

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
110/21	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 Håvard H. Lothe for Lars Inge Birkeland

Vedlegg:

119/5 Birkeland - Søknad om oppretting av ny grunneigedom - vedtak
Oversendelse av klage - Referanse 20/2270 OG 21/18559 - Gnr. 119, bnr. 5 i Osterøy kommune
Klage HT - Lars I Birkeland - Datert 21.10.2021
Tilsvar til klage ifm deling av gnr 119 bnr 5
119-5 Merknader til klager
Førebels svar - stadfesting motteken klage - 119/5 - Søknad om oppretting av ny grunneigedom
Oversending av klage til uttale - gbnr 119/5 Birkeland - Oppretting av ny grunneigedom
119/-5 - Svar på søknad om deling av grunneigedom. Handsaming etter jordlova §§12 og 9.
Kart 1:1000 og 1:5000
119/5 Birkeland Søknad om dispensasjon til deling av grunneigedom

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 - 110/21

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 Håvard H. Lothe for Lars Inge Birkeland.

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 Håvard H. Lothe på vegne av Lars Inge Birkeland 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 fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene. 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 varsling, at delinga ikkje er i samsvar med delinga etter jordlova, at vedtaket ikkje er i samsvar med vedtak om dispensasjon, tilkomst og vilkår i løyvet, og klagar ynskjer at vedtaket det er klaga på vert oppheva.

I klagen vart det oppmoda om utsett iverksetjing av vedtak av 01.10.2021 saknr. 335/21.

Kommunen har i brev av 22.10.2021 gjeve utsett iverksetjing av vedtak av 01.10.2021 saknr. 335/21. Denne avgjerda etter forvaltningslova § 42 er ei prosessuell avgjerd og kan ikkje klagast på. Tiltakshavar vart varsla om avgjerda i brev av 22.10.2021.

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.

Dispensasjonssøknaden vart handsama av plan- og kommunalteknisk utval i møte 21.10.2020 saknr. 078/20, der det vart gjort vedtak om dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom. Etterfylgjande handsaming og klagehandsamingar har ført til at det har teke sær 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 generealfullmakt 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 varsling

Det er i den mottekne klagen mellom anna synt til at klagar ikkje har motteke varsel i saka.

Klagar er ikkje heimelshavar eller tiltakshavar i saka om søknad om oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 119 bnr. 5.

Klagar og klagar sin advokat fekk tilsend Statsforvaltaren i Vestland sitt vedtak av 25.06.2021 der tidlegare delingsvedtak vart oppheva.

Rådmannen vurderer at det ikkje er klagar eller klagar sin advokat som skal sende inn den manglande dokumentasjonen i saka, og har difor ikkje send krav til klagar eller klagar sin advokat med krav om innsending av nye dokument i saka.

Rådmannen legg vidare til grunn at klagar ikkje er nabo til gnr. 119 bnr. 5, og vurderer at det ikkje er krav om nabovarsling av klagar ved søknad om oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 119 bnr. 5, jf. plan- og bygningslova § 21-3.

At heimelshavarane har innhenta hjelp i søknadsprosessen og difor gjeve generalfullmakt til Per Magne Å Birkeland, er i samsvar med forvaltningslova § 12, 1. ledd, og endrar ikkje søknadsprosessen. At Per Magne Å Birkeland har overteke som tiltakshavar i saka, er vidare i samsvar med plan- og bygningslova § 23-2, og endrar heller ikkje søknadsprosessen.

Kommunen sende kopi av vedtak av 01.10.2021 saknr. 335/21 til klagar og klagar sin advokat, samtidig som tiltakshavar og heimelshavarane vart varsla om vedtaket. Kravet om skriftleg melding om vedtaket til søkjar og til dei som har merknader i saka i plan- og bygningslova § 21-4, 4. ledd, 1. punktum er dermed tilfredsstilt.

Rådmannen kan ikkje sjå at tiltakshavar har andre krav om varsling av søknad enn krava om nabovarsling i plan- og bygningslova § 21-3.

