



05.01.2017

Advokatfirmaet Johannes Hauge
Postboks 76
6851 SOGN DAL

Arkivsak: 16/3767
Løpenr.: 17/215
Sakshandsamar:
Haakon Stauri Begby

Nytt vedtak - løyve - frådeling av to tomter til bustadføremål - gbnr. 76/2

Vi viser til vårt vedtak av i dag i denne saka. Ved ein inkurie vart tomta mot Sandvikvegen utelatt i vårt førre vedtak i denne saka. Av advokat Hauge sitt brev av 20.10.2016 og e-post av i dag følgjer det at søknaden av 13.10.2016 også skal omfatte tomta mot Sandvikvegen. Denne tomta er i e-post frå advokat Hauge av i dag opplyst å ha ein storleik på ca. 700 m². I reguleringsplanen for Sandvik sør er arealet oppgjeve å ha ein storleik på om lag 0,7 daa. Det blir difor fatta nytt vedtak der også denne tomta er omfatta.

Det blir med dette gitt melding om at plansjefen har teke slik avgjerd i d-sak 5/17:

Vedtak:

Det blir gitt løyve til frådeling av to bustadtomter frå gbnr. 76/2 i Luster kommune som vist på kart motteke 19.11.2016. Tomt nr. 1 skal ha ein storleik opptil 700 m², mens tomt nr. 2 skal ha ein storleik på om lag 1000 m², jf. plan- og bygningslova § 26-1, jf. § 20-1 første ledd bokstav m), jf § 21-4.

Klagerett:

De har rett til å klaga på vedtaket. Klaga må vere skriftleg og sett fram innan 3 veker fra De har motteke melding om vedtaket. Vi viser til vedlagde orientering.

Med helsing

Haakon Stauri Begby
byggesakshandsamar
tlf.:57 68 55 98

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ikke underskrift.

Vedlegg: Orientering om klagerett på forvaltningsvedtak.

Kopi til:

Plan, Anne Britt Kilen, her
Plan, Bjørn Inge Fossen, her
Eigedom, Ingrid Slinde, her
Svein Thorstensen, Sandvikvegen 27, 6868 Gaupne

Luster kommune
Delegeret vedtak

Utval som skal ha melding om vedtak:
Plan- og forvaltningsstyret

Vedtaksdato:
05.01.2017

Nytt vedtak - løyve - frådeling av to tomter til bustadføremål - gbnr. 76/2

Arkivsak:
16/3767

Sakshandsamar:
Haakon Stauri Begby

Arkivkode:
MTR 76/2

Delegasjonssak: 5/17.

Delegeret mynde er gjeve i delegasjonsreglementet.

Vedtak:

Det blir gitt løyve til frådeling av to bustadtomter frå gbnr. 76/2 i Luster kommune som vist på kart motteke 19.11.2016. Tomt nr. 1 skal ha ein storleik på om lag 700 m², mens tomt nr. 2 skal ha ein storleik på om lag 1000 m², jf. plan- og bygningslova § 26-1, jf. § 20-1 første ledd bokstav m), jf § 21-4.

Arne Ingjald Lerum
Plansjef

Saksutgreiing

Søknaden:

Vi viser til din søknad om frådeling motteken her 13.10.2016 samt ytterlegare korrespondanse i saka, sist ditt brev av 28.12.2016. Saka vart rekna for komplett frå denne dato.

Eigedom: Gbnr. 76/2
Rekvirent: Advokat Johannes Hauge på vegne av Arnstein Sandvik

Søknaden er handsama etter plan- og bygningslova (pbl) av 27.06.2008 nr. 71, jf § 21-4.

Tiltaket:

Det omsøkte tiltaket gjeld frådeling av eit areal på om lag 1700 m² til bustadføremål frå gbnr. 76/2 i Luster kommune. Arealet skal frådelast til to sjølvstendige bustadtomter. Tiltaket er søknadspliktig, jf pbl § 20-2 første ledd, jf § 20-1 første ledd bokstav m.

