

Fra: Haakon Stauri Begby
Sendt: 7. desember 2016 10:46
Til: 'Johannes Hauge'
Kopi: Fossen Bjørn Inge; Lerum Arne Ingjald
Emne: SV: Frist for innsending av merknadar i samband med handsaming av søknad om frådeling av to tomter frå gnr. 76/2

Hei og god formiddag.

Innleiingsvis finn kommunen grunn til å opplyse om følgjande for så vidt gjeld grenser:

I denne saka er det ikkje er samsvar mellom eigedomsgrensene slik dei går fram av reguleringsplankartet og eigedomsgrensene slik dei syner i matrikkelen.

Reguleringsplanane er frå 1979 (Sandvik nord) og 1984 (Sandvik sør). Eldre grenser vil ofte ha svært varierende kvalitet og vil som hovudregel ikkje vere oppmålt og koordinatfesta.

Grensene slik dei går fram av gamle reguleringsplankart er difor ikkje alltid samanfallande med eigedomsgrensene som går fram av matrikkelen.

Som vi skreiv i vårt brev av 01.12.2016 har kommunen funne målebrev med koordinatar for grensa mellom Sandvikvegen og tomta mot nord. Kommunen vil oppdatere matrikkelen med desse koordinatane.

I samband med dette blir det ikkje sett ut nye grensemerker.

Som du ser av matrikkelkartet (kartet vi mottok 19.11 som syner vegtilkomst for dei nye tomtene) er grensene på 76/2 mørkegrøne. Det betyr at dei har ein nøyaktigkeit på 30 cm. Grenser som er oppmålt etter dagens krav til nøyaktigkeit er farga lysegrøne og har ei nøyaktigkeit på 10 cm. Kommunen presiserer at dette ikkje har betydning for kommunen sitt vedtak i saka, men finn grunn til å nemnde det som ei generell saksopplysing.

Når det gjeld plan- og bygningslova vil vi peike på følgjande:

Opprettning av nye grunneigedomar er underlag fleire reglar i plan- og bygningslova. Søknadsplikta er mellom anna slått fast i § 20-1 første ledd bokstav m. Plan- og bygningslova § 21-2 sjette ledd fastslår vidare at søknadar om frådeling «må angi hvordan enheten ønskes utformet, herunder angi grenseforløpet på kart». Det følgjer også av § 27-4 at kommunen ikkje kan gje løyve til opprettning av ny grunneigedom før dei nye parsellane er sikra lovleg atkomst. Det går vidare fram av § 21-4 første ledd at kommunen sin tidsfrist gjeld frå det tidspunktet søknaden er fullstendig.

Kommunen er vidare av den oppfatning at vi fyrst fekk eit tilstrekkeleg kartgrunnlag til å handsame saka 19.11.2016. Vi viser her til at dei tidlegare innsendte kartgrunnlaga ikkje synte tilkomst eller utforminga av tomtene. Du har tidlegare opplyst at vegrett blir sikra med tinglyst

erklæring. Dette er i samsvar med plan- og bygningslova og kommunen har ikke merknadar til dette. Kommunen er også samd i at Thorstensen ikke er part i saka for så vidt gjeld vegspørsmålet.

Kommunen held imidlertid fast på sitt syn om at Thorstensen må gjevast høve til å kome med sine merknadar i samband med handsaminga av saka. Vi viser her til Thorstensen sin e-post av 03.11.2016 kor han ber om ny frist for å kome med merknadar til frådelinga. I din e-post av same dag sett du merknadsfristen til 10.11.2016. Når kommunen nå legg til grunn kartet motteke 19.11, 9 dagar etter din frist, må difor Thorstensen gjevast ein høveleg frist for å komme med sine merknadar når han tidlegare har opplyst om at han vil kome med merknadar til frådelinga. Vi vise her til forvaltningslova § 17 om kommunen sitt sjølvstendige ansvar for saka si opplysning.

Som tidlegare nemnt vil handsaminga av saka vere kurant all den tid området er regulert til bustadføremål i gjeldande reguleringsplan.

Når det gjeld tidspunkt for oppmålingsforretning må dette avklarast med oppmålingsavdelinga v/ Bjørn Inge Fossen.

Når det gjeld tidsfristar generelt kan eg opplyse om at matrikkelforskrifta § 18 første ledd slår fast at tidsfristen for gjennomføring av oppmålingsforretning og fullføring av matrikkelføringa er 16 veker.

