

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

KLAGE PÅ ENKELTVEDTAK FOR TILTAK PÅ 71/6

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget kan ikke se at det er fremkommet nye opplysninger i klagen - eller at vedtakene på annet grunnlag - bør endres ellers oppheves. Vedtakene fastholdes og saken sendes til endelig avgjørelse hos Statsforvalteren i Trøndelag.

Sakens dokumenter:

Vedlegg 1 er klagen

Vedlegg 2-3 er hytteeierens vurdering av klagen

Vedlegg 4 er samlet saksframlegg, inkl. vedtaket som er påklaget

Vedlegg 5-17 er vedleggene for fulgte saksframlegget i vedlegg 3

Vedlegg 18 er tillatelse til tiltak for deling

Vedlegg 19 er jordlovsbehandlingen

Klagen:

Vi mottok klage 07.01.2021, fra nabos advokat, se vedlegg nr. 1. Klagen gjelder både dispensasjonsvedtak og tillatelse til tiltak.

Ønsket endring

Klager ber om at vedtakene omgjøres og at kommunen «*nekte dispensasjon og fradeling. Alternativt ber klagen oversendes fylkesmannen for endelig klagesaksbehandling*»

Klagens begrunnelse

Det anføres at kommunen «*har lagt et uriktig faktum og rettsanvendelse til grunn.*» og at «*vedtakene lider av saksbehandlingsfeil som har virket inn på vedtakenes innhold*».

I klagen anføres det blant annet:

- At hytta på 71/173 er feilplassert, og at kommunen plikter å «*utrede konkret om plasseringen av hytten på bnr. 173 er i strid med tillatelsen.*». Det anføres at dette er en saksbehandlingsfeil. Hytten skulle vært plassert 3,5 meter lenger ned mot sjøen, og hele 8 meter lenger mot øst. Feilplasseringen medfører at hytten er ruvende i terrenget og til stor ulempe for klager sin bakenforliggende bebyggelse. Dette forsterkes nå ytterligere av dispensasjonen som er gitt.

- Det kan kun gis dispensasjon for et konkret tiltak, det må avklares hva det gis dispensasjon for. Det fremstår som at det er gitt dispensasjon på generelt grunnlag. Dette betyr at vedtaket ikke er tilstrekkelig begrunnet. Dette er en saksbehandlingsfeil som har virket inn på vedtakets innhold.
- Dispensasjonsvurderingen er feil. Hensynene bak pbl. § 1-8 blir vesentlig satt til side. Klager kan ikke se at der noen relevante fordeler knyttet til areal- og ressursdisponering som tilsier dispensasjon. Fradeling gir kun ulemper.
- Opparbeidelse av stor parkeringsplass, bad inngangsparti og eventuelt soverom medfører en forringelse av klagers uteområder og øvrige stedlige kvaliteter. Dette synes ikke å være hensyntatt i kommunens vurdering.
- Etablering av p-plass vil være dårlig tilpasset landskapet og fremstå som ruvende i kystlandskapet.

Overstående kulepunkt er ikke ment som en helhetlig beskrivelse av klagens innhold, det vises til klagen i sin helhet, se vedlegg nr.1.

Tiltaket:

Omsøkt tiltak er fradeling av to teiger med et samlet areal på 324 m² fra gnr. 71 bnr. 6, 167 m² nord for tomta og 157 m² mot sør. Arealet skal benyttes som tilleggsareal for fritidseiendom gnr. 71 bnr. 173, og skal sammenføres med denne.

Vedtakene som er påklaget:

Planutvalget behandlet søknad om dispensasjon i møte 15.12.2020, og fattet følgende vedtak:

«Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra deleforbudet i pbl. § 1-8 og arealformålet jord- og skogbruk i reguleringsplanen for «Lysøy gård gnr. 71 bnr. 6 Hyttefelt» (1996) for deling av gnr. 71 bnr. 6, som omsøkt.