Gjeldande plangrunnlag:

Området er omfatta av reguleringsplan for Sandvik Sør frå 1979 og Sandvik Nord frå 1984. Området er regulert til bustadføremål. Tiltaket blir rekna for å vere i tråd med reguleringsføremålet.

Nabovarsel:

Tiltaket har vore nabovarsla ved rekommendert sending 20.10.2016, jf pbl § 21-3. Nabo Svein Thorstensen sende i e-post av 02.11.2016 merknad om at kartet som låg ved nabovarselet ikkje synte tomtegrensene. Han bad difor om nytt nabovarsel der

tomtegrensene var teikna inn. Advokat Hauge svarte i e-post av 03.11.2016 at det ikkje var grunnlag for å sende nytt nabovarsel då grensene for tomtene i krysset mot Sandvikvegen er fastlagde på reguleringsplanen og ikkje kan endrast. Advokat Hauge viste også til at grensa mot Thorstensen sin eigedom er fastlagt i reguleringsplanen. Det var difor berre grensa mellom den nye tomta (gamlehuset) og tunet som Arnstein Sandvik framleis disponere som kan vere diskusjonstema, men at dette ikkje vedkjem tomta til Thorstensen. Advokat Hauge sette i ny e-post same dag merknadsfrist til 10.11.2016.

Kommunen svarte i brev av 09.11.2016 at søknaden om frådeling måtte supplerast med eit kart som synte korleis dei nye tomtene er tenkt utforma, jf. kravet i plan- og bygningslova § 21-2 sjette ledd om at «*Søknaden må angi hvordan enheten ønskes utformet, herunder angi grenseforløpet på kart.*». Kommunen gjorde også merksam på reglane i plan- og bygningslova § 27-2 om at det ikkje kan gjevast løyve til frådeling før den nye eigedomen er sikra tilstrekkeleg tilkomst.

Kommunen mottok kart som synte vegtilkomst og avkørsle for dei nye tomtane på e-post 19.11.2016. Sett hen til at Thorstensen i e-post av 02.11.2016 gav utrykk for at han ville fremje merknadar til søknaden, fann kommunen at han burde gjevast moglegheit til å kommentere kartgrunnlaget som kommunen vil nytte som grunnlag for si handsaming av saka. Frist for merknader vart sett til 19.12.2016.

Thorstensen sende inn sine merknadar i brev av 19.12.2016.

Merknadane gjeld i det vesentlege privatrettslege tilhøve. Thorstensen vise elles til at forslaget til frådeling manglar konkrete planar for talet på bueiningar, parkeringsplassar og trafikk gjennom privat eigedom. Thorstensen la også fram eit kart med nytt forslag til grenseforløp mellom Thorstensen si tomt arealet som er søkt frådelt.

Advokat Hauge fekk i e-post av 19.12.2016 frist til 15.01.2017 på å kommentere Thorstensen sine merknadar. Advokat Hauge svarte i brev av 28.12.2016 at han ikkje såg grunn til å vente på merknadsfristen då det var «*heilt klart gjeve til kjenne*» av hans klient at Thorstensen ikkje får kjøpe det aktuelle arealet. Advokat Hauge kravde vidare at det vart sett fortgang i frådelingssaka, og at han på sin klient sine vegne, fekk ei rask attendemelding på søknaden om frådeling.

Kommunen tok etter dette saka opp til handsaming.

Luster kommune si vurdering:

Saka gjeld frådeling av to tomter regulert til bustadføremål. Arealet ligg i sin heilskap innanfor gbnr. 76/2. Tomtene er merka som tomt A og tomt B på kartet motteke saman med søknaden av 13.10.2016. Arealet som skal utgjere tomt A er ikkje bygd på, mens det er oppført ein einebustad på arealet som skal utgjere tomt B. Etter det opplyste er bustadhuset ikkje i bruk.

