

Arkiv: GBNR-311/1, FA-
L33, HistSak-
19/1879
JournalpostID: 20/2847
**Saksbehandla
r:** Tone Furustøl
Dato: 16.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
014/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Klage på vedtak om dispensasjon for arealoverføring - gbnr 311/1 Øvre Tveit Vedlegg i saken:

07.01.2020	Klage til søknad om dispensasjon for arealoverføring GBNR 311/1 og 311/29	1338202
07.01.2020	E-postmelding - Klage om Søknad om dispensasjon for arealoverføring.	1338203
02.01.2020	Tillegg til klage på avslag - arealoverføring	1334883
02.01.2020	E-postmelding - Tillegg til klage	1334884
26.01.2020	GBNR 11/1 og 11/29 - Søknad om dispensasjon for arealoverføring - Vestbygd	1344029
26.01.2020	Søknad om dispensasjon - arealoverføring	1344030
26.01.2020	E-postmelding - Søknad om dispensasjon GBNR 11/29 - arealoverføring	1344031
26.01.2020	Søknad om frådeling av tilleggsareal/grensejustering - GBNR 11/29, 1	1344032
26.01.2020	Korrigerering av tomtegrenser	1344033
26.01.2020	Avtale	1344034
26.01.2020	Kart	1344035
26.01.2020	Ortofoto	1344036
26.01.2020	Skyldskifte	1344037
26.01.2020	Uttale landbruk arealoverføring mellom GBNR 111	1344038

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak19/1879 med saknr 103/2019, datert 26.11.2019 vert oppretthaldt.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 05.02.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 014/20 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak19/1879 med saknr 103/2019, datert 26.11.2019 vert oppretthaldt.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar:

Eigedom: Gbnr 311/29 og 311/1

Adresse: Vestbygdvegen 288 og 284

Tiltakshavar/eigar: Gbnr 311/29 – Reidun og Alf Rykkje. Gbnr 311/1 Cathrine og Tor Helge Thorvaldsen.

Klagar: Alf Rykkje

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for drift og utvikling, arkivsak19/1879 med politisk saknr 103/2019, datert 26.11.2019 om dispensasjon til arealoverføring av 200m² frå gbnr 311/1 til gbnr 311/29. Det var søkt om dispensasjon for arealoverføring av 450m² frå landbrukseigedomen gbnr 311/1 til bustadeigedomen gbnr 311/29.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Utval for drift og utvikling gir dispensasjon til overføring av eit areal på inntil 200 m², frå gbnr. 11/1 til gbnr. 11/29, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 200 m² frå gbnr. 11/1.

Frådeling kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve ette pbl kapittel 20.

For grunngjeving av vedtaket sjå saksutgreiing og vurdering over.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over vedtak fatta av Utval for drift og utvikling den 20.12.2019.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt den 20.12.2019 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljøutvalet den 05.02.2020 og blir handsama innan sakshandsamingsfristen.

Dersom areal, plan og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, vert klagesaka vidaresendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming så snart møtebok ligg føre og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Dersom areal, plan og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på så snart møtebok ligg føre og seinast innan 2 veker etter møtedato. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

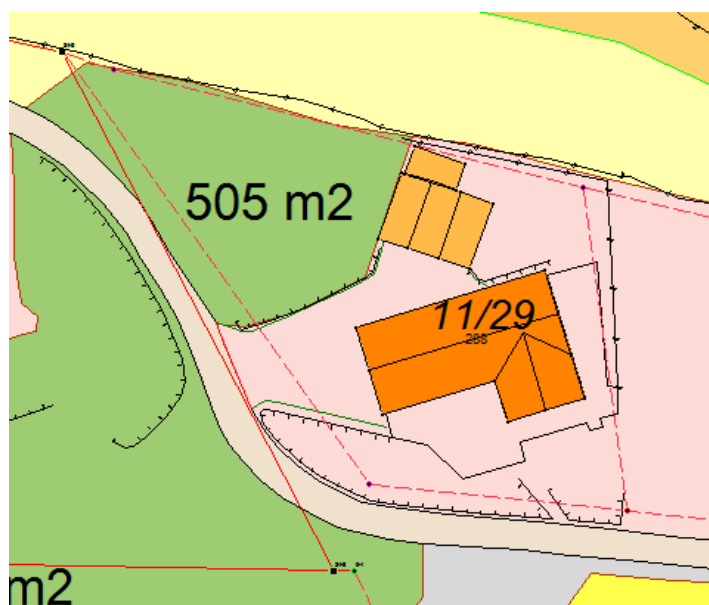
Eigedom som arealet skal overførast frå, gbnr. 11/1, er ein landbrukseigedom.

