

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
	Planutvalg	

Saksbehandler: Kjell Vingen**Steinar Skifte - Klage på vedtak om deling av grunneiendom 83/005**

Vedlegg:

- 1 Klage
- 2 Særutskrift Steinar Skifte - deling av grunneiendom - 83/005
- 3 Brev til naboer
- 4 Tiltakshavers vurdering av klagen
- 5 Foreløpig svar på klage

Sakens bakgrunn og innhold:

Planutvalget ga 12.11.2015, sak 15/10, dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel for fradeling av to boligtomter på gnr. 83, bnr, 5, vedlegg 2.

Vedtaket ble 22.02.2016 påklagd av eiere av fire naboeiendommer, vedlegg 1.

Klagen:Rettslig klageinteresse

Vedtaket er påklagd av naboer, disse har rettslig klageinteresse jevnfør forvaltningsloven § 28.

Klagefrist

Klagen er datert 22.02.2016. Forvaltningslovens hovedregel om klagefrist, jevnfør § 29, er tre uker fra underretningen om vedtaket kom frem. De naboer som har klagt mottok ikke slik underretning. Klagefristen løp derfor fra det tidspunkt de har fått eller burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket, likevel senest tre måneder etter at vedtaket ble fattet, det vil si senest 12.02.2016, jevnfør forvaltningsloven § 29, andre ledd. Klagen er etter dette ikke rettidig innkommet.

Selv om klagefristen er oversittet kan klagen tas under behandling dersom naboene ikke kan lastes for å ha oversittet klagefristen, eller dersom det av særlige grunner er rimelig at klagen blir behandlet. Rådmannen har ikke konkret kunnskap om når naboene fikk opplysninger om dispensasjonsvedtaket, og legger til grunn at de ikke kan lastes for å ha drøyd unødig lenge med å levere klage.

Rådmannen legger etter en konkret vurdering av søknaden til grunn at det er uheldig at dispensasjonssøknaden ikke ble nabovarslet, og at det derfor er særlig viktig at naboene gis mulighet til å bli hørt i klageomgangen.

Tomtene er på klagetidspunktet ikke oppmålt og fradelt, og kommunen har ikke kunnskap om at tiltakshaver rettslig eller faktisk har disponert over tomtene på en slik måte at en forsinket klagesak medfører skade eller ulempe.

Konklusjon klagefrist

Det foreligger særlige grunner til at klagen bør tas under behandling på tross av oversittet klagefrist, jevnfør forvaltningsloven § 31. Klagen bør etter rådmannens vurdering realitetsbehandles.

Vurdering av klagen:

Klagen

Det er noe uklart hva klagerne ønsker å oppnå. De anfører konkret at:

- Kommunen må sette som betingelse ved tillatelse til fraskilling at det ikke vil bli gitt tillatelse til fraskilling av flere boligtomter i dette området.
- Forholdet til fornminner må tas med som en del av forutsetninger i fraskillingen.

Etter en konkret vurdering av klagen legger rådmannen til grunn at saksgangen i sin helhet må vurderes med tanke på endring eller oppheving av dispensasjonsvedtaket.

Klagerne ber om oppsettende virkning, og forutsetter at kommunen påser at det ikke blir igangsatt noen praktiske irreversible arbeider på og i områdene rundt tomtearealene.

Oppsettende virkning

Rådmannen har ikke kunnskap om søknadsppliktige arbeider på tomtene, eller i deres nærhet. Krav om oppsettende virkning er vurdert, og beslutning er meddelt klagerne, vedlegg 5

Nabovarsling

Søknad om dispensasjon er ikke nabovarslet. Tiltakshaver skriver i vedlegg 4 at « *Det var etter samråd med Bjugn kommunes saksbehandler at det ikke ble sendt nabovarsel*». Av kommunens høringsbrev til fylkesmannen fremkommer det at «*Tiltaket er ikke nabovarslet da det kun berører avgivereiendommen.*»

At søknader skal nabovarsles er plan- og bygningslovens klare hovedregel, jevnfør § 21-3, første ledd. Det er hjemmel i samme paragraf, andre ledd, til å unnlate nabovarsling når tiltaket «*ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere.*» Rådmannen legger til grunn at dispensasjon for to boligtomter berører naboenes interesser i en slik grad at de hadde krav på nabovarsel, det er i denne vurderingen lagt betydelig vekt på at unnlatt nabovarsling ikke er drøftet i saksfremlegget, vedlegg 2. Rådmannen legger til grunn at dette var en saksbehandlingsfeil.

Rådmannen har i klageomgangen valgt å tilskrive alle naboer som burde fått nabovarsel, se ett av disse brevene i vedlegg 3. Ingen av disse har levert merknad til klagen, eller på annen måte tatt kontakt med kommunen i sakens anledning.

Dispensasjonens rammer og presedensvirkning

I klagen anføres det at tiltakshaver vil søke om fradeling *«utover disse to nye boligtomtene på eiendommen. Tillatelse til ett nytt boligfelt blir innfridd gjennom fradeling etter bit-for-bit prinsippet og dette burde være kjent for kommunen.»*

Rådmannen vet at tiltakshaver gjennom lengre tid har ønsket areal på sin eiendom satt av til byggeområde for bolig, da dette har vært vurdert i kommuneplanprosesser. Fradeling ved dispensasjoner kan ikke erstatte ordinære planprosesser, men er unntaksvis hensiktsmessig fremgangsmåte når tiltak av begrenset omfang og konsekvens skal vurderes. Dispensasjonen som er gitt gjelder kun for to boligtomter. Eventuelle fremtidige søknader av lignende karakter i samme området må vurderes konkret i forhold til regelverk, bygde og naturgitt omgivelser til den tid. Rådmannen kan ikke se at det er mulig å binde fremtidig forvaltningsmyndighet slik klagerne ønsker. Rådmannen legger likevel til grunn at dersom en videre utbygging av området skulle bli aktuelt i fremtiden, bør dette avklares i planprosesser ikke ved at det gis flere dispensasjoner.

