

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
109/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	15.12.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/2270

119/5 Birkeland - Søknad om oppretting av ny grunneigedom - handsaming av klage frå advokat Anders Skage Thinn for Nils Skjerpung

Vedlegg:

119/5 Birkeland - Søknad om oppretting av ny grunneigedom - vedtak
SV: Klage over delingsvedtak ref. 20/2270 og 21/18559 - 119/5 Osterøy
119/5 Birkeland -Klage over delingsvedtak
Klage på vegne av Nils Skjerpung_210102021
Tilsvar til klage ifm deling av gnr 119 bnr 5
119-5 Merknader til klager
119/5 - Birkeland - Søknad om deling av grunneiendom/rekvisisjon av kartforretning
119/5 Birkeland - Søknad om deling av eigedom.
119/5 Birkeland Søknad om dispensasjon til deling av grunneigedom
Osterøy kommune - gnr. 119 bnr. 5 - vedtak i klagesak som gjelder deling i medhold av jordloven
119/5 Birkeland - Tilleggsdokumentasjon - erklæringar
Brev til Osterøy kommune ifbm omlegging av vegtrase i sak 2001000746
Ferdigattest i sak 2001000746
Kart av endring av veg som omsøkt i sak 2001000746
Kart over opprinnelig søkt vegtrase frå bustad i sak 2001000746
119/5 Birkeland - Søknad om - utvida bruk avkjørsle - fv. 5426
situasjonsplan_119-5_Situasjonsplan.pdf.pdf
Krav_til_utforming_avkjørsle.pdf
Vedtak - Byggesak - Osterøy - 119/5 Birkeland - frådeling av bebygd areal
119/5 - Tilbakemelding
Brev til Osterøy kommune ifbm omlegging av vegtrase i sak 2001000746(567659)
Kart av endring av veg som omsøkt i sak 2001000746(567661)
119/5 Birkeland - Erklæring for rettar på rettar ved frådeling av hus nr. 2 - sladda
Vedlegg til erklæring VEGRETT
Vedtak - Byggesak - Osterøy - 119/5 Birkeland - fradeling av bebygd areal
119/5 - Birkeland - Delingssak
Generalfullmakt
119/5 - Motteken tilleggsdokumentasjon
119/5 - tilleggsinformasjon
119/5 utnyttingsgrad
119/5 - Søknad om oppretting av ny grunneigedom
119/5 - Søknad om oppretting av ny grunneigedom
119/5 Vedtak avkjørsle mot vest
119/5 - Tilleggsdokument
Tinglyst vegrett over 119-3
Tinglyst vegrett over 119-19

Erklæring av div rettar over 119-5
1195 Svar på søknad om utvida bruk av eksisterande avkøysle
119-5 - Sep. 2021
Søknad om avkøysle mot vest 119/5
119-5 utviding - Sep. 2021

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sitt vedtak av 01.10.2021 saknr. 335/21 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 109/21

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen sitt vedtak av 01.10.2021 saknr. 335/21 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane, og eventuelle offentlege styresmakter med klagerett, kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 119 bnr. 5.

Heimelshavarar: Lars Olav Birkeland og Reidun Birkeland.

Tiltakshavar: Per Magne Ådlandsvik Birkeland.

Klagar: Advokat Anders Skage Thinn for Nils Skjerpings, eigar av gnr. 119 bnr. 4.

Klage motteken: 21.10.2021.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådeling av om lag 1300 m² frå gnr. 119 bnr. 5.

Det vart gjeve løyve til tiltaket i vedtak av 01.10.2021 saknr. 335/21.