Eg gjer vidare merksam på at Luster kommune har vedteke forskrift om unntak frå tidsfristar i saker som krev oppmålingsforretning (FOR-2009-12-17-1623). Det følgjer av forskrifta § 3 at perioden frå 15.10 til 01.04 ikke skal reknast med ved berekning av 16 vekers fristen i matrikkelforskrifta § 18.

Håper dette var tilfredsstillande svar.

Dersom noko av dette er uklårt, er det berre å ta kontakt.

Kopi til orientering:

Oppmåling v/ Bjørn Inge Fossen
Plansjef Arne Lerum

Med venleg helsing

Haakon Stauri Begby
jurist/byggesakshandsamar
Luster kommune
stabseining plan

Telefon direkte: 57 68 55 98

hsb@luster.kommune.no



Tenk på miljøet - vurder om du verkeleg må skrive ut denne e-posten!

Fra: Johannes Hauge [<mailto:joho-hau@online.no>]

Sendt: 7. desember 2016 08:28

Til: Haakon Stauri Begby

Emne: SV: Frist for innsending av merknadar i samband med handsaming av søknad om frådeling av to tomter frå gbnr. 76/2

Kartet avvik ikkje frå nabovarselet, det er same kartet (reguleringsplanen).

Du hevdar at Thorstensen skal varslast på grunn av det er i samsvar med god forvaltingsskikk. God forvaltingsskikk er det når kommunen fylgjer opp dei vilkår som er sette i plb. Eg minner på nytt om at Thorstensen ikkje er part i saka som nabo når det gjeld vegspørsmålet, Arnstein Sandvik eig på begge sider av tilkomstvegen. Det er også andre tomteeigarar som er i same stode som han utan at dei får særbehandling. Eg krev no at kommunen umiddelbart fattar vedtak i saka slik at oppmåling i terrenget kan gjerast før snøen kjem.

Mvh

Johannes Hauge

Advokat

Tlf. 57629980/57728100/95805383

Fra: Haakon Stauri Begby [<mailto:Haakon.Stauri.Begby@luster.kommune.no>]

Sendt: 6. desember 2016 14:28

Til: Johannes Hauge

Kopi: Lerum Arne Ingjald

Emne: SV: Frist for innsending av merknadar i samband med handsaming av søknad om frådeling av to tomter frå gbnr. 76/2

Takk for opplysningane.

Kartet som kommunen mottok 19.11.2016 vil bli lagt til grunn ved handsaminga av saka. Vilkåra i pbl om avkørsle er soleis oppfylt.

Poenget for kommunen er at Thorstensen må få høve til å kommentere kartgrunnlaget som kommunen legg til grunn for sin handsaming av saka all den tid dette avvike frå kartet som vart utsendt i nabovarselet.

Etter vår vurdering vil dette også vere i samsvar med god forvaltingsskikk.

Med venleg helsing

Haakon Stauri Begby
jurist/byggesakshandsamar
Luster kommune
stabseining plan
Telefon direkte: 57 68 55 98
hsb@luster.kommune.no



Luster kommune

Tenk på miljøet - vurder om du verkeleg må skrive ut denne e-posten!

Fra: Johannes Hauge [<mailto:joho-hau@online.no>]

Sendt: 6. desember 2016 13:09

Til: Haakon Stauri Begby

Emne: SV: Frist for innsending av merknadar i samband med handsaming av søknad om frådeling av to tomter frå gnr. 76/2

For n-te gong, begge parsellane er sikra tilkomst til eksisterande veg. Vilkåret er dermed oppfylt. Avkjøring til vegen er ikkje markert og det er det heller ikkje krav om. Det er sjeldan at avkjøring kan markerast før tomteigar har sett i gang planlegging av bygningen på tomten. Thorstensen har fått formelt nabovarsel slik kravet er i plb. Vilkåret i plb. er såleis oppfylt overfor han. Han skal heller ikkje ha kopi av korrespondansen mellom grunneigar og kommunen i ei sak han ikkje er part i.

Mvh

Johannes Hauge

Advokat

Tlf. 57629980/57728100/95805383

Fra: Haakon Stauri Begby [<mailto:Haakon.Stauri.Begby@luster.kommune.no>]

Sendt: 6. desember 2016 12:26

Til: Johannes Hauge

Kopi: Lerum Arne Ingjald

Emne: SV: Frist for innsending av merknadar i samband med handsaming av søknad om frådeling av to tomter frå gbnr. 76/2

Hei igjen.

Skal svare så godt eg kan på dine spørsmål.

