

Øyer kommune
Kongsvegen 325

2636 ØYER

Ansvarlig advokat:
Wilhelm Hopen

Vår ref.:
WH/17623/TR

Deres ref.:

Lillehammer
16. september 2019

ARKIVSAKSNR. 19/1629 - SONDRER STUBRUD OG VESTSIDA EIENDOM AS

Jeg bistår Sondre Stubrud og Vestsida Eiendom AS vedrørende ovennevnte sak.

Vestsida Eiendom AS ble først gjort kjent med saksfremlegget til planutvalget på kvelden søndag 15.9.2019. Denne side har derfor hatt begrenset med tid for en gjennomgang av saksfremlegget og utarbeide merknader som sikrer at saken blir opplyst i henhold til de krav som følger av forvaltningsloven.

1 UTSETTELSE AV SAKEN

Saken skal behandles av planutvalget 17.9.2019. Det er nødvendig for en forsvarlig behandling av saken at denne side får muligheten til å foreta en forsvarlig vurdering av saksfremlegget og komme med merknader som planutvalget kan hensynta før behandling av saken.

Det følger av forvaltningsloven § 17 at saken skal være så godt opplyst som mulig før den tas til behandling. Med den saksbehandlingen som administrasjonen nå legger opp til, blir dette ikke ivarettatt.

Det er tatt kontakt med administrasjonen i kommunen for å få saken utsatt. Rådmann Ådne Bakken ga da som svar på e-post at administrasjonen ikke hadde mulighet til å trekke saken fra saklisten uten at det er vist til noen hjemmel for det standpunktet. Det bes uansett om at planutvalget utsetter behandlingen av saken slik at merknadene fra denne side kan gjennomgå på en forsvarlig måte.

Advokatfirmaet Thallaug ANS

Storgata 121, postboks 354, NO-2602 Lillehammer

Ringsakervegen 45, Brumunddal | Storgata 23, Gjøvik

Tlf. 61 27 99 50, faks 61 27 99 51, post@thallaug.no, www.thallaug.no, org. nr. 950 522 550 MVA

328594



I tillegg til det som fremgår av punktene nedenfor anføres følgende som begrunnelse for at saken må utsettes:

Saksframlegget inneholder ingen angivelse av hva som eventuelt skulle være hjemmelen for å ta saken opp til behandling. Øyer kommune fattet vedtak om deling av gnr. 10, bnr. 1 med fradeling av gnr. 10, bnr. 91 ved vedtak 18.9.2017. Saken er dermed ferdig behandlet fra kommunens side. Det foreligger ingen ny søknad verken fra Sondre Stubrud eller Vestsida Eien-
dom AS.

Saksframlegget angir heller ikke hva som blir konsekvensen av om det fattes et vedtak i sam-
svar med saksframlegget. Det foreligger som nevnt allerede et vedtak om fradeling fra 2017. Et vedtak om forholdet til jordlova § 12 er derfor uten betydning.

For denne side kan det synes som om det er viktigere for administrasjonen å få saken gjennom raskest mulig, heller enn å bidra til en forsvarlig saksbehandling og tilstrekkelig opplysning av saken.

Det bes derfor om at planutvalget utsetter behandlingen av saken til neste møte.

2 INGEN HJEMMEL FOR NY BEHANDLING AV SAKEN

Vedtaket fra 18.9.2017 er endelig. Det foreligger ingen søknad som er til behandling vedrørende fradeling. Kommunen har ikke angitt hva som eventuelt skulle være hjemmelen for å fatte nytt vedtak i saken. Fra saksframlegget gjentas:

Forhold til annet regelverk:

Utfallet av denne saken vil legge føringer for om gyldigheten av delingsforretningen iht. matrikkelloven av 04.01.2019 må vurderes etter forvaltningsloven § 41. Kommunen må også følge opp at ervervet mangler nødvendig konsesjon.

Administrasjonen bekrefter med dette at den ikke har vurdert konsekvensene av det vedtaket den nå ønsker at planutvalget skal treffe. Forvaltningsloven § 41 er en bestemmelse som kommer til anvendelse dersom den vedtaket gjelder anfører at vedtaket skal kjennes ugyldig. Denne bestemmelsen kan ikke påberopes av kommunen selv. Kommunen kunne ha vurdert omgjøring etter forvaltningsloven § 35. Da administrasjonen ikke har gjort rede for hvilke vurderinger som er gjort i forhold til denne bestemmelsen, avventer jeg eventuelle merknader til det blir gjort. Jeg nøyer meg derfor i denne omgang med å si at det ikke foreligger adgang for omgjøring fra kommunens side.

Fra denne side anføres at kommunen mangler hjemmel for å ta saken opp til ny behandling.

3 VURDERINGEN ETTER JORDLOVA

3.1 Innledning

For det tilfellet saken kan tas til behandling anføres det prinsipielt at jordlova ikke kommer til anvendelse og subsidiært at en korrekt vurdering etter jordlova § 12 medfører at det skal gis samtykke til fradeling.

3.2 Jordlova kommer ikke til anvendelse

Administrasjonen har uten synlige vurderinger lagt til grunn at jordlova kommer til anvendelse.

Dersom administrasjonen hadde tatt korrekt utgangspunkt i at det aktuelle arealet er regulert som hensynssone for infrastruktur ville administrasjonen ha sett at jordlova ikke kommer til anvendelse.

Det følger av jordlova § 2 at loven ikke gjelder for områder som

- a) I reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven § 12-6.
- b) I bindanden arealdel av kommuneplan er lagt til
 1. bebyggelse og anlegg, eller
 2. landbruks,- natur- og friluftsområde...