Det er motteke klage på vedtaket frå advokat Anders Skage Thinn på vegne av Nils Skjerpings den 21.10.2021.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Dispensasjon

Plan- og kommunalteknisk utval har i møte 21.10.2020 saksnr. 078/20 gjeve dispensasjon til tiltaket: *"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til oppretting av ny bustadtomt frå gnr. 119 bnr. 5, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:*

- *Maksimum storleik på ny tomt skal vere 1300 m².*
- *Arealet er bygd og inneheld einebustad med bygningsnummer 19246663 og garasje med bygningsnummer 19246671.*

Dispensasjon vert gjeve under føresetnad av at vedtaket i klagesaka på jordlovsvedtaket, handsama i sak 79/20 i dette møtet, vert oppretthalde av fylkesmannen.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett. Etter ei samla vurdering er fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempe. Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Statsforvaltaren i Vestland har i vedtak av 29.04.2021 stadfesta kommunen sitt dispensasjonsvedtak av 21.10.2020.

Jordlova

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak av 09.07.2020 saknr. 274/20.

Statsforvaltaren i Vestland har i vedtak av 09.02.2021 stadfesta kommunen sitt vedtak av 09.07.2020 om deling etter jordlova.

Klage

Klagen gjeld manglande nabovarsling, at delinga er prinsipielt uheldig for landbruksinteressene og manglande tilkomst over bnr. 4, og klagar ynskjer at vedtaket det er klaga på vert oppheva.

Kommunen syner elles til motteken klage.

Klagen er send til tiltakshavar til uttale.

Tiltakshavar har i brev av 08.11.2021 kome med merknader til klagen.

Kommunen syner til mottekne merknader.

VURDERING

Kommunen legg til grunn at søknad om oppretting av ny grunneigedom kom inn til kommunen 20.08.2020. Søknaden er skriven på blankett nr. 705801 og signert av heimelshavarane til gnr. 119 bnr. 5 Reidun Birkeland og Lars Olav Birkeland.

Saman med søknaden ligg mellom anna skjema for opplysningar gjeve i nabovarsel blankett 5155 og kvitteringsliste for nabovarsel blankett 5156.

Kvitteringslista for nabovarsel syner mellom anna at eigar av gnr. 119 bnr. 4 Nils Skjerping har motteke nabovarsel den 17/8-20.

Kommunen legg til grunn at datoen det her er synt til er 17.08.2020.

Dispensasjonssøknaden vart handsama av plan- og kommunalteknisk utval i møte 21.10.2020 saknr. 078/20, og gav dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom. Etterfylgjande handsaming og klagehandsamingar har ført til at det har teke særskilt lang tid å handsama saka.

Etter at Statsforvaltaren i Vestland i vedtak av 25.06.2021 oppheva Osterøy kommune sitt frådelingsvedtak av 02.11.2020, heimelshavarane og tiltakshavarane Reidun Birkeland og Lars Olav Birkeland ut at dei trong bistand i saka, og gav Per Magne Å Birkeland generalfullmakt til å mellom anna fullføre saka. Kommunen vurderer at dette er i samsvar med forvaltningslova § 12, 1. ledd, som presiserer at ein part har rett til å la seg bistå av advokat eller ein annan fullmektig på alle trinn av sakshandsaminga.

Dette er vidare i samsvar med plan- og bygningslova § 23-2, som opnar for at det er mogeleg å skifte tiltakshavar undervegs i ei sak.

Kommunen la generalfullmakta til grunn for den vidare sakshandsaminga og vurderte at heimelshavarane let seg bistå av Per Magne Å Birkeland i delingssaka, jf. forvaltningslova § 12, 1. ledd, og at Per Magne Å Birkeland overtok som tiltakshavar i saka, jf. plan- og bygningslova § 23-2.

Sidan Statsforvaltaren i Vestland oppheva kommunen sitt frådelingsvedtak av 02.11.2020 på grunn av manglande dokumentasjon i saka, vurderte kommunen at det måtte innhentast meir dokumentasjon før saka vart handsama på nytt.

Sidan det mellom anna var ny tiltakshavar i saka, vurderte kommunen at det mellom anna burde sendast inn oppdatert søknad der den nye tiltakshavaren hadde signert. Dette vart løyst ved at Per Magne Å Birkeland fylte ut og signerte søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett blankett 5153.