Spørsmålet om nytt nabovarsel:

Når det gjeld grunnlaget for nytt nabovarsel vise kommunen til utgangspunktet om at varsel til nabo skal innehalde dei opplysningane som er naudsynte for at nabo skal vere i stand til å ivareta sine interesser. Dette følgjer av plan- og bygningslova § 21-3 og byggesaksforskrifta § 5-4. Kommunen vise vidare til at kartgrunnlaget motteke saman med søknaden av 13.10.2016 var av ein slik art at vi ikkje kunne legge det til grunn ved handsaminga av saka. Her viser vi til at tomtearealet ikkje var tilstrekkeleg avklart korkje i dette eller i seinare kart vi har motteke. Det følgjer av plan- og bygningslova § 21-2 sjette ledd at søknadar om frådeling skal vise korleis dei nye tomtene skal utformast, og «angi grenseforløpet på kart.». Dette fekk du også beskjed om i vårt brev av 09.11.2016. Her bad vi om å få tilsendt kartgrunnlag som syner utforminga av dei nye tomtene samt vegtilkomst. Tilfredsstillande kart mottok vi så 19.11.2016. Ved vår handsaming av saka vil vi difor legge til grunn kartet motteke 19.11.2016. Det følgjer elles av matrikkellova § 33 tredje ledd at nye grenser skal merkast «i samsvar med kommunalt løyve etter plan- og bygningslova» og det er difor viktig at kommunen ved søknadar om frådeling får så nøyaktig kartgrunnlag som mogleg.

Kommunen kan heller ikkje gje løyve til frådeling utan at dei nye parsellane er sikra lovleg tilkomst, jf plan- og bygningslova § 27-4. Det same gjeld for avløp, jf § 27-2. Når det gjeld avløp vise vi elles til kommunen sitt brev av 10.11.2016.

Vi gjer for ordens skuld merksam på at plan- og bygningslova sine reglar om tidsfristar gjeld frå det tidspunktet søknaden er fullstendig, jf. plan- og bygningslova § 21-4 fyrste ledd.

Utgangspunktet er vidare at søknadspliktige tiltak skal nabovarslast med mindre nabo sine interesser ikkje blir råka av tiltaket, jf plan- og bygningslova § 21-3 fyrste og andre ledd. Etter ei endring av føresegna som tok til å gjelde frå 01.07.2015 kan vurderinga av om naboen blir råka eller ikkje gjerast av tiltakshavar. Det er soleis ikkje lenger naudsynt å søkje kommunen om fritak for nabovarsel i slike samanhengar. Det følgjer elles av andre ledd at kommunen kan krevje varsling av naboar og tverrbuarar som ikkje er varsla dersom kommunen finn at vilkåra for unntake nabovarsling ikkje er til stades. Kommunen si avgjerd i dette spørsmålet kan ikkje klagast på, jf prop L 99 (2013-2014) s. 102.

Eg ser at tilvisinga til plan- og bygningslova § 21-3 kan oppfattast som ei krav om nytt nabovarsel. Bakgrunnen for tilvisinga til § 21-3 var at kommunen ut i frå ditt brev av 19.11.2016 ikkje kunne sjå at det nye kartet var sendt til Thorstensen slik at han kunne ivareta sine nabointeresser i samsvar med plan- og bygningslova. Kommunen sitt føremål med å orientere Thorstensen ved kopi av brevet var for å gje han moglegheita til nettopp det. Som vi skriv i brevet er jo føremålet med reglane om nabovarsel at nabo skal få høve til å ivareta sine interesser. Sett hen til at kommunen hadde motteke eit nytt kart som vi kan legge til grunn for vår handsaming som Thorstensen ikkje hadde fått kopi av, er det kommunen si vurdering at han måtte få tilsendt dette kartet med ein høveleg frist til å kome med merknadar all den tid eigedomen hans har felles grensepunkt med dei nye eigedomane.

Dialogen mellom Thorstensen og kommunen:

Kommunen har hatt dialog med Thorstensen i samband med vårt brev av 01.12.2016. Thorstensen har då fått opplyst at kommunen si handsaminga av saka vil vere kurant all den tid søknaden er i samsvar med reguleringsplanen for området.

Han har elles fått opplyst at dersom han har merknadar må han komme med desse skriftleg til oss då vi har skriftleg sakhandsaming.

Eg håper dette var tilstrekkeleg svar på dine spørsmål.

Med venleg helsing

Haakon Stauri Begby
jurist/byggesakshandsamar
Luster kommune
stabseining plan
Telefon direkte: 57 68 55 98
hsb@luster.kommune.no



Tenk på miljøet - vurder om du verkeleg må skrive ut denne e-posten!