Rådmannen kan vidare ikkje sjå at kommunen har andre krav om varsling av dei som har merknader i saka enn skriftleg melding om vedtak, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 4. ledd, 1. punktum. Kommunen sende kopi av vedtaket samtidig til heimelshavarar, tiltakshavar, klagar og klagar sin advokat, og har dermed oppfylt varslingsplikta, i plan- og bygningslova § 21-4, 4. ledd, 1. punktum. Kommunen si varslingsplikt er oppfylt, og det føreligg ikkje sakshandsamingsfeil.

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.

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.

Endring av sentrale føresetningar for tidlegare vedtak, tilkomst og vilkår i løyve

Det er i den mottekne klagen mellom anna synt til at delinga vil gje klåre negative følgjer for landbruksinteressene. Ved endra tilkomst er føresetnadene endra og driftstilhøva på gnr. 119 bnr. 5 vert forringa. Risiko for konflikt mellom jordbruks- og bustadinteressene vil verte høgare. Det vil vere krav om ny handsaming etter jordlova og ny søknad om dispensasjon.

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

Rådmannen vurderer at det ikkje føreligg andre krav til særskild vurdering av landbruksinteressene 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.

Storleiken på tomta som er søkt frådelt og plasseringa av grensene er ikkje endra i samband med innsending av tilleggsdokumentasjon. Plasseringa av tilkomstveg er i samsvar med tidlegare søknad om løyve til oppføring av einebustad. At tiltakshavar ikkje sikra seg tinglyst rett til tilkomst over naboeigedomane i samband med endra tilkomst til den nye einebustaden i 2003, fører til komplikasjonar i samband med søknad om frådelling av einebustaden. Det er innhenta tinglyst samtykke frå eigarar av gnr. 119 bnr. 3 og gnr. 119 bnr. 19 til bruk av eksisterande tilkomstveg over deira eigedomar. Dersom tiltakshavar ikkje får rett til å bruke vegen over gnr. 119 bnr. 4 når einebustaden vert frådelt, kan det seinare verte aktuelt å byggje ny tilkomst over gnr. 119 bnr. 5 og fram til einebustaden som er søkt frådelt. Ved eventuell søknad om bygging av ny tilkomstveg over gnr. 119 bnr. 5 vil det òg vere krav om søknad omdisponering etter jordlova, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2. Rådmannen vurderer at det ikkje er krav om søknad om bygging av vegen i samband med søknad om oppretting av ny grunneigedom, sidan det er funne ei mellombels løysing med parkering ved kommunal veg og gangveg til einebustaden.

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.

Det er ikkje skrive i vedtaket etter jordlova kvar tilkomsten til den nye eigedomen skal gå eller stilt krav om at tilkomsten skal skje over gnr. 119 bnr. 4. Det er dermed ikkje krav om ny søknad om omdisponering etter jordlova. Rådmannen vurderer at tidlegare vedtak etter jordlova skal leggjast til grunn for handsaminga av delingssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-5.

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.

Det er ikkje skrive i dispensasjonsvedtaket kvar tilkomsten til den nye eigedomen skal gå eller stilt krav om at tilkomsten skal skje over gnr. 119 bnr. 4. Det er dermed ikkje krav om ny søknad om dispensasjon. Rådmannen vurderer at tidlegare dispensasjonsvedtak skal leggjast til grunn for handsaminga av delingssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd, siste punktum.

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 avkøyrsløp frå både fylkesveg og kommunal veg. At vegretten over gnr. 119 bnr. 4 ikkje er endeleg stadfesta, har dermed ikkje innverknad på handsaminga av søknad om oppretting av ny grunneigedom, 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 send 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 send 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 Håvard H. Lothe ikkje vert teke til følge, og at kommunen sitt vedtak av 01.10.2021 saknr. 335/21 vert oppretthalde.

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

Dokument

Sjå i tillegg vedlegg til den andre klagesaka.