



Åfjord kommune

Øvre Årnes 7

7170 ÅFJORD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Inger Wibe Grut, 74 16 80 92

Vedtak i klagesak - dispensasjon - fradeling - eiendommen 65/1 - Åfjord kommune - kommunens vedtak oppheves

Statsforvalteren har behandlet klage over vedtak av kommunen om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel og tillatelse til fradeling av parsell på eiendommen 65/1 i Åfjord kommune. Statsforvalteren har gjennomgått saken, og har kommet til at kommunens vedtak må oppheves. Vedtaket er ugyldig fordi den omsøkte parsellen ikke har sikret lovlig atkomst, jf. vilkårene i pbl. § 27-4. Saken sendes tilbake til kommunen for videre behandling.

Sakens bakgrunn

Planutvalget i Åfjord kommune vedtok 29. september 2020 å gi dispensasjon fra arealformål LNFR (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift) i kommuneplanens arealdel og tillatelse til fradeling av parsell på eiendommen 65/1. Formålet var å oppføre lagerbygg på parsellen.

Klagen

Anne Ma Bjørnevik og Turid Bjørnevik Aune, medeiere av naboeiendommen 65/3, klagde på vedtaket i brev 25. oktober 2020. De anførte blant annet at kommunens vedtak er ugyldig fordi de ikke har blitt varslet og fått mulighet til å uttale seg før vedtaket ble fattet. De gjorde også gjeldende at fremtidig lagerbygg og inngrep i terreng, blant annet sprenging i fjell, ville bli utført delvis på deres eiendom 65/3. Det samme gjaldt planlagt atkomst til parsellen. De motsatte seg at det blir utført tiltak på deres eiendom. De kom også med anførsler knyttet til eventuell fremtidig tungtrafikk i forbindelse med oppføring av lagerbygget. Vi viser til klagen i sin helhet.

Planutvalget i Åfjord kommune behandlet klagen i møte 21. april 2021, men fant ikke grunnlag for å endre vedtaket. Når det gjaldt eierforhold, ble følgende uttalt:

«Kommunen er klar over at eierforholdet på eiendommen Norheim, gnr. 65 bnr. 3 og 6 er under intern forhandling, og at denne delingen er ønsket kun av en av deleierne. Det har likevel fra selger og kjøpers hold vært fremstøt om tomt for lagerhall i dette området. Derfor fant man også grunn til å behandle søknaden.»



Statsforvalterens syn på saken

Statsforvalterens myndighet som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. (pbl.) § 1-9 femte ledd, og delegasjonsvedtak fra departementet.

Statsforvalterens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjøn. Statsforvalteren kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klagerne er parter i saken og klageberettiget, jf. fvl. § 28. Klagen er levert i tide, jf. fvl. § 29. Vilkårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.

Regler vedtaket bygger på

Generelt om vedtak i byggesaker

Byggetiltaket kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, jf. pbl. § 20-2. I byggesaken vurderer kommunen byggetiltaket opp mot arealplaner og kravene til tiltaket i lovgivningen, se særlig pbl. kap. 29. Er tiltaket ikke i strid med disse reglene, eller gjeldende arealplaner, skal det godkjennes, jf. pbl. § 21-4. Vedtak skal være begrunnet, og begrunnelsen skal vise til de regler og nevne de faktiske forhold som vedtaket bygger på, jf. fvl. § 25.

Lovregler vedtaket bygger på

Det følger av pbl. § 26-1 at fradeling ikke må gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, forskrifter eller gjeldende planer.

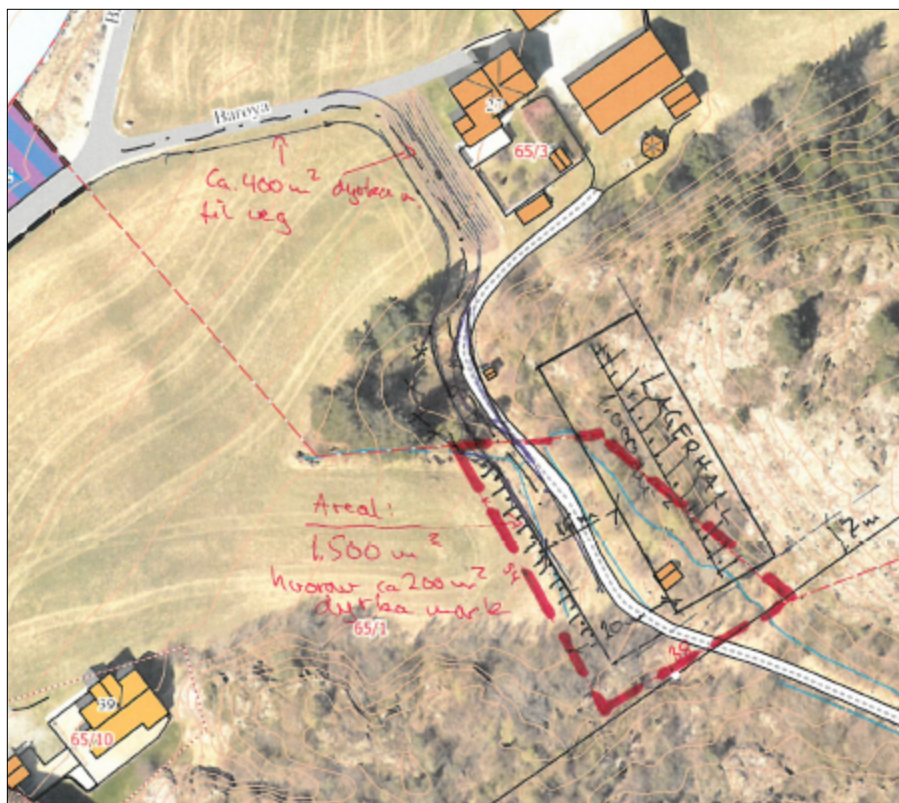
Det følger videre av pbl. § 27-4 første ledd at *«Før opprettelse (...) av eiendom til bebyggelse (...) blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.»*

