

innstilling og vedtak - Fylkesmannen
www.fylkesmannen.no/FLESBU_prot_sak_26-8_7_xldc.
doc.file

MØTEBOK

Styresak nummer: 26/08

Arkivsaknummer: 08/4897

Sakstype: Søknad om deling

Saksbehandler: Lars H Jørgensen

Dokumentliste og vedlegg:

- Oversendelsesbrev av 1.7.2008.
- Klage på vedtak i teknisk utvalg 20. november 2007 fra Ole Christian Hyggen, av 20.5.2008.
- Brev fra Ole Christian Hyggen 8.1.2008. Vedrørende søknad om deling av landbrukseiendom.
- E-mail fra Ole Christian Hyggen 9.12.2007
- E-mail fra Hans E Aamodt 10.12.2007
- E-mail fra Ole Christian Hyggen 15.2.2008
- Kart, Reguleringsplan for Folakroken kaiområde stadfestet 13 sept. 1979.
- Reguleringsbestemmelser.
- Brev fra Fylkesmannen 20.9.1978, Reguleringsplan for Folakroken.
- Brev fra Miljøverndepartementet 13.9.1979. Reguleringsplan for Folakroken i Røyken
- Brev fra Landbrukskontoret Drammen, Lier, Røyken og Hurum av 23.11.2007, Søknad om deling av landbrukseiendom – underretning om vedtak.
- **Brev fra Landbrukskontoret** Drammen, Lier, Røyken og Hurum av 25.10.2007. Orientering om behandling i teknisk utvalg.
- **Brev fra Olaf Hyggen 4.9.2008.** Søknad om deling av landbrukseiendom.
- Kartutsnitt, 9.8.2007
- Gårdskartutskrift 26.8.2007
- Kartutsnitt 9.8.2007, Skråfoto.
- Diverse bilder, 4 sider
- **Evaluering bolighus,** Hyggen vestre gbnr 77/2 av 29.8.1996
- Brev fra Landbrukskontoret Drammen, Lier, Røyken og Hurum av 2.6.2007. Foreløpig svar på klage angående deling.
- **Notat fra Anne Bjørg Rian** 2.6.2008. 77/2,8,10 i Røyken - Saksframlegg på klage ang avslag på deling.
- Sak 08/2723, 17.6.2008. 77/2 Fradeling av tomt. Med saksoversikt og vedlegg journalpost 1 – 15

Røyken kommune – Gbnr 77/2, 8 og 10. - søknad om deling etter jordloven - klage

Fylkesmannen har mottatt klage på Røyken kommunes avslag på deling i planutvalget 20.11.2007 sak 93/08, oversendt 1.7.2008.

Saken gjelder søknad om fradeling av **bolig/hyttetomt** fra Gbnr 77/2,8 og 10 i Røyken kommune.

Røyken kommune avsto søknaden i planutvalget sak nr 23/07 den 20.11.2007.

"Det gis ikke tillatelse til å fradele boligtomt/hyttetomt på 2 dekar fra gnr 77, bnr 2 i Røyken kommunesom søsøkt.

Vedtaket er hjemlet i jordloven §§ 1 og 12.

Planutvalget presiserer at omtalt fradeling vil komme i strid med intensjonene med eksisterende reguleringsplan.

Område som søkes fradelt er regulert til friluftsområde, samt offentlig gangvei."

Vedtaket ble påklagd av Olaf Hyggen i brev av 10.4.2008.

Klagen knytter seg etter dette i det alt vesentlige til at:

- Saken ikke skal behandles etter jordloven.
- Fradeling vil være positivt for bolighuset og landbrukseiendommen. En fradeling vil sikre at huset blir oppgradert og holdt ved like.
- Søker kan ikke se at det vil bli konflikter mellom hyttetomten og friluftinteressene i området.
- Området ligger innenfor et fareområde for kaianlegget som ligger like ved. Dyno Industrier ASA bruker imidlertid ikke kaianlegget til å omlaste eksplosiver lenger.

Det vises forøvrig til klagen i sin helhet i vedlegg til saken.

Røyken kommune behandlet klagen i planutvalget vedtak nr 58/08 den 17.6.2008. Klagen ble ikke tatt til følge.

Saken er videresendt fylkeslandbruksstyret for endelig avgjørelse.

Fylkesmannen anser de formelle vilkår for klagebehandling som oppfylt, jfr. forvaltningsloven kapittel VI, og fremmer saken for Buskerud fylkeslandbruksstyre.

Fradeling til HYTTE !

Kort om saken:

Olaf Hyggen søkte 4. september 2007 om å fradele en tomt fra landbrukseiendommen 77/2, 8 og 10, til hytteformål hvor det står et gammelt hus og uthus.

Gårdens totale areal er til sammen 836 daa, hvorav 104 daa er dyrka mark, 705 daa skog, og 27 daa annet areal. Gården drives i dag med produksjon av epler og plommer, samt skogdrift.

Arealet som søkes fradelt er en tomt på ca. to mål i tilknytning til et eksisterende bolighus og et uthus beliggende i den sørlige delen av eiendommen, i nærheten av fjorden. Arealet ligger innenfor reguleringsplan for området Folakroken i Røyken.

