

«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

13653/2020/182/302/PETROD

Dato

07.08.2020

VEDRØRENDE AREALOVERFØRING FRA 182/214 TIL 182/302

Vi har mottatt et brev, som gjør oss oppmerksom på en saksbehandlingsfeil i forbindelse med vårt salg av tilleggsareal til deres boligeiendom, se vedlagte kopi av brevet og vårt svar på dette.

Saksbehandling arealoverføring:

Vi viser til vårt brev av 13.12.2016, der det fremkommer at "Du er tildelt tilleggsareal [...]" . Dette er et brev fra kommunen som grunneier. Arealoverføring ble registrert i matrikkelen 6.9.2017.

Ørland kommune i 2017 vurderte at små tilleggsareal som dette ikke krevde behandling etter plan- og bygningsloven og at dispensasjonsbehandling for fradeling ikke var nødvendig hvis ikke arealet skulle bebygges. Ved gjennomgang av saken etter nevnte klagen, vurderer Ørland kommune saken i dag annerledes.

Med et tilleggsareal på 180m² og et totalareal etter oppmålingsforretningen på 978 m² faller arealoverføringen ikke under kartlegging av eksisterende grense eller grensejustering og skulle derfor vært behandlet etter Pbl 20-1, bokstav m. I tillegg er arealet overført til boligtomt og blir derfor privatisert. Det er derfor i praksis i strid med arealformålet 'Leikeområde' i gjeldende reguleringsplan og slikt tiltak kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon, selv om det eventuelt ikke skulle bebygges.

Vår vurdering er at fradelingen var og er søknadspliktig iht pbl. § 20-2 jf. § 20-1). Arealoverføringen ble likevel ikke saksbehandlet i henhold til dette. Det ble ikke fattet enkeltvedtak om arealoverføring eller dispensasjon fra arealformålet, før arealoverføring ble registrert i matrikkelen 6.9.2017. Dette anser vi som en saksbehandlingsfeil.

Vegen videre:

Saksbehandlingsfeilen gjør at arealføringen er gjennomført uten vedtak og i utgangspunktet må anses som ugyldig.

Kommunen som grunneier ikke har endret mening om salget og en mulig veg videre er at kommunen som grunneier søker om arealoverføring og dispensasjon. Forutsetningen for salget var at tilleggsarealet ikke skulle bebygges, og kun brukes til hage eller lignende, dette vil også være utgangspunktet for en eventuell søknad nå. En slik prosess vil bli gjennomført uten kostnad for dere.

Kommunen som plan- og bygningsmyndighet vil da behandle søknaden og utfallet av søknaden må vise seg gjennom ordinær saksbehandling.

Fordi saken går noen år tilbake i tid er det ikke sikker at å gjennomgå en ny søknadsprosess er den beste måten å håndtere saken. I tillegg er vi gjennom denne saken blitt klar over at det kan være flere saker hvor det er brukt samme 'forenklede' saksbehandlingsmåten. Vi har derfor valgt å søke råd hos fylkesmannen om hvordan vi mest hensiktsmessig ordner opp i denne og eventuelle lignende saker. Vi vil avvente råd om videre saksgang, til vi hører fra fylkesmannen.

Vi vil avslutningsvis beklage saken og eventuelle ulemper dette medfører for dere. Ta gjerne kontakt hvis dere har spørsmål.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
Enhetsleder

Vedlegg

- 1 Friområde
- 2 Vedrørende arealoverføring fra 182/214 til 182/302