



# Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Johannes Fossum  
Vågen  
7600 LEVANGER

*Deres ref:*  
*Sakstype: Delegert delingssak*

*Vår ref: GVA 2009/166*  
*Eiendom: 1719/267/14*

*Dato: 30.03.2009*  
*Saksnr: 173/09*

## **1719/267/14 - Johannes Fossum - Deling av eiendommen Børøya - Feste nr 4 - Innvilget**

Vi viser til Deres søknad om deling av grunneiendom mottatt her 23.12.2008 og 02.02.2009.

Søknaden gjelder fradeling av parsell på ca. 6-700 m<sup>2</sup> fra eiendommen Vågen med gnr/bnr 267/14 i Levanger kommune. Parsellen skal erstatte feste nr 4 under gnr/bnr 267/14. Søknaden er rekvirert av grunneier.

### Planstatus:

Omsøkte parsell ligger innenfor reguleringsplanen Børøya med plan-id L2005021 vedtatt i Levanger kommunestyre 12.03.2008. Reguleringsplanen er påklaget. Klagen er ikke behandlet ennå. Søknaden om fradeling må derfor behandles etter det som er gjeldende plan.

Det søkes om fradeling i samsvar med reguleringsplanen. Reguleringsplanen viser tomtedeling.

### Nabovarsling:

Fester av punktfeste som omsøkte parsell skal erstatte, Hans Martin Anderssen, er varslet med brev fra Plan- og byggesakssjefen datert 21.01.2009 og fra grunneier ved nabovarsling pr brev sendt 20.01.2009.

I brev datert 06.02.2009 kommer fester Hans Martin Anderssen med merknader til omsøkte fradeling. Her bemerkes det blant annet:

- § Reguleringsplanen viser feil inntegnning av tomter, ikke i samsvar med bruk. Medført at uthus ligger utenfor skissert tomtegrense.
- § Reguleringsvedtaket er påklaget, klagen er ikke behandlet.
- § Er interessert i fradeling/innløsning, under forutsetning av at tomtekartet rettes opp i samsvar med hvordan tomta har vært brukt siden 1935.

I brev datert 04.03.2009 svarer grunneier Johannes Fossum på merknadene:

- § Søknaden er i samsvar med reguleringsplanen.
- § Reguleringsplanen var på to høringsrunder uten at festerne kom med innsigelser til planen.
- § Utedoet på 1 m<sup>2</sup> som ligger utenfor regulert byggeområde, er ulovlig oppsatt og ulovlig i bruk.
- § Benytter seg av grunneiers rett til å kreve fradeling av parsellen.

I brev datert 11.03.2009 svarer Anderssen på grunneiers svar med blant annet følgende:

§ Uthuset er bygd for nesten 75 år siden.

I brev datert 17.03.2009 supplerer Anderssen med blant annet følgende:

§ Viser til tomtefestelovens § 32 som sier at det er kun fester som kan kreve innløsning.

§ Undertegnede er kun interessert i innløsning så fremt tomta fysisk er slik den faktisk er brukt siden 1935.

#### Vurdering:

Johannes Fossum mener han som grunneier kan benytte seg av sin rett til å søke om fradeling, mens Hans Martin Anderssen mener det kun er fester som kan kreve innløsning.

Søknad om fradeling og krav om innløsning er to forskjellige ting og hører inn under to forskjellige lovverk. Søknad om fradeling hører inn under Plan- og bygningsloven, mens forholdet om hvem som kan kreve innløsning av feste hører inn under Tomtefesteloven.

I Plan- og bygningslovens § 94 vises det til Delingslovens § 3-1 når det gjelder hvem som kan søke om deling av grunneiendom. Her står blant annet at den som har grunnbokshjemmel til eiendommen kan kreve delingsforretning og herved også søke om deling.

Kommunen kan som forvaltningsmyndighet for Plan- og bygningsloven, ikke si nei til å behandle en søknad om deling av grunneiendom fra grunneier, så lenge det ikke finnes noen hjemmel for det.

Tomtefestelovens vilkår for hvem som kan kreve innløsning er privatrettslig forhold, noe kommunen ikke tar stilling til.