Dispensasjonen gis med følgende vilkår:

- *arealet skal sammenføres med gnr. 71 bnr. 173*
- *tillatelse til tiltak for deling kan ikke godkjennes før jordlovsvedtak er fattet, søknaden oversendes landbrukskontoret for behandling.*

Søknad om tillatelse til tiltak behandles administrativt.»

Vedtaket var enstemmig, se vedlegg 4.

Det ble deretter ved administrativt vedtak gitt tillatelse til tiltak for deling 21.12.2020, se vedlegg 18, slik:

«Ørland kommune ved kommunedirektøren gir tillatelse til tiltak for deling av gnr. 71 bnr. 6 som omsøkt. 324 m² deles fra som tilleggsareal for 71/173 og må sammenføres/arealoverføres til denne eiendommen.

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

Hytteiers merknader til klagen:

Eier av 71/173 har levert merknad til klagen, se vedlegg 2 og 3.

Tomtegrenser

Hun ønsker å eie egen atkomst/gårdsplass, og anfører at hun har forsøkt å ta hensyn til naboens ønsker, ved å redusere arealet i retning nabo. Arealet er del av det område vi bruker og steller som en naturlig del av vårt uteområde.

Plassering av dagens bebyggelse

Eier av 71/173 er ikke enig i at hytta hennes er feilplassert. Hun har ingen forståelse for at det stilles spørsmål ved hyttas plassering, så lang tid etter at hytta ble bygd, og hun viser til byggesak med ferdigattest, og at hun har fått bekreftet fra tidligere eier at hytta er riktig plassert.

Parkering

Det skal ikke lages plass til flere biler ved hytta, og hun har ikke gjennomført større terrengarbeider tidligere. Hun har gravd opp drenering under parkeringsplassen, og fylt igjen ett hull ved siden av parkeringsplassen. Det er nå plass til to biler og de har behov for disse plassene, *«da min samboer jobber i redningstjenesten og dermed har behov for å benytte tjenestebil når han har vakt»*.

Tilbygg

Dersom det blir aktuelt å bygge til et tilbygg på hytta, så vil det bli omsøkt.

Grunneier

Hun har snakket med grunneier, og formidler at han ikke vil kommentere klagen, men at han ønsker at vedtakene skal fastholdes.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Klagen

Klagen er levert på vegne av person med rettslig klageinteresse innen klagefristens utløp. Klagen skal realitetsbehandles.

Planutvalget kan oppheve, endre eller fastholde de vedtak som er påklaget. Dersom vedtaket oppheves, må søknaden behandles på nytt, og nytt vedtak kan eventuelt påklages. Dersom vedtaket endres kan endringsvedtaket påklages. Dersom vedtakene fastholdes sendes klagen til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Annen saksbehandling

21.12.2020 dato ble det gitt tillatelse til deling etter jordloven, ref. vilkår til dispensasjonsvedtaket.

Oppmåling og registrering i matrikkelen er pr. dato ikke gjennomført fordi tiltakshaver velger å avvente klagesaksbehandlingen.

Administrasjonens vurdering:

Det er ingen nye opplysninger i klagen.

Administrasjonen er ikke enig i at vedtakene som er basert på feil i faktum, eller av andre grunnet lider av saksbehandlingsfeil. Saken ble grundig drøftet før Planutvalget fattet dispensasjonsvedtak, det vises i sin helhet til vedlegg nr. 4.

Konkret tiltak

Det tiltaket som er omsøkt er en *deling*, og delingen er konkret beskrevet og inntegnet i en situasjonsplan. Etterfølgende muligheter for fremtidig utnytting er også skissert, selv om det ikke foreligger konkrete planer i dag. Det er særlig viktig å merke seg at et mulig tilbygg til hytta, slik det er skissert av hytteeieren - ikke berører omsøkt tilleggsareal, og at dagens atkomst/parkering ikke skal utvides. Hun ønsker å eie det areal hun allerede i dag bruker som gårds plass/uteplass, og har begrenset arealet til det som naturlig bør høre til deres eiendom og som i dag ivaretas og brukes av dem til atkomst, parkering og utomhusopphold.

