

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Rita E. Sundet

Særutskrift Halvor Lysø - Klage på dispensasjon for deling av grunneiendom 71/006

Klagen:

Vi mottok klage på enkeltvedtak 23.10.2019, se vedlegg nr. 1. Klagen gjelder Planutvalgets vedtak av 28.08.2019 i sak 19/30, se vedlegg nr. 2. Klagen er i det vesentlige begrunnet med at tiltaket medfører ulempe for klagers eiendom, samt at søknaden og tiltaket ikke er nabovarslet og at vedtaket derfor er ugyldig.

Ønsket endring er at «*vedtaket om fradeling omgjøres*». Klager har utarbeidet en plantegning, og anfører at denne «*hensyntar alle formål*». Det vises for øvrig til klagen i sin helhet i vedlegg nr. 1.

Vedtaket:

Påklaget vedtak lyder:

«Bjugn kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra deleforbudet i pbl. § 1-8 som omsøkt.

Bjugn kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet jord- og skogbruk som omsøkt.

Søknad om tillatelse til tiltak for deling vil bli behandlet administrativt, når jordlovsvedtak er fattet av jordlovsmyndigheten.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, 21-4 og kommunens delegasjonsreglement.»

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Tidligere saksbehandling

Etter at Planutvalget behandlet dispensasjonssøknaden, ble rådmannen oppmerksom på at søknaden og tiltaket ikke var nabovarslet. Tiltakshaver fikk derfor foreløpig svar på sin delingssøknad, der den manglende nabovarslingen ble drøftet, se vedlegg nr. 8. Kopi av brevet ble også sent til berørte naboer, med informasjon om klagefrist. Klagers advokat hadde behov for innsyn i sakens dokumenter og ba om utsatt klagefrist, denne ble konkret satt til 23.10.2019.

Annen relevant saksbehandling

Tiltakshaver har også søkt om fradeling av tomt til klager. Denne er behandlet og det er gitt tillatelse til tiltak, se vedlegg 13. Denne tomten er pr. dato ikke registrert i matrikkelen, men nabogrensene fremkommer av situasjonsplanen i vedlegg nr. 14.

Hjemmel

Planutvalgets vedtak er et enkeltvedtak, enkeltvedtak kan påklages av part eller person med rettslig klageinteresse jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 første ledd. Klagefrist er 3 uker fra det tidspunkt vedtaket kom frem til vedkommende part, jf. fvl. § 29 første ledd. Klagen er framsatt på vegne av person med rettslig klageinteresse innen klagefristens utløp. Klagen skal behandles.

Eiendommen som ønsker tilleggsareal

71/173 er fradelt og oppmålt og har et beregnet areal på 725,5 m². Eiendommen er bebyggt med fritidsbolig og uthus/anneks. Dagens nabogrense mot sjø er ca. 92 meter fra strandlinjen.

Hovedbølet

Arealet som ønskes fradelt som tilleggsareal til fritidsboligen ligger på 71/6, som er en landbrukseiendom. Dette arealet er satt av til jord og skogbruk i gjeldende reguleringsplan, «Lysøy gård gnr. 71 bnr. 6 Hyttefelt» (1996).

Planstatus

Det er ikke vedtatt byggegrense mot sjø i denne reguleringsplanen og tiltaket er i strid med arealformålet, samt bygge og deleforbudet i pbl. § 1-8. Delingen kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon fra arealformål og pbl. § 1-8. Dispensasjon er omsøkt, og innvilget av Planutvalget.

Søknaden

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med behov for mer areal til parkeringsplass, tilbygg og grillplass.

Hjemmel for dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon, dette er opp til kommunens frie skjønn – *forutsatt* at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Dispensasjon *kan ikke* gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering – dette fremkommer av ordlyden i § 19-2 andre ledd.

Nabovarsling

Før søknader sendes inn skal naboer og gjenboere varsles av *søker*, hvis disse ikke har skriftlig varslet at de ikke har merknader til søknaden - dette fremkommer av pbl. § 21-3 første ledd.

Utrednings- og informasjonsplikt

Kommunen som forvaltningsorgan har en plikt til å «*påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes*», dette fremkommer av fvl. § 17. første ledd.

Virkning av feil ved behandlingsmåten

Når regler om behandlingsmåte ikke er overholdt, fremkommer det av fvl. § 41 at vedtaket likevel gyldig «*når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold*».

Vurdering av saksbehandlingsfeil:

Nabovarsling

Nabovarling var ikke gjennomført før søknaden ble levert. Dette er en mangel ved søknaden, som burde vært oppdaget av rådmannen før søknaden ble behandlet. Dette er en saksbehandlingsfeil.