Deling av grunneigedom er søknadspliktig, jf pbl § 20-2 fyrste ledd, jf. § 20-1 fyrste ledd bokstav m. Dersom det oppstår «*forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan*», jf. pbl § 26-1, kan det berre gis frådelingsløyve etter dispensasjon. Frådeling vil ikkje kunne nektast dersom det ikkje oppstår tilhøve i strid med pbl § 26-1.

Det følgjer av pbl § 12-4 fyrste ledd at reguleringsplanen fastsett framtidig arealbruk for området og at planen gjeld frå kommunestyret sitt vedtak. Det følgjer vidare av § 12-4 tredje ledd at reguleringsplanen skal følgjast ved avgjerd i saker som gjeld opprettning av ny grunneigedom.

Omsøkt areal er regulert til bustadføremål og tiltaket er difor i tråd med gjeldande plangrunnlag.

Nærmare om grenser:

Det er tidlegare i saka gjort greie for at grensene er fastlagt i reguleringsplan, jf. mellom anna advokat Hauge sitt brev av 09.11.2016.

Kommunen gjer merksam på at eldre grenser ofte vil vere av svært varierande kvalitet og vil som hovudregel ikkje vere innmålt og koordinatfesta. Grensene slik dei går fram av gamle reguleringsplankart er difor ikkje alltid samanfallande med eigedomsgrensene som går fram av matrikkelen.

I denne saka er det på det reine at det ikkje er samsvar mellom grensene på reguleringsplankartet og eigedomsgrensene i matrikkelen. Det er eigedomsgrensa i matrikkelen som er utgangspunktet for kommunen si handsaming av saka. Kommunen legg difor til grunn eigedomsgrensene slik dei går fram av matrikkelen i vår handsaming av saka.

Nærmare om merknadane frå Thorstensen av 19.12.2016:

Thorstensen vise til at forslaget til frådeling manglar konkrete planar for talet på bueiningar, parkeringsplassar og trafikk gjennom privat eigedom. Thorstensen la også fram eit kart med nytt forslag til grenseforløp mellom Thorstensen si tomt arealet som er søkt frådelt.

Det er vidare vist til at det ved frådelinga av Thorstensen si tomt i 1986 ikkje var bustader ovanfor dei, og at deira søknad om frådeling var i samsvar med regulert område, men at grensa i dagens kartgrunnlag går 4 meter ovanfor med påfølgjande konsekvens for grense framfor hus og oppsett mur.

Det er elles sett fram påstand om at muren framfor huset er sett opp etter avtale med Arnstein Sandvik. Det er vist til at muren er oppført tett opp til vegen gjennom tunet. Det er elles peika på at dette området (med steintrapp og svaberg) bør takast vare på. Det er elles opplyst at mur og hage vart opparbeidd i 1987 og dei meiner grensa bør følgje kanten på oppsett mur i samsvar med deira forslag til nye grenser.

Når det gjeld talet på bueiningar og parkeringsplassar, samt trafikk gjennom privat eigedom, er dette noko som best blir ivaretake ved handsaminga av byggesaker og ikkje ved handsaminga av frådelingssaker. Slik kommunen ser det vil det difor vere mest naturleg å ta opp desse momenta i ei etterfølgjande byggesak.

Kommunen gjer merksam på at det ligg føre målebrev på tomta til Thorstensen og at grensene kan ha eit avvik på om lag 30 cm. Vi viser elles til avsnittet ovanfor og vurderingane der for så vidt gjeld avviket mellom grenser på reguleringsplankartet og eigedomsgrensene slik dei er registrert i matrikkelen.

Kommunen kommentere elles at grensene i matrikkelen som utgangspunkt ligg fast. Dersom frådelinga skal gjennomførast i samsvar med kartet som Thorstensen har sendt inn 19.12.2016 må Arnstein Sandvik avstå grunn. Advokat Hauge har i brev av 28.12.2016 vist til at kjøp av tilleggsareal er ein privat sak mellom grunneigar og Thorstensen og at dette spørsmålet ikkje vedkjem frådelinga. Han vise avslutningsvis til han hans klient har gjeve klart utrykk for at Thorstensen ikkje får kjøpe det aktuelle arealet.