Dagens bebyggelse

Både dagens eier og tidligere eier av 71/173 holder fast ved at hytta er plassert i henhold til de tillatelser som er gitt. Administrasjonen vurderer at det er en betydelig sannsynlighetsovervekt for at hytta er lovlig plassert. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at dette er en avsluttet byggesak, og at det ut fra *byggesakens* dokumenter ikke er mulig å se at hytta skal være feilplassert. Administrasjonen holder fast ved at det ikke er grunn til å føre tilsyn med denne byggesaken fra 2002. Ved denne vurderingen er det også lagt noe vekt på at det er utfordrende å tolke den forholdsvis beskjedne dokumentasjonen som finnes i saken, uten å bli avhengig av enkeltpersoners hukommelse og mening om dialog som ligger langt tilbake i tid. Administrasjonen kan heller ikke se at en eventuell justert plassering av hytta kan få betydning for søknad om tilleggsareal.

Det er i vedlegg 2 anført at nabos hytte er plassert i strid med punktfestet, og at det er bygd tiltak som ikke er omsøkt. Administrasjonen kan ikke se at dette er forhold av betydning for klagesaken. Dette vil vi eventuelt vurdere uavhengig av denne saken, dersom vi finner grunn til å føre tilsyn med denne eiendommen.

Relevante hensyn

Alle relevante hensyn som taler for og mot en dispensasjon fra arealformålet og delingsforbudet i pbl. § 1-8 er drøftet før vedtak ble fattet, se vedlegg 4.

Administrasjonen kan ikke se at *anført* ulempe for nabo kan tillegges avgjørende vekt i denne saken. Nabo har i løpet av prosessen vist til sitt eget ønske om eiendomstomt, ikke festetomt slik situasjonen er i dag, og at hun ønsker seg en forholdsvis stor tomt – som også inkluderer deler av det areal som ble omsøkt og godkjent i herværende sak. Hun har ikke kommet til enighet med grunneier om disse tema på tross av prosesser for jordskifteretten, og grunneier har valgt å gå videre med tilleggsarealet i herværende søknad, dette tema ble også vurdert før vedtak ble fattet.

Konklusjon

Tilleggsarealet som er omsøkt har bruksverdi som del av hyttetomta, hyttetomta blir ikke uvanlig stor, og berørt arealet er uproduktivt til jord/skogbruksformål, se drøftelse av disse team i vedlegg 4, der det også fremkommer at det kun er en liten del av arealet - lengst vekk fra nabo - som er plassert nærmere strandsona enn 100 meter og at topografien medfører at dette arealet ikke er naturlig oppholdsplass/gangtrase for allmenheten.

Administrasjonen kan ikke se at det i klagen er fremkommet nye opplysninger, eller at det er andre forhold som tilsier at tiltaket/søknaden skal vurderes på annen måte i klageomgangen.

Vedlegg

- 1 Klage på enkeltvedtak av 18.12.20 for tiltak - 71/6
- 2 Merknader til klage på enkeltvedtak for tiltak - 71/6
- 3 Ferdigattest - 71/6/2
- 4 Særutskrift Søknad om dispensasjon for deling av 71/6
- 5 Søknad om dispensasjon for deling av 71/6
- 6 Om arealet
- 7 Endret søknad
- 8 Situasjonsplan
- 9 Fylkeskommunens vurdering
- 10 Fylkesmannens vurdering
- 11 Landbrukskontorets vurdering
- 12 Nabomerknad - 71/6
- 13 Vedrørende dispensasjonssøknad knyttet til tilleggsareal for gnr 71 bnr 173 fra gnr 71 bnr 6
- 14 Nabomerknad
- 15 Delingstillatelse tilleggsareal nabo 2019
- 16 Kart i delingssøknad 2019
- 17 Manglende enighet om oppmåling
- 18 Epost fra Olberg
- 19 Tillatelse til tiltak for deling - 71/6
- 20 Godkjenning av tilleggsarealer til hyttetomt - deling etter Jordloven - 71/6 - Halvor Lysø