

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-305/36, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 19.01.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
024/21	Utval for areal, plan og miljø	03.02.2021

**Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 305/36
Fløksand
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/11619, datert 27.10.2020, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 03.02.2021:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 024/21 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/11619, datert 27.10.2020, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 305/36
Adresse: Rosslandsvegen 1147, 5918 Frekhaug
Tiltakshavar/eigar: Fløksand Fritid AS
Klagar: Arne Gunleiv Haugsvær – grunneigar av gbnr 305/3, der veggen går

Saka gjeld klage på delegert vedtak sak 20/11619, datert 27.10.2020, om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av parsell rundt eksisterande fritidsbustad på gbnr 305/36 med etablert fritidsbustad.

Vedtaket har følgende ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet landbruk, natur og friluft, samt reindrift (LNFR) i kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 305/36 i samsvar med oppdatert situasjonsplan datert 26.10.2020.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på 1500 m² frå gbnr.305/36 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 26.10.2020, jf. pbl. § 29-4.*
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova, men skal ikkje vera over 1500m².*
- Bruksrett til veg må dokumenterast og tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga.*

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.»

Fritidsbustaden er knytt til offentleg vassverk og fekk i 2011 godkjent utslepp til minirensanlegg. Eigedomen har tilkomst til offentleg veg via felles privat veg. I følgje dispensasjonssøknaden føreligg det bruksrett til privat veg. Det er sjekka med Fylkeskommunen om det er krav til søknad om utvida bruk av avkjørsla til fylkesvegen, men det er ikkje naudsynt for dette tiltaket. Men om det i framtida skal gjerast tiltak som vil medføra auka bruk av avkjørsla må det søkjast om utvida bruk av avkjørsla. Tilkomst, vassforsyning og avløp synast sikra i samsvar med pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

I søknad motteken 12.06.2020 var det søkt om eit areal på 2 100m². Dette er for stort jf. punkt 1.6.14 i kommunedelplan for Meland. Største mogleg areal på nye tomtar til fritidsbustadar er 1,5 da. Nytt situasjonskart vart mottatt 27.10.2020. Parsellen vart redusert til om lag 1500m². Gbnr 305/36 er i matrikkelen registrert med eit areal på 5732m².

Eigedomen var frådelt til fritidsføremål i 1942. Av gamle rasterkart og flybilete frå 1966, så er bruken av eigedomen fritidsbustad og ikkje nytta som jordbruksareal.

Vegen til gbnr 305/36 går over gbnr 305/3 og gjennom gardstunet nærare lokalisert på sørvestsida av driftsbygninga. Vegen ligg i utkanten av tunet, men relativt tett på lager for husdyrgjødsel og driftsbygning. Garden på gbnr 305/3 er i full drift med mjølkeproduksjon. Det vil vere trafikk til og frå garden med gjødselkøyring, hausing av grovfôr, jordarbeiding, ugraskamp samt tankbil som hentar mjølk, kraftforlevering og dyr som skal inn og ut på beite.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå nabo Arne Gunleiv Haugsvær – grunneigar av gbnr 305/3, der vegen går.

Klagerett og klagefrist

Nabo har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 20/11619 er sendt ut den 29.10.2021. Klagen er mottatt innan den 19.11.2021 og er mottatt innan klagefristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 20.01.2021.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Parsellen ligg i uregulert område avsett til LNF- føremål i kommunedelplanen (KDP) sin arealdel for tidlegare Meland kommune.

Dispensasjon

Søknaden krev dispensasjon frå LNF- føremålet.

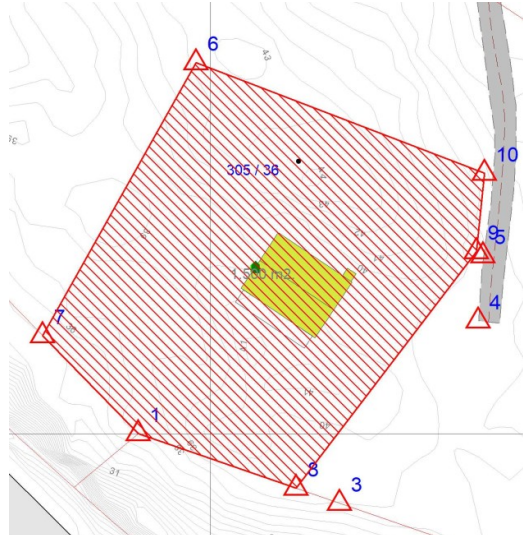
Kart/foto

Norge i bilder – Oversikt



Figur 2 flyfoto av avkjørsel – og driftsbygning på GBNR 305/3.