Forvaltningspraksis

Like saker skal behandles likt, men rådmannen kan ikke se at det foreligger forvaltningspraksis som tilsier ulovlig forskjellsbehandling. Ønske om hyttefelt med et *«20-talls tomter»*, som nevnt i klagen, er ikke sammenlignbart med ønske om to boligtomter.

Vann og avløp

Tomtene skal i følge søknaden ha felles avløpsanlegg. Tomtenes plassering, ved Bålfjorden kan medføre at det må velges løsninger med høy rensegrad, men detaljprosjektering av denne art kan etter rådmannens vurdering utstå til byggesøknaden skal leveres. Med dagens tekniske muligheter fremstår det som klart at det er mulig å sikre de nye tomtene tilfredsstillende avløp.

Veg

Tomtene skal ha felles atkomst fra privat veg. Statens vegvesen har gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende atkomst fra fylkesvegen. Den private vegen som skal benyttes ligger i sin helhet på tiltakshavers eiendom, og kommunen har vurdert det som sikkert at tiltakshaver har sikret tomtene lovlig atkomst jevnfør plan- og bygningsloven § 27-4. Det fremkommer av klagen at jordskifteretten skal ta stilling til bruksordning/vegslag, rådmannen kan ikke se at dette er av betydning for dispensasjonssøknaden. Jordskiftesaken har imidlertid den konsekvens at deling ikke kan gjennomføres før jordskiftesaken er avsluttet, alternativt at tillatelse til deling er gitt av jordskifteretten.

Det anføres i klagen at avkjørselen fra fylkesvegen er trafikkfarlig. Tiltakshaver har i vedlegg 4 til dels sagt seg enig dette, og uttaler: *«Dette kan løses ved å heve veien i området ved krysset, vi er positive til tiltak for å utbedre dette.»* Rådmannen legger til grunn at eventuelle utbedringer av vegkrysset må skje i samråd med Statens vegvesen, og ser det som positivt for de nye tomtene og for området som helhet at partene ser ut til å være enige om dette. Rådmannen kan imidlertid ikke se at det er nødvendig å stille krav om slik utbedring i dispensasjonssaken, eller i de etterfølgende dele- og byggesaker.

Fylkesmannens vurdering

Da saken ble oversendt til fylkesmannen, ble det opplyst i høringsbrevet at *«det er pr i dag ingen områder avsatt til boligformål i denne delen av Bjugn kommune. Det er to eldre boligeiendommer i samme område»*. Rådmannen kan ikke se at dette er feil, men erkjenner at det i denne sammenheng burde vært spesifisert hva som her menes med *«denne delen av Bjugn kommune»*. Rådmannen legger til grunn at fylkesmannen aktivt bruker kommunens planverktøy ved vurdering av høringssaker og kan, jevnfør fylkesmannens uttalelse, ikke se at denne unøyaktighet har hatt betydning for høringsuttalelsen.

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon. Høringsuttalelsen ble vurdert i saksfremlegget, vedlegg 2. Rådmannen kan ikke se at dette bør vurderes på annen måte i klageomgangen.

Fylkeskommunens vurdering

Fylkeskommunen, og klagerne, minner om aktsomhetsplikten jevnfør lov om kulturminner. Rådmannen er enig i at dette konkret må løftes frem i den videre saksbehandling, men kan ikke se at dette har betydning for dispensasjonsvurderingen.

Landbrukskontorets vurdering

Opplysninger om søknadens offentligrettslige side, jevnfør plan- og bygningsloven, er i denne sammenheng kun å anse som opplysninger om sakens formelle ramme før landbrukskontorets vurdering i henhold til naturmangfoldloven og jordlova. Rådmannen kan ikke se at landbrukskontorets tanker om flere boliger, og en eventuell fremtidig reguleringsplan skal tillegges avgjørende vekt ved vurderingen av dispensasjonen som er gitt.

Landbrukskontoret har vurdert tomtenes betydning for kulturlandskapet i hensynssonen, og det er stilt vilkår i dispensasjonsvedtaket som tilsier at dette også vil bli grundig vurdert i byggesaken.

Naturmangfold

Tomtene er tidligere vurdert i forhold til naturmangfoldloven av landbrukskontoret i forbindelse med jordlovsvurderingen og i saksfremlegget i vedlegg 2. Rådmannen kan ikke se at det er fremkommet nye opplysninger om naturmangfold i klagen.

Konklusjon

Manglende nabovarling er en saksbehandlingsfeil. Saksbehandlingsfeilen er i klageomgangen søkt reparert ved dialog med alle naboer. Rådmannen kan ikke se at den manglende nabovarsling har vært avgjørende for dispensasjonsvedtaket.

Rådmannen kan ikke se at det i klagen fremkommer opplysninger som medfører at vedtaket bør oppheves eller endres.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved planutvalget kan ikke se at det i klagen fremkommer opplysninger som tilsier at vedtaket bør endres eller oppheves. Vedtaket i sak 15/10 opprettholdes. Klagen sendes til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.