Innsendinga av det nye søknadsskjemaet med den nye signaturen var ein formalitet, jf. kravet om signert søknad i plan- og bygningslova § 21-2, 1. ledd, 1. punktum, og kommunen legg til grunn at saka framleis gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom motteken 20.08.2020, jf. plan- og bygningslova § 23-2.

Manglande nabovarsling

Det er i den mottekne klagen mellom anna synt til at eigar av gnr. 119 bnr. 4 ikkje har motteke nabovarsel i saka.

Rådmannen legg motteken dokumentasjon til grunn og vurderer at kvitteringslista for nabovarsel syner at eigar av gnr. 119 bnr. 4 Nils Skjerpung mottok nabovarsel om saka den 17/8-20.

Rådmannen vurderer at eigar av gnr. 119 bnr. 4 Nils Skjerpung dermed vart varsla om tiltaket den 17.08.2020, og vurderer at kravet om nabovarsling i plan- og bygningslova § 21-3, 1. ledd var oppfylt på søknadstidspunktet den 20.08.2020, jf. forskrift om byggesak § 5-2, 3. ledd. Kravet om ny nabovarsling er knytt til søknadstidspunktet, ikkje handsamingstidspunktet, jf. ordlyden i forskrift om byggesak § 5-2, 3. ledd. Rådmannen kan difor ikkje sjå at det er heimel til å stille krav om ny nabovarsling ved skifte av tiltakshavar eller der handsaminga av saka tek lang tid.

Rådmannen vurderer eigar av gnr. 119 bnr. 4 har motteke nabovarsel i saka, og at det ikkje har kome nye moment i klagen på dette punktet som fører til at kommunen sitt vedtak om å gje løyve til tiltaket skal endrast.

Delinga er prinsipielt uheldig for landbruksinteressene

Det er i den mottekne klagen mellom anna synt til at delinga er prinsipielt uheldig for landbruksinteressene.

Rådmannen legg til grunn at landbruksinteressene skal vurderast i samband med søknad om omdisponering og frådelling etter jordlova, jf. jordlova §§ 1, 9 og 12, og ved søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-1.

Søknaden etter jordlova er endeleg handsama, jf. Statsforvaltaren i Vestland sitt vedtak av 09.02.2021, der kommunen sitt vedtak av 09.07.2020 om deling etter jordlova vart stadfesta. Statsforvaltaren sitt vedtak er endeleg og kan ikkje klagast på.

Dispensasjonssøknaden er endeleg handsama, jf. vedtak av 29.04.2021 av Statsforvaltaren i Vestland der kommunen sitt dispensasjonsvedtak av 21.10.2020 vart stadfesta. Statsforvaltaren sitt vedtak er endeleg og kan ikkje klagast på.

Rådmannen vurderer at landbruksinteressene ikkje skal vurderast særskild ved søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova § 20-1, 1. ledd, bokstav m, jf. § 26-1. Kommunen skal vurdere om søknaden om løyve til tiltak er fullstendig, og når søknaden er fullstendig skal kommunen snarast mogeleg gje løyve til tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd.

Rådmannen vurderer at det ikkje er krav om særskilt vurdering av landbruksinteressene ved handsaming av søknad om løyve til tiltak til oppretting av ny grunneigedom, handsaminga av landbruksinteressene skal skje i samband med handsaming av søknad om dispensasjon og søknad om omdisponering og frådelling etter jordlova. Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen på dette punktet som fører til at kommunen sitt vedtak om å gje løyve til tiltaket skal endrast.

Manglande tilkomst over bnr. 4

Det er i den mottekne klagen mellom anna synt til at eigar av gnr. 119 bnr. 4 ikkje vil gje vegrett til den nye eigedomen. Det er vidare synt til at dokumenta ikkje er publisert på kommunen sine nettsider.

