

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG

Postboks 2600
7734 STEINKJER

Deres ref.

Vår ref.

16579/2020/182/302/PETROD

Dato

07.08.2020

ANMODNING OM VEILEDNING

Vi er blitt oppmerksom på en saksbehandlingsfeil etter at vi mottok en klage på en arealoverføring gjennomført i 2017.

En gjennomgang av konkrete saken viser at det har vært ulik praksis i de to sammenslåtte kommunene (Ørland og Bjugn), og at vi i dag, etter samordning av forvaltningspraksis i de to kommunene vurderer saken annerledes enn Ørland kommune gjorde i 2017. Dette betyr også at det kan være flere lignede saker, uten at vi har full oversikt over dette.

Vi antar at det er flere sammenslåtte kommuner som har opplevd at samordning av saksbehandling har avdekket ulik oppfatning av plan- og bygningslovens regler om søknadsplikt, og derfor har oppdaget saker og vil oppdage saker hvor kommunen nå mener det er gjort saksbehandlingsfeil. Vi kan se for oss at arbeid med feilsøk og feilretting langt tilbake i tid kan bli uhensiktsmessig ressurskrevende og gi liten materiell nytte. I tillegg kan dette gi uheldig konsekvens/usikkerhet for grunneiere som har fått kjøpt tilleggsareal.

Vi ber om deres vurdering av hvordan vi bør håndtere dette, både denne enkeltsaken og på mer generelt grunnlag.

Salg av tilleggsareal:

Det ble i 2016 inngått en avtale om salg av tilleggsareal på 180 m² til en boligeiendom, mellom kommunen som grunneier for 182/214 og eier av boligeiendommen 182/302. Det ble registrert en arealoverføring i matrikkelen 6.9.2017.

Tilleggsarealet ble, etter veiledning fra kommunen, omsøkt av grunneier av 182/302 som kartlegging av eksisterende grense i søknad datert 19.10.2016. Dette på grunn av usikre grenser og papirbasert arealplankart fra 1978. I søknaden er det krysset av for oppmålingsforretning som ikke krever delingsvedtak i PBL 20-1 m. Under begrunnelse er det oppført at tomten er 100 m² mindre enn nabotomt, ikke rektangulær og ønske om å gjøre tomt mer barnevennlig.

Arealet ligger ved tomtas vestlige nabogrense, og er satt til arealformålet «Leikeområde» i reguleringsplanen for «Ottersbo II» fra 1978. I denne planen er betydelige områder satt av til dette arealformålet, og store deler av dette fremstår som restareal som er uegnet til lek. I reguleringsplaner fra i dag ville arealet sannsynligvis blitt regulert til friareal eller lignende. Fra kommunen sin side var forutsetningen for salget at tilleggsarealet ikke skulle bebygges, og kun brukes til hage eller lignende.

Saksbehandling

Ørland kommune behandlet ikke oppmålingsforretningen som delingssak etter pbl 20-1 m eller som dispensasjonssak og har dermed ikke gjort enkeltvedtak. Matrikkelregistrert arealoverføring er dermed gjennomført uten vedtak.

Med et tilleggsareal på 180m² og et totalareal etter oppmålingsforretningen på 978 m² faller oppmålingsforretningen ikke under kartlegging av eksisterende grense eller grensejustering og skulle derfor vært behandlet som arealoverføring og dermed vært behandlet etter Pbl 20-1, bokstav m.

Det ble i 2017 vurdert at det ikke var nødvendig med dispensasjon til arealoverføringen fordi forutsetning for salget fra kommunens side var at tilleggsarealet ikke skulle bebygges, men kun brukes som hage. Skulle arealet ønskes bebyggt senere så ville det da bli krevd dispensasjonssøknad i byggesaken. I påfølgende byggesaksbehandling, som omfatter riving og nybygg av enebolig, ble denne forutsetningen fulgt. Dispensasjon for bygging på tilleggsarealet ble omsøkt og senere avslått i 2019. Byggesaken med tilhørende dispensasjonssøknad ble nabovarslet på ordinært vis.

