



SAKSFRAMLEGG

| <i>Saksnr</i> | <i>Utvalg</i> | <i>Møtedato</i> |
|---------------|------------------------------------|-----------------|
| 13/41 | Hovedutvalg for arealbruk og drift | 11.06.2013 |

Saksbehandler: Kristin Sørensen

Søknad om deling av gnr. 33 bnr. 10, for tilleggsareal til 33 bnr. 176

Vedlegg:

- 1 Vedlegg til delingssøknad 33/10
- 2 Situasjonkart
- 3 Særutskrift - Hildegunn F.Melum m.f. - Fradeling av tomt til Roger Røstad. Behandling etter plan og bygningsloven
- 4 Vedlegg saksfremlegg 2009
- 5 Kart gnr. 33 bnr. 10 m/ omgivelser

Sakens bakgrunn og innhold:

Vi mottok søknad om deling 11.3.2013, se vedlegg 2 og 3. Det areal som ønskes fradelt er på ca. 2 daa.

Søknad med tilsvarende innhold ble behandlet i 2009 ikke innvilget, se særutskrift i vedlegg 3, og vedlegg til saksfremlegg i 2009 i vedlegg nr. 4.

Vurdering:

Rettslig utgangspunkt for saksbehandlingen:

Vedtaket fra 2009 ble ikke påklagd, kommunen står derfor fritt til å velge ny realitetsbehandling av den nye søknaden.

I den grad det fremkommer nye opplysninger, eller det på grunn av medgått tid er skjedd en endring i rettsgrunnlag: lov, plan eller forvaltningspraksis, må denne søknaden realitetsbehandles, og nytt vedtak fattes. Dersom det ikke foreligger nye opplysninger, eller endret rettsgrunnlag kan kommunen velge å avvise søknaden uten realitetsvurdering.

I denne saken har det vært kommunevalg siden vedtaket ble fattet, og det er tenkbart at politisk vilje er noe endret. Vi har også vedtatt ny kommuneplan. Enn videre påberoper grunneierne at feil faktum ble lagt til grunn ved tidligere vurdering. Dette tilsier etter rådmannens vurdering at kommunen har plikt til å realitetsvurdere søknaden.

Rådmannen vil i denne saken gjøre uttrykkelig oppmerksom på at kommunen som forvaltningsmyndighet jfr. plan- og bygningsloven, og kommunen som privatrettslig

avtalepart i festekontrakt ikke kan blandes sammen. I denne saken er det delingsøknad jfr. pbl. § 20-1 som skal vurderes. I den grad kontaktsforholdet drøftes, gjøres dette kun for å belyse de faktiske hindringer, samt for å vise en mulig løsning på utfordringen som ligger i det udelelige festet.

Juridisk utgangspunkt for eiendommene:

Arealet som ønskes fradelt er i gjeldende reguleringsplan for Høybakken, se

<http://bjugn.kommune.no/file.axd?fileid=13100>

satt av til parkering og friområde. Den eiendommen som arealet ønskes sammenføyd med var tidligere driftssentrum på gnr. 33 bnr. 10, nå selvstendig boligeiendom med gnr. 33 bnr. 176, denne eiendommen er regulert til forretninger, kontorer m.v: nærbutikk samt bolig.

Vurdering av søknaden:

Den delingsøknaden vi nå har mottatt medfører ikke endret bruk, kun endrede eierforhold. Rådmannen kan etter en vurdering av den nye søknaden ikke se at omsøkt fradeling er i strid med arealformål, eller med bestemmelser til reguleringsplan.

Det areal som ønskes fradelt inngår som del i gnr. 33 bnr. 10 fnr. 1. Arealet kan ikke fradeles slik dette festet er avgrenset.

Som det fremkommer av saksfremlegget fra 2009 i vedlegg nr. 3 la rådmannen til grunn at det ikke var ønskelig å dele opp denne festekontrakten, og han drøftet arealfaglige og avtalemessige forhold. Av dagens søknad fremkommer det at grunneierne mener at rådmannen her har lagt feil faktum til grunn, og de viser til oppmåling som viser at strandarealene på gnr. 33 bnr. 10 består av to teiger. Det er riktig at det festet som kommunen har kontrakt på består av to teiger. Når rådmannen i 2009 henviser til den parsellen som kommunen leier, så kan dette vurderes som en noe unøyaktig ordbruk, mer nøyaktig henvisning kunne vært "feste" eller også full identifisering som gnr. 33 bnr. 10 fnr. 1. Rådmannen kan ikke se at teigavgresningen i festet er relevant for denne vurderingen.

Rådmannen legger til grunn at denne eiendommen ikke kan deles slik dagens feste er avgrenset. På denne bakgrunn legger rådmannen til grunn at søknaden må avslås, hvis den opprettholdes slik den nå foreligger.

Veien videre:

Rådmannen har forstått at grunneierne sterkt ønsker å realisere det som var den opprinnelige avtalen dem i mellom. På tross av konkret oppfordring i saksfremlegget fra 2009 har de ikke greid å komme frem til annen løsning i løpet av de mer enn tre år som er gått siden vedtaket i 2009.

Rådmannen ber hovedutvalget vurdere om kommunen som kontraktsmotpart bør vurdere å komme grunneierne i møte ved å akseptere dialog om nye festekontrakter/reforhandlig av kontrakt. Dersom det er mulig å oppnå enighet om nye kontrakter, etter konkret forslag fra grunneier - kan dette danne grunnlag for at ett feste blir til to - slik at festene ved deling av grunneiendom senere kan tillegges hver sin eiendom. Det bør etter rådmannens vurdering være en forutsetning at de to "nye" festene til sammen ikke blir mer belastende enn hva det opprinnelige festet er. Rådmannen forutsetter også at vi kun bør akseptere slik dialog om partene selv tar belastningen med å utforme forslag til nye avtaler som fordeler rettigheter og plikter i de nye kontraktene.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Legges frem for Hovedutvalg for arealbruk og drift uten innstilling.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for arealbruk og drift - 11.06.2013

Behandling:

Hovedutvalgslederen fremmet følgende forslag til innstilling:

Hovedutvalget for utvalg for arealbruk og drift er enig i rådmannens vurdering.
Tilbakemelding fra grunneier avventes for administrativ behandling.

Hovedutvalgslederens forslag enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Hovedutvalget for utvalg for arealbruk og drift er enig i rådmannens vurdering.
Tilbakemelding fra grunneier avventes for administrativ behandling.