemmel i jordloven ble godkjent fradelt en eiendomstomt med gårdsbebyggelsen på ca. 29 dekar, samt en boligtomt på ca. 2,5 dekar i forbindelse med salg av resteiendommen til nabobruk. Advokat Lars Erik Solli fremmer klagen på vegne av Bjarne.

Klagen gjelder kun den delen av vedtaket som omhandler fradeling av boligtomten. Christer Bjarne er nabo til tomten som er godkjent fradelt etter jordloven.

Klager mener at det ikke noe saklig grunnlag for å dispensere fra kommuneplanens arealdel i denne saken. Videre mener klager at delingen bryter med praksis, og nok vil være i strid med prinsippet om likebehandling. Han mener at de nye opplysningene i saken - at søker var villig til å selge resten av eiendommen - ikke var nok til at det skulle tillates fradeling av en boligtomt.

Klager mener at søkers argumentasjon for å få utskilt en boligtomt er irrelevant, og viser til § 9 i jordloven, Bruk av dyrka og dyrka jord (omdisponeringsparagrafen). Klager mener at delingen er i strid med de 4 punktene nevnt i § 9, bl. a. at den kan føre til konflikter mellom boligbebyggelse og landbruksinteresser (drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området).

Klager reagerer sterkt på at det fra søker hevdes at delingen vil føre til bedre bokvalitet. Klager kjøpte dette huset fordi han ville bo mer usjenert, og har investert mye i dette. Fortettingen som det nå legges opp til, vil forringe klagers bokvalitet, og verdien av hans eiendom.

I avslutningen av brevet skriver klager at "den "hestehandel" og "slakting" som her har foregått vil bli lagt merke til og danne presedens i senere saker dersom vedtak om fradelingen av tun på 29 dekar og en boligtomt på ca. 2,5 dekar blir stående ved lag. Dette kan ikke betraktes som annet at kommunen for fremtiden vil legge seg på en langt mer liberal fradelingspraksis i LNF-sone i området."

Klager mener at vedtaket 06.09.06 danner grunnlag for en ny, negativ framtidig praksis. For øvrig vises det til vedlagte klage fra advokat Lars Erik Solli.

Administrasjonens vurdering

I klagen argumenteres det hovedsakelig i forhold til planstatus for området. Da arealet ligger i LNF-sone 1 i kommuneplanens arealdel, hadde klager "ingen berettiget forventning" om at noen skulle få lov til å bygge inntil hans eiendom. Klager opplever ulemper som nabo til fradelt boligtomt av en art og styrke som gjør at klager i alle fall har rettslig klageinteresse i henhold til plan- og bygningsloven. En er i tvil om klager også har klagerett i forhold til jordloven. Klager argumenterer også i forhold til jordloven. Det er relevante argumenter, men en er som nevnt i tvil om en nabo har klagerett på dette grunnlaget på sak behandlet etter jordloven. Klagen bør tas opp til behandling etter jordloven i første instans. Klageinstansen kan da evt. ta spørsmålet om klagerett opp til vurdering.

Planutvalget har godkjent den delen av søknaden som gjaldt fradeling av tunet, som altså ikke var omfattet av klagen. Behandlingen av den delen av søknaden som klagen gjelder, er utsatt i påvente av klagebehandlingen etter jordloven. Dersom planutvalget også godkjenner fradeling av boligtomta, er det rimelig at klagen tas opp til behandling etter plan- og bygningsloven etter at klagebehandlingen etter jordloven er ferdig.

Klager har rett i at vedtaket i nemnda 06.09.06 ikke er helt i samsvar med tidligere praksis. I forhold til tidligere saker, har nemnda nå lagt større vekt på det at søker selger resteiendommen til nabobruk, i forhold til hva søker "får igjen" i form av fradelt eiendom. Ikke nok med at det er godkjent en eiendom med mer enn 20 dekar fulldyrka mark. Det er også godkjent fradeling av en boligtomt på 2,5 dekar i LNF-sone 1 i forbindelse med delingen. I forhold til tankegangen om balanse mellom det søkeren får i en delingssak og fordelene for samfunnet (viktige samfunnsmessige interesser), har nok "vekta" tippet i favør av søker denne gangen.

I forbindelse med delingen skal det selges ca. 80 dekar fulldyrka mark som tilleggsareal. Det dreier seg altså om en forholdsvis liten landbrukseiendom. Bakgrunnen for at det ble tillatt fradelt en såpass stor eiendom i forbindelse med tunet (29 dekar), var avstanden/adkomsten til tunet, og arronderingsmessige forhold. Forslaget til deling fra søker innebar fradeling av en noe mindre eiendom i forbindelse med tunet. Bakgrunnen for dette var å komme under konsesjonsgrensen. I samråd med kommunen, ble størrelsen økt. Dette førte til at kjøper må søke konsesjon, og at kommunen da har en viss kontroll med hvordan eiendommen skal drives i fremtiden. I lys av tidligere saker, er denne delingen akseptabel i henhold til jordloven, og praksis.

Når det gjelder boligtomta som ble godkjent i møte 6. september - og som denne klagen gjelder - kan en ikke se at delingen medfører drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, som klager anfører under punkt 3 på side 2 i klagebrevet. Det at delingen ikke medfører drifts- eller miljømessige ulemper, eller snarere gjør eksisterende ulemper mindre, var et vesentlig vurderingsmoment for at delingen kunne bli godkjent. Omsøkte tomt fyller opp et rom mellom to boligeiendommer. En skulle tro at potensielle konflikter mellom landbruks- og boliginteresser vil minke med denne delingen, i stedet for å øke.

Komitélederens innstilling

Klagen fra Christer Bjarne på vedtak om fradeling av boligtomt i forbindelse med deling av gnr. 74, bnr. 5 i Ørland kommune tas ikke til følge. Klagen sendes klageinstansen for sluttbehandling.