Ørland kommune gjør i dag en annen vurdering av behov for dispensasjonssøknad ved fradeling av tilleggsareal. Arealet er overført til boligtomt og blir derfor privatisert. Det er derfor i praksis i strid med arealformålet i gjeldende reguleringsplan og slikt tiltak kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon, selv om det ikke bebygges.

Det er vår vurdering i dag at både det at saken ikke ble behandlet etter pbl 20-1, bokstav m og at det ikke ble behandlet dispensasjon for fradeling må anses som saksbehandlingsfeil.

Forvaltningspraksis:

Ørland kommune er en sammenslått kommune, og det er tydelig at de to tidligere kommunene har hatt annen forvaltningspraksis i delingssaker, spesielt når det gjelder behov for dispensasjon og delingsvedtak for små tilleggsareal som i denne saken. Denne *forenklede* saksbehandlingen, ved å utsette dispensasjonsbehandling til byggesaken, ser ut til å ha vært brukt i gamle Ørland kommune i flere lignende saker, uten at vi har helt oversikt over dette.

Ørland kommune vurderer saken i dag slik at den burde ha vært behandlet på en annen måte. På bakgrunn av denne saken er saksbehandlingsrutinene nå endret.

Forvaltningsloven og behandling av klager og omgjøring av vedtak

Forvaltningsloven *Kapittel VI. Om klage og omgjøring* definerer kommunens handlingsrom for å endre feil som er gjort i forvaltning. I foreliggende sak vurderer kommunen at det skulle vært gjort enkeltvedtak i henhold til pbl og mener at siden dette ikke er gjort må dette anses som

saksbehandlingsfeil. Det ble heller ikke gjennomført nabovarsel ved delingssaken i 2017, kun i etterfølgende byggesak i 2019.

Det er kommet inn en klage våren 2020 på arealoverføringen som ble gjennomført i 2017. Forvaltningsloven omtaler vedtak som kan påklages, klagefrist og andre formalkrav til klager. Videre omtaler forvaltningsloven §35 omgjøring av vedtak som kan gjøres uten klage. En av utfordringen i denne saken er forvaltningsmessig behandling av saker der det ikke er gjort enkeltvedtak. Videre er det en utfordring med rettighetene for grunneier som søkte om, og fikk gjennomført oppmålingsforretning i 2017.

Spørsmål til fylkesmannen:

I denne saken foreligger følgende:

- Arealoverføring er gjennomført i 2017 og ble behandlet som grensejustering som ikke er søknadspliktig og det er derfor ikke gjort enkeltvedtak. Det er heller ikke behandlet dispensasjon fra arealformål for arealoverføringen. Arealoverføringen er av den grunn ikke nabovarslet.
- I påfølgende byggesaksbehandling for riving og nybygg av enebolig ble det gitt avslag i dispensasjonssak for bygging på arealet i egen saksbehandling i 2019 (denne saken ble nabovarslet). Byggesaken er enda ikke ferdigbehandlet.
- Vi mener at riktig saksgang ville ha vært at arealoverføringen skulle vært omsøkt i henhold til pbl 20-1 og som dispensasjonssak i henhold til 19-1 ved fradeling og ikke bare ved byggesøknad slik det tidligere er vurdert.
- Det er innkommet klage i 2020 på arealoverføring fra part som ikke har vært vurdert som nabo i byggesaken.

Kommunen ønsker svar fra Fylkesmannen på følgende:

- Kan/bør/må vi formelt sett starte ordinær søknadsbehandling i denne saken når vi først har blitt gjort oppmerksom på dette gjennom klage?
- Kan/bør/må vi formelt sett starte ordinær søknadsbehandling i tilsvarende saker vi selv avdekker, når vi ikke er blitt gjort oppmerksom på dette gjennom klage eller på annen måte av en tredje part?
- Hvor langt tilbake i tid kan/bør/må vi i tilfelle gjennomføre ordinær saksbehandling i slike saker?

Vi vil sette stor pris på om fylkesmannen kan prioritere denne henvendelsen, slik at vi kan komme videre med denne saken og samtidig få retningslinjer til hjelp for øvrige saker av lignende karakter.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes

Enhetsleder