26.10.2020



Skøyte frå gbnr 305/7 til gbnr 305/36, datert 03.10.1942:

Kjøparen har rett til å bruke de nødvendige veier og rett til vei langs parsellen L y n g t u n br.nr. 34's nordre side til den nærast liggjande tenlege stad å koma inn på parsellen.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Gbnr 305/36 har kun vegrett over gbnr 305/3 til denne eigedomen. Ved frådeling av ny eigedom, så ligg det ikkje føre vegrett til den nye parsellen. Dette fordi gbnr 305/36 er gjeve vegrett frå gbnr 305/7 som ein av fem eigedomar. Då desse fem eigedomane er gjeve vegrett over gbnr 305/3, så er tal vegrettar oppbrukt. Då det ikkje ligg føre fleire vegrettar å gi nye parsellar, kan det ikkje gis vegrett til den nye parsellen frådelt frå gbnr 305/36.

Det vert vist til klagen 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:

«Omsynet bak LNF- føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grøntstrukturar og elles leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealføremålet leggjast

til rette for aktivt natur- og friluftsliv.

Det er administrasjonen si vurdering at oppretting av ny grunneigedom for tomt rundt eksisterande fritidsbustad på gbnr 305/36 slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak LNF- føremålet vesentleg til side. Omsøkt areal er i dag del av eigedom som vart frådelt til fritidsføremål i 1942. Omsøkt areal har i dag ingen verdi for landbruket og sjølv om arealet ligg i eit typisk landbruksområde er det ingen indikasjon på at arealet har vore nytta som jordbruksareal. Dette går mellom anna fram av gamle rasterkart og flybilete frå 1966.

Arealet har også liten verdi som natur- og friluftsområde då det allereie er utbygd med fritidsbustad, veg og terrasse.

Vilkåra for å gje løyve til deling av tomt rundt eksisterande fritidsbustad etter regelen om uendra bruk er i stor grad oppfylte. Mellom anna reknar ein at bruken av eigedomen er lovleg etablert. Bruken var lovleg før kommunedelplanen vart vedteken og bruken skal framleis vera fritidsbustad.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon for etablering av ny grunneigedom for tomte er klart større enn ulempene. I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ikkje vil setja omsynet bak LNFR- føremålet vesentleg til side. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-formålet er oppfylt.»

Klagar er av den oppfatning at gbnr 305/36 har vegrett over gbnr 305/3, men den nye parsellen fråskilt frå gbnr 305/36 har ikkje slik vegrett. Administrasjonen forstår det slik at gbnr 305/3 har gitt vegrett til gbnr 305/7 ved oppretting av denne eigedomen. Gbnr 305/7 har så gjeve vegrett vidare ved oppretting av 5 eigedomar. Gbnr 305/36 er ein av desse 5 eigedomane.

Om gbnr 305/36 har rett til vidare avgiving av vegrett ved frådeling av ny parsell, er eit spørsmål om det er openbart at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettar som søknaden forutsett slik at søknaden skal avvisast, jf. pbl. §21-6 annet punktum.

Forarbeidane til pbl. §21-6 (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s.322-323) illustrerte ein høg terskel, der det må framstå som klart at den nye parsellen ikkje har vegrett. Vilkåret om at det må framstå som klart for å kunne avvise søknaden gjeld både juss og faktum. Med klart meinast at det må ligge føre meir enn vanleg sannsynlegovervekt. Dette beror på ein konkret heilskapleg vurdering i den enkelte sak.

Det som fremgår som klart er at vegrett til gbnr 305/36 er gjeve vegrett frå gbnr 305/7 slik det fremgår av skøyte av 03.10.1942. Utgangspunktet etter gjeldande rett er at når skøytet ikkje gir svar, så kan en avtalt vegrett gi rett til vidare avgiving av vegrett ved frådeling av ny parsell under føresetnad at tolegrensa for eigar av eigedomen vegretten ligg på ikkje er overskriden etter servituttlova §2, jf. §9. Omfanget og endringa av bruken må vere innafor tålegrensa i servituttlova §2. Dette beror på ein konkret vurdering og er i stor grad

basert på dei lokale tilhøva på staden og dei konkrete omstenda som gjer seg gjeldande. Etter rettspraksis kan det til dømes vektleggast kor vegen går og kva ulemper plasseringa medfører, om vegen er lagt utanom gardstunet eller inntil tunet eller anna gardsbebyggelse samt utvikling av vegretten i tråd med tid og tilhøva, sjå til dømes Rt. 2015 side 120 og Rt. 1973 side 229.