Bakgrunn for søknaden er generasjonsskifte og ønske om at de som ikke overtar gården, kan ta det gamle huset i bruk som fritidsbolig.

Fylkesmannens merknader:

Avslag på fradeling er gitt med hjemmel i jordlovens § 12 jfr § 1. Rundskriv M-4/2003 gir nærmere føringer for de skjønsmessige vurderinger som er anført i jordlova.

Ved avgjørelsen skal det bl a. tas hensyn til særlige samfunnsinteresser og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige **ulempes** for landbruket i området. Det skal og tas hensyn til godkjente planer som foreligger for arealbruken etter plan- og bygningsloven og hensynet til kulturlandskapet.

Klager har i framhevet at hytta ligger i friluftsområde og således ikke skal behandles etter jordlova. Han framhever også at Dyno ikke lenger bruker kaianlegget til å omlaste eksplosiver.

Kommunen har i sin vurdering kommet fram til at saken faller inn under jordlovas § 2 pkt a, og vurdert at omsøkte areal ligger innenfor fareområde i planen.

Landbruks- og næringsavdelingen har følgende merknad til kommunens vurdering av om arealet kommer innenfor jordlovas virkeområde, jfr jordlovas § 2.

Arealet ligger innenfor reguleringsplan for området Folakroken i Røyken.

Miljøverndepartementet stadfestet planen 13. september 1979 og presiserte reguleringsbestemmelsene med følgende ordlyd:

1. I området mellom sikkerhetssonens grense og sjøen tillates ikke oppført boliger eller andre bygninger beregnet til varig opphold for mennesker.
2. Allmenheten skal ha adgang til å benytte avkjørselen vest i planområdet som gangatkomst til friluftsområdet.

Det heter videre i stadfestingsbrevet at:

"Saken har videre vært forelagt fylkeslandbruksstyret som har gjort følgende **vedtak i møte den 15. november 1977:**

"Under forutsetning av at jordloven gjøres gjeldende i det foreslåtte friluftsområde og at det tas hensyn til jordstyrets merknader, vil fylkeslandbruksstyret kunne anbefale planen. Jfr. jordlovens § 2, 1. avsnitt, siste setning."

Merknadene fra jordstyret er imøtekommet ved sluttbehandlingen av reguleringsplanen og det er således ikke lenger noen dissenser når det gjelder arealanvendelsen. Spørsmålet om jordloven skal gjøres gjeldende for det regulerte friluftsområde får eventuelt tas opp som egen sak."

Hva gjelder kravet fra fylkeslandbruksstyret om at jordlova skal gjøres gjeldende, er dette ikke fulgt opp av kommunen. Slik kravet er fremmet av fylkeslandbruksstyret, og planen stadfestet, finner ikke landbruks- og næringsavdelingen at denne unnlåtelsen fører til at planen ansees ugyldig.

Hva angår selve planen framgår det at området for angjeldende tomt det søkes fradeling fra, ligger innenfor arealkategorien friluftsområde. I planen er det i tillegg tegnet inn en sikkerhetssone. Tomta med bygning ligger også innenfor denne sikkerhetssonen.

Inntegning av sikkerhetssone endrer ikke arealkategorien i planen. Arealkategorien faresone er ikke brukt i planen. Jordlovas § 2 a krever at arealet enten har formålet landbruk eller fareområde for at § 12 kommer til anvendelse. Det er ikke tilstrekkelig at planen inneholder

en sikkerhetssone og at ansøkte areal ligger innenfor sikkerhetssonen. Dette medfører at jordlova ikke kommer til anvendelse. Det er heller ikke, i bestemmelsene til planen, stilt krav om at jordlova skal komme til anvendelse i planen.

Hva gjelder øvrige anførsler i saken har ikke landbruks- og næringsavdelingen merknader til disse. Vi vil imidlertid framheve at saken må behandles som dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven.

Konklusjon:

Omsøkte tomt med hus det søkes fradeling for ligger i friluftsområde i reguleringsplan for området Folakroken i Røyken. Inntegning av sikkerhetssone endrer ikke arealkategorien i planen. Arealkategorien faresone er ikke brukt i planen. Jordlovas § 2 a krever at arealet enten har formålet landbruk eller fareområde for at § 12 kommer til anvendelse. Kommunens vedtak har således ikke hjemmel i jordlova og må oppheves.

Landbruks- og næringsavdelingen bemerker at fylkeslandbruksstyre har begrunnelsesplikt, dersom det treffes vedtak i strid med fylkesmannens innstilling. Begrunnelsen skal være i samsvar med forvaltningslovens § 25.

Etter en konkret helhetsvurdering finner landbruks- og næringsavdelingen å fremme slik

I n n s t i l l i n g :

Klagen tas til følge. Kommunens vedtak i sak nr 23/07 den 20.11.2007 oppheves.

Omsøkte areal som søkes fradelt ligger innenfor reguleringsplan for området Folakroken i Røyken innenfor friluftsområde og jordlovens § 12 jfr § 1, kommer således ikke til anvendelse jfr § 2 a. Det er ikke tilstrekkelig at området ligger innenfor sikkerhetssonen i planen.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

VOTRING: Innstillingen enstemmig vedtatt.