

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

KLAGE PÅ VEDTAK OM AVVISNING AV KLAGE

Kommunedirektørens innstilling

Det er ikke fremkommet opplysninger i klagen som medfører at vedtaket bør endres. Klagene sendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Saken gjelder:

Matrikkelføring: Arealoverføring fra kommunal eiendom 182/214 til boligtomt i privat eie 182/302.

Klager:

Vi har mottatt to klager, se vedlegg nr. 1 og 2, på Planutvalgets vedtak i sak 20/75 av 13.10.2020.

Klage nr. 1:

Det fremkommer ikke i klartekst hvilken endring klager ønsker, men ut fra sammenhengen legger administrasjonen til grunn at han ønsker at avvisningsvedtaket skal oppheves og klage mottatt fra Gossmann skal realitetsbehandles.

Begrunnelse

Klagen er begrunnet med at det ikke har vært mulig å klage på arealoverføringen, da denne overføringen ikke har vært allment kjent.

Spørsmål

Det stilles også spørsmål ved om kommunen finner det naturlig og akseptabelt at arealoverføringer foregår slik det er gjort i denne saken. Enn videre ønsker klager svar på hvordan kjøper kan bruke arealet, og om arealet inngår når man beregner utnyttelsesgrad.

Overstående er kun en sammenfatning av klagen, og er ikke ment som en helhetlig beskrivelse av klagens anførsler, det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Klage nr. 2:

Det fremkommer av klagen at han ønsker at Matrikkelregistrering for arealoverføring skal reverseres. Dette må bety at klager ønsker at *avvisningsvedtaket* skal oppheves, og klagen realitetsbehandles.

Begrunnelse

Klagen er delvis begrunnet med at naboer og gjenboere er ikke varslet på lovlig måte og var derfor forhindret fra å påklage vedtaket innenfor lovpålagte frister.

Spørsmål

Klager spør hvordan brev fra kommunens eiendomsutvikler kan danne grunnlag for matrikkelføring. Han spør også om:

- det er vurdert hvilke konsekvenser dette får for andre berørte parter ved at utsikt og innsyn blir berørt.
- dette skyldes tette relasjoner blant ansatte i administrasjonen og blant våre folkevalgte

Han anfører også at dette bør ses på av et eksternt forvaltningsorgan, og at viser til at sakens dokumenter og saksgang vil bli oversendt Sivilombudsmannen for realitetsbehandling.

Overstående er kun en sammenfatning av klagen, og er ikke ment som en helhetlig beskrivelse av klagens anførsler, det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vedtaket:

Planutvalget avviste klage i sak 20/75 i møtet 13.10.2020. Vedtaket har flere elementer/vurderingstema med den del som omfattet avvisning av klagen lyder:

«Ørland kommune ved Planutvalget avviser klage på enkeltvedtak for arealoverføring, uten realitetsbehandling. Avvisningen er begrunnet i at absolutt klagefrist i fvl. § 31 tredje ledd er oversittet.

Avvisningsvedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages»

Juridisk utgangspunkt for klage:

Avvisning av klage er et enkeltvedtak jf. forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b). Enkeltvedtak kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker jf. fvl. § 29.

Klager nr. 1 er ikke part i saken, men har rettslig klageinteresse. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at han har sin boligeiendom rett nord for tiltakseiendommen, på motsatt side av vegen, og at endringer ved gjenboers tomt kan være av betydning for hans boverdier. Klagen er mottatt innen klagefristens utløp, og skal behandles.

Klager nr. 2 er part i saken. Klagen er mottatt innen klagefristens utløp, og skal behandles.

Vurdering:

Manglende delingsvedtak/dispensasjonsvedtak

At det i denne saken ikke er fattet delingsvedtak/dispensasjonsvedtak har den konsekvens at det ikke finnes noe delingsvedtak/dispensasjonsvedtak som kan påklages. I denne saken er det imidlertid et annet enkeltvedtak som gir rammene for klagefristen, nemlig selve registreringen i Matrikkelen. Dette er det eneste vedtaket som ble fattet i saken, og klage på dette vedtaket må avvises på grunn av oversittet absolutt klagefrist, se side 4 i vedlegg 3. Administrasjonen kan ikke se at dette kan vurderes på annen måte i klageomgangen.