Arealplaner vedtaket bygger på

For byggetiltaket gjelder kommuneplanens arealdel for Åfjord kommune, vedtatt 14. juni 2019. Det aktuelle området er regulert til LNFR. Planen med bestemmelser er rettslig bindende, jf. pbl. §§ 11-6 og 12-4.

Behov for dispensasjon

Det er på det rene at tiltaket strider mot arealformålet i kommuneplanens arealdel. Det er derfor nødvendig med dispensasjon fra arealformålet for at tiltaket skal kunne godkjennes.



Situasjonsplan

Vurdering av saken

Atkomst

Det følger som nevnt av bestemmelsen i pbl § 27-4 at omsøkte tiltak ikke kan godkjennes før kommunen har vurdert byggetomta enten å være sikret lovlig atkomst til «veg som er åpen for alminnelig ferdsel» eller ved «tinglyst dokument eller på annen måte» være sikret vegforbindelse som kommunen godta som tilfredsstillende.

Det skal ikke kunne reises tvil om at tomta har lovlig atkomst. Formålet bak regelen om at byggetomt skal sikres atkomst til veg, er hensynet til at alle tomter skal ha lovlig atkomst slik at de kan benyttes som forutsatt. Samfunns- og beredskapsmessige hensyn gjør seg også gjeldende, jf. Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 186.

I denne saken har ikke den omsøkte parsellen sikret lovlig atkomst. Vi viser til at planlagt atkomstveg ligger over dyrkamark, se situasjonskart ovenfor, og at dette arealet ikke er omdisponert til vegformål. Det er heller ikke gitt dispensasjon fra arealformål LNFR for å etablere veg. Det kreves ca. 400 m² dyrkamark for å etablere atkomst.

Det er ikke anledning til å sette som vilkår for en fradelingstillatelse at det må være gitt tillatelse til omdisponering av dyrka mark før byggetiltak og atkomst kan iverksettes på parsellen, slik kommunen har gjort i denne saken. Parsellen må være sikret lovlig atkomst på tidspunktet for fradelingsvedtaket. Vi viser til pbl. § 26-1, hvor det som nevnt er et vilkår at fradeling ikke må gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven. Dersom parsellen ikke har lovlig atkomst, foreligger det forhold som strider mot loven, og det kan følgelig ikke gis tillatelse til fradeling. Det at kommunen har gitt tillatelse til fradeling uten at den omsøkte parsellen



har sikret lovlig atkomst, er en rettsanvendelsesfeil som gjør kommunens vedtak ugyldig. Vi kan ikke se at det foreligger sterke grunner som gjør at vedtaket likevel er gyldig, jf. den ulovfestede ugyldighetslæren og prinsippet bak forvaltningsloven § 41.

Avsluttende bemerkning

I denne saken har to av tre arvinger/deleiere av eiendommen 65/3 motsatt seg fradeling av parsell. Vi gjør oppmerksom på at kommunen må ta stilling til pbl. § 21-6 når det gjelder anførsler om privatrettslige forhold.

Videre bemerker Statsforvalteren at det er en rekke svakheter ved kommunens dispensasjonsvurdering. Det fremgår ikke eksplisitt av kommunens vedtak hvilket arealformål det gis dispensasjon fra, hvilke hensyn som gjør seg gjeldende bak arealformålet, eller hvilke fordeler/ulempesom en dispensasjon fører til. Når dispensasjonsvurderingen er så mangelfull, så er det ikke mulig å vurdere hvorvidt vedtaket lider av innholdsmessige feil. Kommunen må foreta en tilstrekkelig vurdering av dispensasjonsvilkårene i pbl. § 19-2 når den vurderer saken på nytt.

Konklusjon

Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak er ugyldig.

Vedtaket oppheves. Saken sendes tilbake til kommunen for videre oppfølging. Spørsmål om videre saksgang må rettes til kommunen.

Statsforvalteren fatter følgende

vedtak:

Åfjord kommunes vedtak av 29. september 2020 oppheves.

Klagen har ført frem.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Elisabeth Holand Sjøli (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Inger Wibe Grut
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Turid Bjørnevik Aune	Paul Skolemesters Veg	7081	Sjetnemarka
	13		
Anne Ma Bjørnevik	Skonnertvegen 15	7053	Ranheim



Ole Torberg Bjørnevik Poppelvegen 9
Jørn Otto Flenstad Selnesveien 1291

7059 Jakobsli
7170 Åfjord