Eigedom som arealet skal overførast til, gbnr. 11/29, er ein bygd bustadeigedom med status som LNF-spreidd bustad i tab. 9.1 til KPA si føresegn 3.2.3.

Areal på over 200 m² kan ikkje overførast mellom eigedomane utan dispensasjon frå LNF-formålet, jf. føresegn 3.1.2 og 3.2.1 til KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd. Etersom det omsøkte areale ter over 200 m², må det vurderast om det kan gis dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Kart/foto

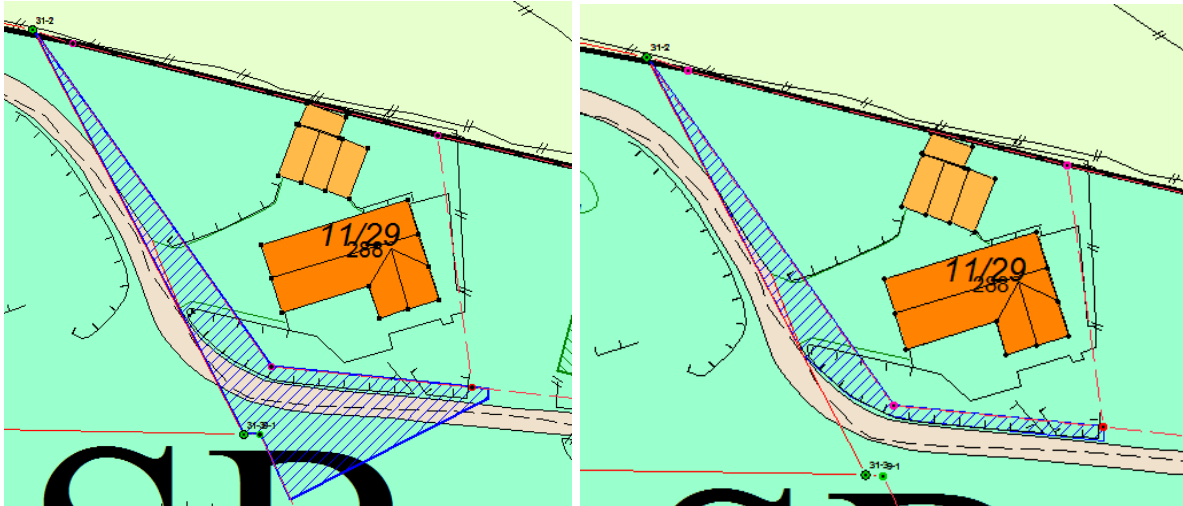
Kart frå saksframlegg til søknad i sak 19/1879 – gbnr 311/29



Kart frå saksframlegg til søknad i sak 19/1879 – gbnr 311/29 og gbnr 311/1

Omsøkt areal på 450m²
200m²

Vedtak om arealoverføring på



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

« - Grensen mellom GNR 11/31, og 11/29, har hele tiden grenset midt i veien. Dvs at GNR 11/31 har hele tiden eid halve veigrunnen. Vi synes dette er en dårlig løsning, og vil derfor dele det slik at det blir delt litt bedre. Dvs at 11/31 eier ene halvparten av veigrunnen, mens 11/29 eier andre halvpart.

– Viser til flyfoto. Slik som tomten er tegnet inn, har tomten alltid blitt brukt. Den ble solgt slik til meg av tidligere eier Leif Otto Thorvaldsen. Biten på sørsiden av vegen, var kun et juv, før det ble fylt opp med masse, og i senere tid planert ut til parkeringsplass/lagringsplass av meg selv.