Reglane om privatrettslege tilhøve går fram av pbl § 21-6. Føresegna vart endra frå 01.07.2015. Det følgjer no av føresegna at bygningsmynda ikkje skal ta stilling til privatrettslege tilhøve og at dersom det framstår som «åpenbart» at tiltakshavar ikkje har dei naudsynt privatrettslege rettar «skal» søknaden alltid avvisast.

Bakrunnen for lovenderinga var ifølgje forarbeida, Prop. 99 L 2013-2014 på s. 103, at bygningsmynda ikkje skal trenge å bruke ressursar på å avklare kompliserte privatrettslege spørsmål. Ved tvist om privatrettslege spørsmål er det dei einskilde rettshavarane som må forfølgje sine rettar ved å bringe saka inn for dei alminnelege domstolane.

Arnstein Sandvik er eigar av heile gbnr. 76/2. Det alminnelege utgangspunktet er då at eigedomsretten er eksklusiv med mindre det ligg føre anna grunnlag. Noko slikt grunnlag er ikkje lagt fram og kommunen ser det difor slik at ei eventuell tvist om grensene, herunder spørsmålet om muren er oppført etter avtale med Arnstein Sandvik, må løysast ved dei alminnelege domstolane.

Tilhøve til plan- og bygningslova kapittel 27.

Det følgjer av pbl § 27-2 at ny eigedom må vere sikra tilstrekkeleg løysing for bortleiring av avløpsvatn før det blir gitt løyve til frådeling.

Luster kommune har i brev av 10.11.2016 orientert om at begge tomtene med nytt gards- og bruksnummer vil måtte knyte seg til, samt betale tilknytingsgebyr, for tilknyting til kommunalt vatn og kloakk, jf. pbl § 27-1 andre ledd og § 27-2 andre ledd. Det følgjer av desse føresegnene at bygningar som ligg i nærlieken av offentleg vatn- og kloakkledning skal koplast på desse.

Plan- og bygningslova § 27-2 blir etter dette rekna som ivareteken.

Plan- og bygningslova § 27-4 slår vidare fast at det ikkje kan opprettast nye grunneigedomar utan at dei er sikra tilstrekkeleg tilkomst. Advokat Hauge har i brev av 09.11.2016 gjort slik greie for tilkomsten:

«Vegen fram til nye våningshuset er i dag tilkomst til tomta lengst mot vest. Eg kan elles opplyse at på denne tomta står det gamle våningshuset på garden. Tomta mot vest er sikra tilkomst til den stikkvegen som er avsett i reguleringsplanen som tilkomst til tomta.»

(...)

«Det vil også verta sytt for tinglyst vegrett over gnr. 76, bnr. 2 så snart frådelinga er ordna. Vegretten skal tinglysast også på den nye tomta.»

Dette er i samsvar med plan- og bygningslova § 27-4 fyrste ledd og kommunen har ikkje merknadar til denne framgangsmåten all den tid Arnstein Sandvik er eigar av gbnr. 76/2 som arealet skal delast frå.

Kommunen sine generelle merknadar til tiltaket:

- Dersom det ikkje er rekvirert oppmålingsforretning innan tre år fell løyve til frådeling bort. Det same gjeld dersom matrikkelføring vil vere i strid med matrikkelova, jf plan- og bygningslova § 21-9 fjerde ledd.
- Fristen på 3 år kan ikkje forlengast, jf pbl § 21-9 fyrste ledd.

Gebyr for tenester etter plan- og bygningslova:

Jf. Forskrift om gebyrregulativ for sakshandsaming etter Plan- og bygningslova, vedteken med heimel i pbl. § 33-1.

Handsaming etter plan- og bygningslova	2 300,-
Totalt:	2 300,-

Tiltakshavar får tilsendt krav om gebyr.