At naboer m.v. ikke fikk kunnskap om arealoverføringen før noe tid var gått er uheldig. Dette er vurdert i saksfremlegget i vedlegg nr. 3. Administrasjonen har der gjennomført en grundig vurdering av hvilke konsekvenser saksbehandlingsfeilen bør/kan få, *uavhengig* av klageadgangen. I denne sammenhengen er Gossmanns anførsler vurdert, se side 4 og 5 i vedlegg nr. 3. Administrasjonen kan ikke se at det er fremkommet opplysninger i herværende klager som medfører at dette bør vurderes på annen måte i dag.

Tidligere forvaltningspraksis

Det fremkommer av vurderingen i saksfremlegget i vedlegg nr. 3 at arealoverføring uten delingsvedtak ikke er/var riktig saksbehandling, og at rutiner er endret. Vi har ikke benyttet ord som *naturlig* eller *akseptabelt* i saksfremlegget, men saksbehandlingsfeil og konsekvenser er grundig vurdert. Vi sier oss enig i at tidligere rutiner ikke var *naturlig* og *akseptabelt*, jf. også det faktum at tidligere rutiner er forlatt og at vi dag krever søknad jf. plan- og bygningslovens regler om dette i slike saker.

Utsikt, innsyn og grad av utnytting

Vi kan ikke se at *arealoverføringen* kan medføre redusert utsikt eller økt innsyn for naboer/gjenboere. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at arealoverføringen ikke gir eier noen rett til å bygge på arealet.

Nye tiltak på eiendommen må omsøkes og forholde seg til gjeldende reguleringsplan. Også grad av utnytting beregnes i henhold til reguleringsplanen, og vurderes i byggesaksbehandlingen.

Klager nr. 1 er gjenboer som får nabovarsel i forbindelse med byggesaken for den nye boligen som planlegges på tomte, og har mulighet til å sette seg inn i selve byggesaken, komme med nabomerknader og eventuelt klage på vedtak som fattes. Dersom det i en byggesak blir søkt om dispensasjoner fra reguleringsplanen må også dette konkret nabovarsles.

Administrasjonen finner ikke grunn til å vurdere konkrete sider av denne byggesaken i forbindelse med denne klagesaken.

Tette relasjoner?

Arbeidsforholdene til kjøper av arealet er vurdert i saksfremlegget i vedlegg nr. 3 side 5. Vi kan ikke se at det er grunn til å drøfte dette på nytt i klageomgangen.

Eksternt forvaltningsorgan

Klager nr. 2 anfører at saken bør vurderes av eksternt forvaltningsorgan. Dette vil han bli hørt med, forutsatt at Planutvalget opprettholder det påklagende vedtaket. Klagen vil da bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Sivilombudsmannen

Når saken er *endelig* avgjort kan saken klages inn til Sivilombudsmannen, slik klager nr. 2 viser til, men dette kan ikke tillegges vekt i vurdering av klagene på avvisningsvedtaket.

Sivilombudsmannen har blant annet som oppgave å behandle klager fra enkeltpersoner som mener de har blitt utsatt for urett eller feil fra forvaltningen. Dersom Sivilombudsmannen velger å se på denne saken, vil vi bidra til at saken hos dem blir så godt opplyst som mulig.

Konklusjon:

Kommunedirektøren kan ikke se at det er fremkommet opplysninger i klagene som medfører at avvisningsvedtaket før endres.

Vedlegg

- 1 Påklage på avvisningsvedtak for arealoverføring fra 182/214 til 182/302
- 2 Påklage på avvisningsvedtak for arealoverføring fra 182/214 til 182/302
- 3 Særutskrift Klage på enkeltvedtak for arealoverføring fra 182/214 til 182/302
- 4 Salg av friområde på Ottersbo
- 5 Svar på brev datert 07.08.20 vedrørende arealoverføring fra 182\214 til 182\302
- 6 Vedrørende arealoverføring fra 182/214 til 182/302 - realitetsavgjørelse
- 7 Vedrørende arealoverføring fra 182/214 til 182/302 - kopi av brev til Fylkesmannen
- 9 Anmodning om veiledning
- 10 Svar på anmodning om veiledning
- 11 Svar på henvendelse vedrørende arealoverføring fra 182/214 til 182/302
- 12 Vedrørende arealoverføring fra 182/214 til 182/302
- 13 Om saksbehandling m.v.
- 14 Vedrørende saksbehandling m.v.