Rådmannen legg til grunn at kommunen har plikt til å gje innsyn i saksdokument, journalar og liknande register, jf. offentleglova § 3. Kommunen fastset ut frå omsynet til forsvarleg sakshandsaming korleis eit dokument skal gjerast kjent. Retten til innsyn i dokument fører ikkje til at kommunen har ei publiseringsplikt for fullstendige dokument på kommunen si nettside. Dette er eit tilbod kommunen yter i enkelte saker, og det vert ikkje brukt ekstra tid og ressursar på å publisere meir enn det som kan leggjast direkte ut, jf. offentlegforskrifta § 7, 1. ledd. Sidan det er ein del opplysningar som ikkje skal gjerast tilgjengeleg på internett, vert alle dokument/filer som inneheld eller kan innehalde ein eller fleire av desse opplysningane, ikkje publisert på kommunen sine nettsider, jf. offentlegforskrifta § 7, 2. ledd. Når det gjeld erklæring om rett i fast eigedom inneheld desse dokumenta mellom anna fødselsnummer/personnummer, og dei skal dermed ikkje publiserast på internett. Dersom nokon ynskjer innsyn i dokumenta, skal kravet vere skriftleg eller munnleg, jf. offentleglova § 28, 1. ledd. Kommunen har imøtekome alle krav om innsyn i saka, og kan ikkje sjå at det er gjeve avslag på noko innsynskrav. At ikkje alle dokumenta er publisert på kommunen si nettside er i samsvar med gjeldande lovverk.

Når det gjeld tilkomst til ny grunneigedom ligg det føre tinglyst vegrett over gnr. 119 bnr. 3 og gnr. 119 bnr. 19. Sidan tiltakshavar ikkje har fått tinglyst vegrett over gnr. 119 bnr. 4, har tiltakshavar i tillegg sørge for vegrett frå kommunal veg, over gnr. 119 bnr. 5 til ny grunneigedom. Denne vegen er i samsvar med vegtilkomsten som var synt ved søknad om oppføring av einebustaden. At eigar av gnr. 119 bnr. 4 i samband med bygginga la til rette for at einebustaden skulle få ein betre tilkomst, medførte at vegen frå kommunal veg over gnr. 119 bnr. 5 til ny einebustad ikkje vart nytta. Parkeringsplassen er løyst vest for kommunal veg, og det vil mellom anna vere mogeleg å gå frå parkeringsplassen over gnr. 119 bnr. 5 og fram til den frådelt eigedomen. Når opparbeiding av den delen av vegen som

manglar er gjennomført, vil parkeringa ved kommunal veg falle bort. Dersom den nye grunneigedomen seinare får vegrett over gnr. 119 bnr. 4, vil vegretten frå kommunal over gnr. 119 bnr. 5 falle bort.

Rådmannen vurderer at den nye grunneigedomen har dokumentert tilkomst til offentleg veg, jf. mottekne erklæringar om rett i fast eigedom over gnr. 119 bnr. 3, gnr. 119 bnr. 19 og gnr. 119 bnr. 5, og mottekne løyve til avkøyrsløse frå både fylkesveg og kommunal veg. At vegretten over gnr. 119 bnr. 4 ikkje er endeleg stadfesta, har dermed ikkje innverknad på handsaminga av søknaden, sidan det er dokumentert ei tilfredsstillande alternativ løysing. Tiltakshavar syner til skriftleg avtale om bruk av vegen over gnr. 119 bnr. 4, og har i tilbakemeldinga til kommunen synt til at det er sendt inn krav om jordskifte til Jordskifteretten. Rådmannen vurderer at det ikkje er nødvendig å ta stilling til om den nye parsellen har eller vil få vegrett over gnr. 119 bnr. 4, når dette problemet allereie er sendt til Jordskifteretten til handsaming.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen på dette punktet som fører til at kommunen sitt vedtak om å gje løyve til tiltaket skal endrast.

Konklusjon

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at det ikkje er mottekne nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak skal endrast.

Rådmannen rår til at klage av 21.10.2021 frå advokat Anders Skage Thinn ikkje vert teke til følge, og at kommunen sitt vedtak av 01.10.2021 saknr. 335/21 vert oppretthalde.

Saka vert sendt til Statsforvaltaren i Vestland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Vedlegg:

Sjå i tillegg vedlegg til den andre klagesaka.