Det er ikkje kommunen som skal vurdere om tolegrensa i servituttlova §2 er overskriden. Dette er privatrettslege tilhøve og må avgjerast i det private rettsapparatet. Dersom kommunen går inn på ein slik vurdering, så tar kommunen stilling til og avgjer om den nye parsellen har eller får vegrett. Loven er tydeleg på dette punkt. Kommunen skal ikkje ta stilling til eller avgjere dei privatrettsleg tilhøva, jf. pbl. § 21-6 første og tredje punktum.

Vidare følgjer det av forarbeidane at dersom det ikkje kan dokumenterast en rett til å disponere annen manns grunn, så bør søknaden avvisast. Samtidig er det tatt høgde for at dokumentasjon kan kome på eit seinare fastlagt tidspunkt, jf. pbl. §21-6 fjerde punktum. Dette er tilfellet i vår sak, der det er satt vilkår om at denne må dokumenterast og tinglyst seinast samstundes med oppmålingsforretninga. Bakgrunnen for vilkåret er at tiltakshavar meiner at han har vegrett til ny parsell samstundes som servituttlova §2, jf.9 har opna opp for at avtalt vegrett kan gi rett til vidare avgiving av vegrett ved frådeling av ny parsell. Det er difor sannsynleggjort i tiltakshavars favør at det kan ligge føre vegrett til den nye parsellen slik at vegretten ikkje må leggast fram ved søknad om dispensasjon og løyve, men ved oppmålingsforretninga.

Med innsendt dokumentasjon på vegrett til den nye parsellen og som er tinglyst, vil dei privatrettsleg tilhøva vere klargjort på tidspunktet den nye parsellen vert oppretta. Det er tiltakshavar som må framlegga dokumentasjon på vegrett til ny parsell og at denne er tinglyst. Klagar og grunneigar av vegen sin posisjon vert ivaretatt med denne løysinga.

Det er ikkje openbart at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettar som søknaden forutsett slik at søknaden ikkje skal avvisast, jf. pbl. §21-6 annet ledd.

Administrasjonen vil presisere at frådelinga gjeld eksisterande hytte, der det har vore fritidsbustadeigedom sidan 1942. Det vert ikkje meir utnytting av eigedommen ved at det ikkje kjem nye bygningar som gjev auke bruk utover den etablerte bruken som er i dag.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår rådmannen til at klagen ikkje vert tatt til følge.

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 underteikna 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. Statsforvaltaren 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 § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, 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 vesentlege 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 følgje 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.

Vedlegg i saken:

19.01.2021	Skøyte - gbnr 305_36	1500117
17.01.2021	Svar på førespurnad om tilknytning til klagen - gbnr 305/36 Fløksand	1498962
08.12.2020	Tilsvar til klage med juridisk utgreiing	1484930
20.11.2020	Klage hyttetomt 305-36 Fløksand	1477205
29.10.2020	Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 30536 Fløksand	1465136
27.10.2020	Nytt situasjonskart gbnr 305/36 Fløksand	1465014
22.10.2020	Uttale til utvida bruk av avkøyrsløp - delingssak - gbnr 305/36 Fløksand	1463132
07.10.2020	Uttale frå landbruk som gjeldt deling av fritidseigedom - gbnr 305/36 Fløksand	1456066
28.09.2020	Nabovarsel til oppretting av grunneigedom til fritidsbustad - gbnr 305/36 Fløksand	1451276
09.07.2020	Brev disp søknad_08.07.2020	1421593
12.06.2020	Søknad om oppretting av grunneigedom til fritidsbustad - gbnr 305/36 Fløksand	1405479
12.06.2020	Nabovarsel	1405480
12.06.2020	Naboliste	1405482
12.06.2020	Situasjonskart	1405481
19.01.2021	Skylddeling - gbnr 305_36	1500131

