



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: 26.05.2009
Saknr: 351/09

1719/267/14 - Klagebehandling - Johannes Fossum - Deling av eiendommen Børøya - Feste nr 4 - Klagen tas ikke til følge

Vi viser til Deres søknad om deling av grunneiendom mottatt her 23.12.2008 og 02.02.2009. Vi viser til vårt vedtak i sak 173/09 datert 30.03.2009.

Vi mottok klage på vedtak i sak 173/09 fra Hans Martin Anderssen den 29.04.2009.

Søknaden:

Søknaden gjelder fradeling av parsell på ca. 6-700 m² fra eiendommen Vågen med gnr/bnr 267/14 i Levanger kommune, hvor parsellen skal erstatte feste nr 4 under gnr/bnr 267/14. Det søkes om fradeling i samsvar med reguleringsplanen "Børøya" med plan-id L2005021 vedtatt i Levanger kommunestyre 12.03.2008.

Vedtaket i sak 173/09:

Søknaden ble godkjent i samsvar med reguleringsplanen for Børøya.

Klage på vedtak i sak 173/09:

I brev datert 27.04.2009 klager fester Hans Martin Anderssen på vedtaket fattet i sak 173/09. Han skriver følgende:

"Det vises til ovennevnte vedtak mottatt pr. brev hos meg den 14.04.2009 (Deres ref: GVA 2009/166, saknr 173/09)

Jeg klager med dette på vedtaket.

Tomta som er inntegnet i dagens reguleringsplan/reguleringskart **er feil**.

Inntegning av tomt er gjort "på skrivebordet", uten at reguleringsmyndigheten har kontrollert tomtefester fysisk i terrenget, og dessuten uten at berørt part er blitt kontaktet og uten at tomtefester har hatt mulighet til å kunne verifisere tomteforslaget.

Saken er innklaget til Innherred Samkommune og Levanger kommune en rekke ganger.

Dessuten har Børøya hytteeierforening sendt inn en samlet klage – idet 6-7 hyttetomter på eiendommen har feil inntegnet tomt.

Hovedklagen er sendt til Levanger kommune v/Plan- og utviklingskomiteen (stilet til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag) så tidlig som i mai 2008. Etter det vi har brakt i kunnskap er denne klagen ennå ikke behandlet. Det i seg selv er etter min mening intet mindre enn en skandale.

Jeg forventer og krever at tomta blir inntegnet riktig og i henhold til hvordan tomta faktisk er brukt helt siden 1935 – før en fradeling kan vedtas og iverksettes.

Det kan videre opplyses at Innherred Samkommune har mottatt komplett og oppjustert kartmateriale fra Børøya hytteforening for samtlige tomter med feil inntegning i reguleringskartet.”

Vurdering om klagen er rettidig:

Vedtaket i sak 173/09 er datert 30.03.2009, det vil si at journalposten ble opprettet da. Brevet ble lagt til utsending noen dager senere like før påskeferien begynte. Fester skriver i klagen at han har mottatt vedtaket 14.04.2009, altså første tirsdag etter påske.

Klagen er datert 27.04.2009, og stemplet for mottak på dokumentsentret hos Innherred Samkommune er fra 29.04.2009. Det vil si innen 3 uker fra klagen er mottatt og innenfor klagefristen som følger av Forvaltningsloven. Klagen anses derfor å være rettidig.

Vurdering av klagen:

Klagen omfatter følgende punkter:

- § Fester mener reguleringsplanen viser feil inntegning av tomter som ikke samsvarer med bruken.
- § Reguleringsplanen er påklaget.
- § Det er innsendt kart som viser festernes oppfatning av bruken og dermed hvordan tomtegrenser tomtene bør være.

Reguleringsplanen for Børøya ble vedtatt i Levanger kommunestyre 12.03.2008. Klagen er fortsatt ikke behandlet. Dette er selvsagt bare å beklage, men det skyldes blant annet langtidssykdom hos saksbehandler. Klagen på reguleringsplanen skal sannsynligvis behandles i neste møte i Plan- og utviklingskomiteen. Hva Plan- og utviklingskomiteen vedtar er vanskelig å forutsi, men uansett om klagen tas til følge eller ikke, vil det vil ta lang tid før en endelig avklaring av planen vil finne sted. Dette vurderes likevel å ha ingen betydning for denne konkrete saken.

I 1.gangsbehandlingen av saken ble det vist til Plan- og bygningslovens § 31 om virkninger av reguleringsplaner. Her følger at en reguleringsplan er straks bindende for alle tiltak nevnt i Plan- og bygningslovens §§ 81, 86a, 86b og 93. Søknad om fradeling omfattes av Plan- og bygningslovens § 93. Selv om det er en klage på en vedtatt reguleringsplan, så er reguleringsplanen bindende. En søknad om fradeling må derfor behandles etter den reguleringsplan som til enhver tid er gjeldende.

Plan- og byggesakssjefen må behandle en søknad om fradeling slik den foreligger. Grunneier søker om fradeling i samsvar med reguleringsplan. Skal det godkjennes andre grenser må det først foretas en endring i reguleringsplanen. Alternativt kan grunneier søke om dispensasjon fra reguleringsplanen. Det siste er, etter det Plan- og byggesakssjefen forstår, ikke aktuelt.

Det klages på at reguleringsplanen viser feil grenser. Dersom tomtegrenser, og i denne saken også formålsgrænse, i planen skal endres, må dette gjøres som en endring i reguleringsplanen med den behandling som dette krever.

Dersom grensene i planen blir vedtatt endret gjennom en planbehandling, anses det som en kulant sak, å godkjenne en eventuell ny søknad fra grunneier om fradeling av tilleggsareal til allerede godkjente fradelte tomt.

At reguleringsplanen i følge fester viser feil inntegning av tomter, og at reguleringsplanen er påklaget, var kjent ved 1.gangs behandling av fradelingssøknaden.

At det nå foreligger kart som viser hvordan festene oppfatter bruken og dermed hvordan de mener tomtegrensene bør være, vurderes heller ikke som nytt i denne aktuelle fradelingssaken. Det vurderes heller som en konkretisering av påstanden om feil inntegning av tomtene.

Konklusjon:

Plan- og byggesakssjefen konkluderer med at klagen ikke inneholder nye momenter som ikke var kjent ved 1.gangsbehandling av saken, og som ikke medfører at opprinnelig vedtak bør oppheves eller endres.

VEDTAK:

Vedtak i sak 173/09 datert 30.03.2009 opprettholdes.

Klage fra Hans Martin Anderssen datert 27.04.2009 tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Med hilsen

Torbjørn Sirum
Fagansvarlig byggesak

Gunnar Vatn
ingeniør

Kopi til:
Hans Martin Anderssen Lerkendalsvegen 3 7600 Levanger