Vedtak:

Det blir gitt løyve til frådeling av to bustadtomter frå gbnr. 76/2 i Luster kommune som vist på kart motteke 19.11.2016. Tomt nr. 1 skal ha ein storleik på om lag 700 m², mens tomt nr. 2 skal ha ein storleik på om lag 1000 m², jf. plan- og bygningslova § 26-1, jf. § 20-1 fyrste ledd bokstav m), jf § 21-4.

LUSTER KOMMUNE, Plan
Gaupne, den 05.01.2017

Haakon Stauri Begby
byggesakshandsamar

Avsender:
Luster kommune
Stabseining plan
Rådhuset
6868 GAUPNE

**Melding om rett til å klaga over
forvaltningsvedtak**

(Forvaltningslova §27 tredje ledd og fjerde ledd)

Mottakar	Dato	Klageinstans
Advokatfirmaet Johannes Hauge Postboks 76 6851 SOGN DAL Svein Thorstensen, Sandvikvegen 27, 6868 Gaupne	05.01.2016	Fylkesmannen i Sogn og Fjordane Njøsavegen 2 6863 Leikanger

Denne meldinga gir viktige opplysningar dersom De ynskjer å klaga over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett	De har rett til å klaga over vedtaket.
Kven kan De klaga til	Klagen skal først sendast til avsendaren av denne meldinga. Dersom dette organet ikke endrar vedtaket som fylge av klagen, vil han bli sendt vidare til klageinstansen for avgjerd. Dersom vedtaket er fatta av kommunale eller fylkeskommunale organ, er klageinstansen kommunestyret eller fylkestinget, eller det organ desse har bestemt. Dersom vedtaket er fatta av kommunestyret eller fylkestinget, er klageinstansen kommunaldepartementet eller det organ det har gitt mynde til.
Klagefrist	Klagefristen er 3 veker frå den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagd innan fristen går ut. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklart for oss om De har klaga i rett tid, ber vi Dykk oppgi når denne meldinga kom fram. Dersom klagen blir send for seint, er det adgang til å sjå bort frå den. Om De har særleg grunn til det, kan De likevel søkje om å få forlenga klagefristen. De bør då i tilfelle nemne grunnen til utsettinga.
Rett til å krevje grunngjeving	Dersom De ikke allereie har fått grunngjeving for vedtaket, kan De setja fram krav om å få det. Slik krav må setjast fram i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbroten, og ny frist startar frå det tidspunkt De mottek grunngjevinga.
Klagen sitt innhald	Klagen skal nemna det vedtak det vert klaga over, og den eller dei endringar som De ynskjer. De bør nemna Dykk grunngjeving for å klaga og evt. andre opplysningar som kan ha noko å seia for vurderinga av klagen. Klagen må underskrivast.
Utsetjing av vedtaket	Sjølv om De har klagerett, kan vedtaket vanlegvis gjennomførast straks. De har imidlertid adgang til å søkja om å få utsett iverksettinga av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjord.
Rett til å sjå saka sine dokument og til å krevja rettleiing	Med visse avgrensninger har De rett til å sjå dokumenta i saka. De må i tilfelle vende Dykk til det forvaltningsorgan som har sendt denne meldinga. Der kan De også få nærmere rettleiing om adgangen til å klage og om reglane for handsaminga elles.
Kostnader ved klagesaka	De kan søkja om å få dekt utgifter til naudsynt advokatbistand etter reglane om fritt rettsråd. Her gjeld imidlertid normalt visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannen sitt kontor eller vedkommande advokat kan gi nærmere rettleiing. Det er også særskild adgang til å krevja dekning for vesentlege kostnader i samband med klagesaka, t.d. til advokatbistand. Dersom vedtaket er blitt endra til gunst for ein part, er det også adgang til å søkja dekning for vesentlege kostnader i samband med saka. Klageinstansen vil om naudsynt orientera Dykk om retten til å krevja slik dekning for sakskostnader.
Klage til Sivilombudsmannen	Det er også mogeleg å klaga til Stortinget sin ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen har ikke adgang til å handsama saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De no får Dykk klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De difor ikke seinare bringa saka inn for Sivilombudsmannen.

Særlege opplysningar