Reguleringsplanen for Børøya ble vedtatt 12.03.2008 i Levanger kommunestyre. Planforslaget har gjennom hele planbehandlingen vist tomtedeling, helt fra det ble kunngjort første gang at den skulle legges ut til offentlig ettersyn (24.11.2006). I følge brev fra PBOM datert 13.05.2008 til Børøya Hytteforrening kan en ikke se av alle uttalelsene til planen, at det har kommet merknader til tomtegrensene før planen ble vedtatt. Etter at planen ble vedtatt er det kommet inn klage på planen. Her hevdes at det er feil inntegning av tomtegrenser i plankartet. Klagen på planen er ikke behandlet ennå.

I følge Plan- og bygningslovens § 31 (Virkninger av reguleringsplan) er endelig reguleringsplan straks bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93. Kommunestyrets vedtak er straks bindende hvis det er gyldig uten departementets stadfesting. Sistnevnte er nødvendig dersom det foreligger innsigelser mot planen fra fylkeskommunen, nabokommune eller andre statlige myndigheter. Det forelå ingen innsigelser fra disse myndigheter til reguleringsplanen for Børøya.

Søknaden om deling av grunneiendommen Vågen må derfor behandles etter planen som ble vedtatt 12.03.2008. Parsellen søkes fradelt i samsvar med reguleringsplanen, som viser tomtedeling.

Dette er også i samsvar med slutning i overskjønn av 21.05.2008 i Stjør- og Verdal tingrett; ”Overskjønn knyttet til innløsning av festetomter etter tomtefesteloven § 32”. Her står det at hytteeierne skal få innløst sine festetomter ”overstemmende med det som er fastlagt som tomter for fritidsbebyggelse i reguleringsplanen for Børøya av 19.06.2006”. I skjønnet står også:

”Siden den gang (underskjønn) er det utarbeidet reguleringsplan for området hvor tomtegrensene i den forbindelse er fastsatt. Spørsmålet for retten nå er om det i tilknytning til innløsningen er mulig, og ønskelig, å fastsette større tomter, eller annen tomtearrangering, enn det som ligger til grunn i reguleringsplanen. Selv om det er slik som saksøkerne anfører, at det for så vidt ikke er noe formelt i veien for at festerne blir eiere areal som i reguleringsplanen ikke er regulert til hyttetomter men til LNF, fremstår dette etter rettens syn som svært lite praktisk. Festerne har i tilknytning til behandlingen av reguleringsplanen hatt muligheter til å fremme sine interesser som festere uavhengig av innløsningen, og i den utstrekning de ikke har benyttet seg av denne muligheten, eller ikke fått gjennomslag overfor reguleringsmyndighetene for sitt syn, er det ikke urimelig at de må leve med den ordning som reguleringsplanen fastlegger. Tomtene som medfølger ved innløsningen fastsettes således i overensstemmelse med reguleringsplanens fastsettelse av tomter.”

Fradeling av ei tomt ut over det som er regulert til byggeområde – fritidsbebyggelse, vil være i strid med planen. Dersom det ønskes annen tomtearrangering enn fastsatt i reguleringsplan, må dette prøves gjennom et forslag til endring av reguleringsplan.

Et uthus på 1 m<sup>2</sup> oppsatt for Plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1965 anses ikke som ulovlig oppført.

#### **VEDTAK:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (Søknad om tillatelse til tiltak) godkjennes søknad fra Johannes Fossum om fradeling av parsell på ca. 6-700 m<sup>2</sup> fra eiendommen Vågan med gnr/bnr 267/14 i Levanger kommune som omsøkt og i samsvar med reguleringsplanen Børøya med plan-id L2005021. Fradelte parsell skal benyttes som tomt for eksisterende fritidsbolig og skal erstatte feste nr 4 under gnr/bnr 267/14.

I henhold til delegasjonsbestemmelsene er myndighet delegert til plan- og byggesakssjefen. Saken vil bli referert på neste møte i Plan- og utviklingskomiteen.

Faktura for saksbehandling i henhold til gebyrregulativ vil bli ettersendt.

Vedtaket kan påklages jfr Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtak.

Saken oversendes fagleder for oppmåling for videre effektivering.

Med hilsen

*Torbjørn Sirum*  
Fagansvarlig byggesak

*Gunnar Vatn*  
ingeniør

*Vedlegg til fester:*  
*Skjema: Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.*

Kopi til:  
Innherred samkommune, Oppmåling her  
Hans M. Anderssen Lerkendalsvegen 3 7600 Levanger