Virkning av feil ved behandlingsmåten

Nabovarsling er et vilkår for saksbehandling av søknader etter plan- og bygningsloven. Naboer fikk ikke mulighet til å komme med merknad til dispensasjonssøknaden før den ble behandlet. Det fremstår som klart at fremtidige nabogrenser mellom disse eiendommene er av betydning for klager, og at nabovarling ville ført til nabomerknader. Det er rådmannens vurdering at en nabomerknad ville blitt tillagt betydelig vekt ved vurdering av dispensasjonens fordeler og ulemper. Manglende nabovarling er etter rådmannens vurdering en mangel ved søknaden, som har ledet til en saksbehandlingsfeil som *kan* ha virket bestemmende inn på vedtakets innhold. Vedtaket må derfor endres eller oppheves.

Vurdering av endringssøknaden:

Søknad om dispensasjon for fradeling av tilleggsareal fremkommer av vedlegg 3 og 4. Etter befaring og dialog med tiltakshaver, er søknaden endret ved at omsøkt areal er justert noe, se vedlegg 10 og 11. Endringen består av at arealet som er nærmest klagers fritidsbolig utgår, og det er tillagt noen få m2 ved privat atkomst til 71/173. Totalt medfører endringen at tilleggsarealet blir redusert fra ca. 400m2 til 324 m2, dersom søknaden blir godkjent får 71/173 et areal på 1049 m2.

Endringen av søknaden er ikke nabovarslet. Endret søknad kan ikke behandles før nabovarsling er gjennomført. Endringen medfører ikke behov for ny vurdering fra landbrukskontoret eller regionale myndigheter.

Foreløpig vurdering av endret søknad:

Det er rådmannens foreløpige vurdering at endret søknad langt på veg imøtekommer klagers anførsler, ved at arealet foran hennes fritidsbolig i det vesentlige utgår, og at dette er en deling med vesentlig mindre ulempe for henne. Mulig utvidelse av parkeringsplass blir også sterkt begrenset, og imøtekommer således også merknaden fra nabo på 71/206, se vedlegg 12.

Rådmannens foreløpige vurdering er at søknaden etter endring kan godkjennes, og at tidligere dispensasjonsvurdering i vedlegg 2 i det vesentlige kan legges til grunn for ny vurdering – forutsatt at det ikke innkommer nye opplysninger etter nabovarsling som medfører at dette må vurderes på annen måte.

Rådmannen minner om at den tomtedeling som klager foreslår ikke skal vurderes, da dette ikke er omsøkt. Klagers fritidsbolig sto på en festetomt som nå er fradelt med et areal på ca. 1 daa. Spørsmål om mulig tilleggsareal for denne tomta må utstå til vi eventuelt får en søknad om fradeling fra grunneier. Dette betyr at dersom endret søknad blir godkjent, vil arealet mellom hyttetomtene bli liggende igjen som en del av hovedbølet, hvilket for øvrig også er i samsvar med prinsippet i tomtedelingen i plankartet.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved Planutvalget opphever vedtak av 28.08.2019 i sak 19/30. Vedtaket begrunnes med at opprinnelig vedtaket er ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil som kan ha virket inn på vedtakets innhold.

Til erstatning for ordinær nabovarsling sendes samlet saksfremstilling med vedtak ut til alle berørte parter, sammen med endringssøknad og ny situasjonsplan. Alle berørte parter gis en frist på 14 dager til å komme med merknad til endringssøknaden. Dersom det ikke innkommer nye opplysninger som medfører at saken må vurderes på annen måte gir Planutvalget rådmannen delegert myndighet til å behandle søknaden i henhold til overstående foreløpige vurdering. Dersom det etter nabovarsling fremkommer nye opplysninger som fordrer politisk vurdering, må saken på nytt legges frem for Planutvalget.

Saksprotokoll i Planutvalg - 04.12.2019

Behandling:

Det ble foretatt befaring før behandling av saken.

Forslag fra Hans Eide til endring av avsnitt 2:

Endret søknad blir behandlet når nabovarsling er gjennomført.

Rådmannens innstilling 1. avsnitt med Eides forslag til endring av avsnitt 2 ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Bjugn kommune ved Planutvalget opphever vedtak av 28.08.2019 i sak 19/30. Vedtaket begrunnes med at opprinnelig vedtaket er ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil som kan ha virket inn på vedtakets innhold.

Endret søknad blir behandlet når nabovarsling er gjennomført.