- Eierene av 11/1 er helt enig med at delingen bør deles slik at det blir renere linjer på tomten, og ikke masse vinkler. Det blir et unaturlig skille av tomt. Området sør for veien er ikke brukendes til noe annet enn parkering, da det er fjell, stein, og skog der. Det kan derfor ikke brukes til feks gårdsdrift og annet. - Eierne av 11/1 mener at dette er det rette å gjøre. Det er jeg, eier av 11/29, og 11/31 som har holdt alt av vedlikehold, asfaltering og opparbeiding av veien. Det har ikke 11/1 hatt noe med å gjøre, da tomten som sagt hele tiden har tilhørt 11/29 (trodde vi).

- Jeg føler at eiendommen som ble solgt til meg ikke har den verdien som den ble kjøpt for. Den er målt til 1.2 mål, og i skøyte står det at den skal være 1.6 mål. Dette har stor markedsverdi, som igjen fører til tap i et eventuelt salg i fremtiden. Det hjelper derfor på, om resterende av arealet det søkes om, blir

overført til meg. Sørsiden som det nå klages på, er som sagt ikke i bruk, eller kan brukes av nåværende eier.

Jeg føler at det ikke er noen ulemper, og mer fordeler ved å gi dispensasjon til denne arealoverføringen, og håper dere kan ta dette til vurdering. Jeg håper på positiv tilbakemelding, så fort det lar seg gjøre.»

Det vert vist til klagen og tillegg til klage i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Omsynt bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Når det gjeld vilkår to er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som «skal bidra til å samordne statlige, reguonale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.» Det skal i den samanheng «legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Rådmannen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Rådmannen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgaver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

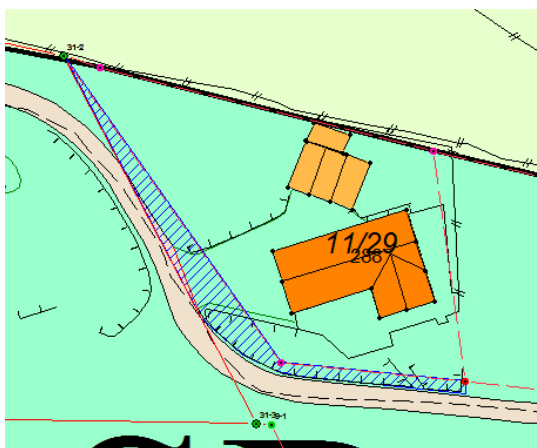
- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til vern av kulturminne og landskap
- Omsyna bak kravet om felles planlegging

- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Rådmannen kan ikkje sjå at formålet bak LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side med overføring av det omsøkte arealet.

Vidare ser rådmannen fordelar ved å overføre arealet nord for vegen, då dette arealet er brukt som hage, avkøyring og parkering for gbnr. 11/29. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at dette arealet ikkje kan overførast til gbnr. 11/29, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Når det gjeld arealet som er brukt som tilkomstveg og arealet sør for vegen, kan ikkje rådmannen sjå kva fordelar som talar for å overføre dette arealet til gbnr. 11/29, anna enn private fordelar. Vi kan dermed ikkje sjå at det ligg føre fordelar som er «klart» større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon for heile det omsøkte arealet er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.



Rådmannen vil etter dette foreslå at det blir gitt dispensasjon til overføring av arealsom vist på kartet over, avgrensa mot vegen.»

Vurdering av klagen

Arealoverføringa av dei resterande 250m² til tilkomstveg og areal sør for vegen er grunngjeven i private fordelar. Sjølv om tiltakshavar kan vise til dokumentasjon på at det er han som grunneigar som har rett til å båe eige og drifte arealet, så er dette privatrettslige tilhøve som kun gir private fordelar for bustadeigedomen.

Vidare har arealet sør for vegen ein naturleg tilknytning til landbrukseigedomen, mens vegen vil skilje det frå bustadeigedomen.

Administrasjonen er av den oppfatning om at det er ein ulempe om arealet vert overført til bustadeigedom.

Konklusjon

Det er administrasjonen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen på vedtak om dispensasjon til arealoverføring av 200m² frå gbnr 311/1 til gbnr 311/29 ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere undertekna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens

§ 36.

11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.