

PÅKLAGE PÅ AVVISNINGSVEDTAK FOR AREALOVERFØRING FRA 182/214 TIL 182/302

Saksnr.: 2020/4575

Avvisningen på klage er begrunnet i at absolutt klagefrist i fvl. § 31 tredje ledd er oversittet.

Vedtaket Ørland kommune legger til grunn for absolutt klagefrist, er overføring av matrikkelen av 07.09.2017.

Grunnlag for matrikkelen

Søknad av tilleggsareal til tomt 1621/82/302, saks nr 14157/16 av 19.10.2016 (ref postliste tidligere Ørland kommune)

Her henvises det til samtale og befaring med avdelingsingeniør Arne Nordgård, plansjef Thomas Engen og eiendomsutvikler Tore Sem gjennomført 26.08.2016.

Møte ble gjennomført i forkant av kjøp av eiendommen 05.10.2016.

Hva som ble avklart og hvilke lovnader som ble gitt her vites ikke.

I søknaden står:

- *Situasjonskart viser tomt som er uhensiktsmessig ift å plassere 1 etg bolig vertikalt.*
- *Tomt 20 er ca 100 m2 mindre i areal enn tomt 18*
- *Tomt 20 har ikke en rektangulær form*
- *Ønsker å få tomt mere barnevennlig*

AREALOVERFØRING - GNR.82 BNR.302, saks nr 2016/4 av 19.12.2016 (ref postliste tidligere Ørland kommune)

Deres ref. Vår ref. Dato 14157/2016/L83/TORSEM 13.12.2016 AREALOVERFØRING - GNR.82 BNR.302, ARILD RISVIK

Du er tildelt tilleggsareal til ditt gbnr.82/302 i Ørland. Arealet kan arealoverføres.

Kjøpesummen er framkommet på følgende måte: • tomtepris (180 m² a kr 50,00) kr 9 000,00

• dokumentavgift (minimumspris) kr 250,00

• arealoverføring av grunneiendom (0-1 da) kr 8 475,00

• tinglysning av målebrev kr 525,00 kjøpesum kr 18 250,00

Faktura blir utsendt fra kommunens regnskapsavdeling. Når faktura er betalt bes du gi beskjed til undertegnede slik at tinglysning og arealoverføring kan finne sted.

Med hilsen

Tore Sem

eiendomsutvikler

Jeg stiller spørsmål til hvordan dette dokumentet kan brukes som grunnlag for en matrikkel registrering når det ikke framkommer hvor dette tilleggsarealet har opphav. Det står ikke nevnt at arealet blir overført fra «lekeareal / friområde 182/302»

Med bakgrunn i dette mener jeg at enkeltvedtak for arealoverføring bør oppheves og registreringen i matrikkelen reverseres.

Ulemper for berørte parter:

Planutvalget har lagt avgjørende vekt på at dette har vært en systemsvikt som kjøper av arealet ikke kan belastes for og at de har innrettet seg etter vedtaket i mer enn 3 år.

Har planutvalget og administrasjonen vurdert hvilke konsekvenser dette får for andre berørte parter som får forringet sin eiendom ved at utsikt og innsyn blir berørt.

Drøfting

Ørland kommune har selv vurdert at enkeltvedtaket var og er ugyldig, der de mener at dette har vært en systemsvikt og saksbehandlingsfeil.

- Fradeling til boligformål kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon, noe som ikke er omsøkt, og dispensasjon er ikke gitt på annet grunnlag.
- Arealet er plassert inntil ca 25 meter fra strandlinjen. I 100 metersbelte mot sjø er det ikke tillatt med fradeling eller bygging, dette framkommer i pbl. § 1-8. dispensasjon er ikke er omsøkt, og dispensasjon er ikke gitt på annet grunnlag.
- Arealoverføring er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven § 20-2 jf. §20-1 bokstav m. Arealoverføring fra 182/214 til 182/302 er ikke omsøkt og det er ikke gitt tillatelse til tiltak på annet grunnlag.

- Det har ikke vært gjennomført oppmålingsforretning iht Matrikkelforskriften kap 9. § 37 Varsel om oppmålingsforretning og §38 Protokoll

Avvisningen på klage er begrunnet i at absolutt klagefrist i fvl. § 31 tredje ledd er oversittet.

Er det Ørland kommunes praktisering/ anbefaling at kommunenes innbyggere må følge med på kommunens postlister for å få den informasjon som kommunen er forpliktet til å utføre, informere om, herunder nabovarsel.

Hvordan skal en berørt part kunne agere når det ikke blir sendt nabovarsel eller informert om arealoverføringer som gjør forholdsvis store konsekvenser og ulemper for berørte parter.

Dokumentasjon på at naboer og gjenboere er varslet på lovlig måte, kan ikke forelegges / dokumenteres. De var derfor forhindret i å påklage vedtaket innenfor lovpålagte frister.

Med bakgrunn i dette mener jeg at enkeltvedtak for arealoverføring bør oppheves og registreringen i matrikkelen reverseres.

Konklusjon

Som innbygger i «Nye Ørland kommune» er det betryggende å høre at administrasjonen sier at forvaltningspraksis nå er endret slik at plan- og bygningsloven blir ivaretatt iht intensjonen og lovpålagte retningslinjer.

Jeg synes at det er meget beklagelig at kommuneadministrasjonen og våre folkevalgte ikke har besluttet å oppheve vedtaket, selv om alle parter er enige om at vedtaket var og er ugyldig, og forskriften i matrikkelforskriften ikke er ivaretatt.

Kan dette skyldes tette relasjoner blant ansatte i administrasjonen og blant våre folkevalgte, ett spørsmål som bør sees på av et eksternt forvaltningsorgan.

Sakens dokumenter og saksgang vil bli oversendt sivilombudsmannen for realitetsbehandling.

Enkeltvedtak for arealoverføring bør oppheves og registreringen i matrikkelen reverseres.

Med vennlig hilsen

Geir Terje Gossmann