Fra: Johannes Hauge [<mailto:joho-hau@online.no>]

Sendt: 6. desember 2016 09:47

Til: Haakon Stauri Begby

Emne: SV: Frist for innsending av merknadar i samband med handsaming av søknad om frådeling av to tomter frå gbnr. 76/2

Eg ber deg svare på mine spørsmål i e-posten om

- Grunnlag for nytt nabovarsel og vedtak i den samanheng som kan påklagast.
- Kommunikasjon mellom kommunen og Svein Thorstensen. Eg minner om at han ikkje kom med merknader innan fristen i nabovarselet.

Eg ber om omgåande tilbakemelding.

Mvh

Johannes Hauge

Advokat

Tlf. 57629980/57728100/95805383

Fra: Haakon Stauri Begby [<mailto:Haakon.Stauri.Begby@luster.kommune.no>]

Sendt: 6. desember 2016 09:34

Til: Johannes Hauge

Kopi: Lerum Arne Ingjald

Emne: SV: Frist for innsending av merknadar i samband med handsaming av søknad om frådeling av to tomter frå gbnr. 76/2

Hei.

Viser til din e-post av i dag om denne saka.

Kommunen vil fatte vedtak om frådeling så snart merknadsfristen går ut.

Handsaminga av saka vil vere kurant, då området som søknaden gjeld er regulert til bustadføremål og skal frådelast til bustadføremål.

Ta kontakt dersom noko er uklårt eller du har spørsmål knytt til dette.

Med venleg helsing

Haakon Stauri Begby
jurist/byggesakshandsamar
Luster kommune

stabseining plan
Telefon direkte: 57 68 55 98
hsb@luster.kommune.no



Tenk på miljøet - vurder om du verkeleg må skrive ut denne e-posten!

Fra: Johannes Hauge [<mailto:joho-hau@online.no>]

Sendt: 6. desember 2016 08:17

Til: Haakon Stauri Begby

Emne: SV: Frist for innsending av merknadar i samband med handsaming av søknad om frådeling av to tomter frå gnr. 76/2

Eigar av gnr. 76, bnr. 137 har på lik linje med alle dei andre naboane, fått nabovarsel tilsendt rekommendert 20.10.16 med merknadsfrist to veker.

Ved nabovarselet låg også reguleringskart som viser vegtilkomsten til dei to nye tomtane. Gnr. 76, bnr. 137 sin eigedom grensar ikkje til sjølve vegen heller ikkje til forslag til avkjørsle. Eg vil elles minne om at nøyaktig kartfesting av avkjørslene ikkje kan gjerast på dette stadiet. Det kan først gjerast når byggemelding skal leverast.

Svein Thorstensen har ikkje kome med merknader til frådelingssøknaden. På bakgrunn av dette stiller eg spørsmål til om det no er ein dialog mellom han og kommunen som min part ikkje får innsyn i. Eg ber om svar på dette.

Eg krev no at kommunen syter for at det vart fatta vedtak i saka om frådeling omgåande då alt det formelle som ligg til grunneigaren å utføre, er gjort. Eg krev omgåande tilbakemelding på når eg kan vente svar på søknaden.

Mvh

Johannes Hauge

Advokat

Tlf. 57629980/57728100/95805383

Fra: Haakon Stauri Begby [<mailto:Haakon.Stauri.Begby@luster.kommune.no>]

Sendt: 5. desember 2016 09:14

Til: svein.thorstensen@lusterenergiverk.no

Kopi: joho-hau@online.no; Lerum Arne Ingjald

Emne: Frist for innSENDING av merknadar i samband med handsaming av søknad om frådeling av to tomter frå gbnr. 76/2

Hei.

Eg viser til kommunen sitt brev av 01.12.2016 i denne saka.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 21-3 at fristen for nabomerknadar skal vere minimum 14 dagar. Ved ein inkurie vart det ikkje opplyst om eller sett merknadsfrist i vårt brev av 01.12.2016.

Merknadsfrist blir sett til **19.12.2016**.

Ta kontakt dersom du har spørsmål knytt til dette.

Kopi til orientering:

Plansjef Arne Lerum, her
Advokat Johannes Hauge

Med venleg helsing

Haakon Stauri Begby
jurist/byggjesakshandsamar
Luster kommune
stabseining plan
Telefon direkte: 57 68 55 98
hsb@luster.kommune.no



Tenk på miljøet - vurder om du verkeleg må skrive ut denne e-posten!