Når det aktuelle arealet er regulert som hensynssone følger det direkte av ordlyden i bestemmelsen at jordlova ikke kommer til anvendelse.

Den delen av administrasjonen i kommunen som behandlet delingssøknaden innvilget fradeling i henhold til praksis i tilsvarende saker.

Administrasjonen skulle dermed ha konkludert med at jordlova ikke kommer til anvendelse og avsluttet saken.

3.3 Vurderingene etter jordlova § 12

I følge saksfremlegget legger administrasjonen opp til en behandling av saken med utgangspunkt i situasjonen pr. 18.9.2017 da vedtaket om fradeling ble fattet. På det tidspunktet var Sondre Stubrud eier og hjemmelshaver av gnr. 10 bnr. 1 og skulle fortsatt være eier av den fradelte teigen som fikk gnr. 10 bnr. 91. Dette utgangspunktet forholder ikke administrasjonen seg til i saksfremlegget hvor senere forhold trekkes inn.

Dersom saken skal behandles slik forholdene var før fradeling er det forholdene slik de da var som skal legges til grunn.

Jordlova § 12 tredje ledd har slik ordlyd:

Ved avgjørd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Denne bestemmelsen gir anvisning på flere momenter som skal hensyntas ved vurderingen. Saksfremlegget foretar sine vurderinger løsrevet fra disse momentene og inneholder heller ikke konkrete momenter i forhold til denne saken.

For det første skal det ved vurderingen av om samtykke til deling skal gis legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Delingsvedtaket i saken får ingen betydning for bruksstrukturen. Det dreier seg om fradeling av en hel teig med uendret bruk med samme eier og hjemmelshaver etter fradelingen. Delingen medfører ingen negative konsekvenser for landbruksdriften. Momentet taler for fradeling.

For det andre skal det legges vekt på hensynet til vern av arealressursene. Fradelingen får ingen konsekvenser for vern av arealressursene og taler dermed også for fradeling.

For det tredje skal det legges vekt på om fradelingen fører til en driftsmessig god løsning. Fradelingen får ingen negative driftsmessige konsekvenser og taler dermed også for fradeling.

For det tredje om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Det foreligger heller ingen slike ulemper, slik at også dette momentet taler for fradeling.

Det foreligger for øvrig ingen andre hensyn som taler mot fradeling. Med en korrekt vurdering av de momentene som angis i jordlova § 12, 3. ledd skulle administrasjonen ha konkludert med at vilkårene for fradeling er oppfylt.

Når det gjelder vurderingene i saksfremlegget bemerkes følgende:

Generelt gjelder at saksfremlegget ikke inneholder konkrete momenter i forhold til den saken planutvalget skal behandle.

Fra saksfremlegget gjentas:

Arealene som er avsatt til utbygging kan forvaltes som utbyggingsarealer og av de aktører som har dette som næringsveg. Landbruksarealene skal brukes til landbruksformål og av de som har landbruket som næringsveg. Det er ikke tungtveiende forhold i denne saken som tilsier at dette bør være annerledes.

Administrasjonen overser at Sondre Stubrud stod som hjemmelshaver til begge eiendommene både før og etter fradeling. Videre overser administrasjonen at det ikke er krav om at det skal være tungtveiende momenter som taler i motsatt retning for at vilkårene for deling skal være oppfylt.

Fra saksframlegget gjentas videre:

Det framholdes også at det skal legges infrastruktur for vann og avløp over dette arealet og at det skaper behov for å eie arealet. Iht. reguleringsplan er det for deler av landbruksarealet lagt inn hensyns- sone krav vedr. infrastruktur. Det innebærer at det tillates etablert vann- og avløpsledninger og det tillates nødvendige terrengarrangeringer. Andre installasjoner på bakken til dette må avklares i detaljreguleringsplan. Rådmannen mener det ikke er nødvendig, og heller ikke ønskelig, at utbyggere eier arealet hvor det skal legges infrastruktur i tilfeller der dette legges på arealer som er regulert til f.eks. landbruksformål. Dette ordnes som regel med tinglyst servitutt og det tjener formålet på en tilfredsstillende måte. Salg av arealer for framføring av VA-ledninger vil gi en uhensiktsmessig eiendomsstruktur og vil mest sannsynlig gi uheldige og utilsiktede konsekvenser.

Administrasjonen forholder seg ikke til det utgangspunktet den selv har tatt ved vurderingen av saken – som er vurdering av samtykke til fradeling av arealet. Administrasjonen overser konsekvent at Sondre Stubrud både før og etter fradelingen stod som eier og hjemmelshaver. Det er heller ikke mulig å si hvilken betydning dette har i forhold til de momentene som skal vurderes etter jordlova § 12 tredje ledd.

Det anføres fra denne side at en vurdering etter jordlova § 12 tredje ledd medfører at delings- samtykke skal gis.

4 OPPSUMMERING

Ut fra de uttalelsene som har kommet fra administrasjonen fremstår dette som en prinsippsak.

For denne side er det overraskende at kommunen velger å kjøre prinsippsak på en sak som er to år gammel.


Kommunen har vært fullt kjent med hvilke areal som ble fradelt da dette ble gjort. Administrasjonen i kommunen må da ha gjort de vurderinger som var nødvendig før vedtak ble fattet.

THALLAUG

Fra denne side anmodes det om at planutvalget fatter vedtak om at det ikke foretas behandling etter jordlova § 12 om saken, eventuelt at vilkårene for fradeling er oppfylt.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Thallaug ANS



Wilhelm Hopen

Advokat

wh@thallaug.no