



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Johannes Fossum
Vågen
7600 LEVANGER

Deres ref:
Sakstype: Delegert delingssak

Vår ref: GVA 2012/638
Eiendom: 1719/267/14

Dato: 09.05.2012
Saksnr: 309/12

Vedtak - Fradeling av to tomter fra eiendommen 1719/267/14 Vågen - Johannes Fossum - Godkjent

Vi viser til Deres søknad om deling av grunneiendom mottatt her 06.03.2012, og til brev mottatt 10.04.2012 og 19.04.2012.

Søknaden gjelder fradeling av to parseller på ca. 650 m² og ca. 750 m² fra eiendommen Vågen med gnr/bnr 267/14 i Levanger kommune. De omsøkte parseller skal benyttes som tomter for fritidsbolig.

Planstatus:

De omsøkte parseller ligger innenfor reguleringsplanen "Børøya" med plan-id L2005021. Parsellene er vist i plankartet og benevnt som tomt nr F3 og F4. I reguleringsbestemmelsenes pkt 3.2 står det at "Søker må dokumentere at det aktuelle tiltaket er i samsvar med gjeldende festekontrakt, dersom tillatelse til nye hytter skal gis."

Nabovarsling:

Det er mottatt 4 omtrent likelydende nabomerknader i forbindelse med nabovarslingen. Merknadene er fra:

- Leiv Ramfjord som i Matrikkelen er registrert som fester av gnr/bnr 267/44.
- Inger Ågot, Knut og Inger Valle som er festere gnr/bnr/fnr 267/14/7.
- Solveig Vandvik Johansen og Annar J Johansen som er festere av gnr/bnr/fnr 267/14/9.
- Jan Helge Jacobsen som er fester av gnr/bnr/fnr 267/14/6.

I merknadene vises det til reguleringsbestemmelsenes pkt 3.2 siste setning som lyder "Søker må dokumentere at det aktuelle tiltaket er i samsvar med gjeldende festekontrakt, dersom tillatelse til nye hytter skal gis."

Naboene opplyser at i deres festekontrakter pkt 8 "Ved utparsellering av tomter i nabolaget skal det sikres en avstand på minst 50 meter fra nærværende hytte til andre bygg ..."

De to tomtene kommer nærmere enn 50 meter, og derfor motsier/protesterer de mot omsøkte fradeling, og ber om at søknaden avvises.

I brev mottatt 11.04.2012 skriver Johannes Fossum følgende:

"Festekontraktens punkt 8 angir at grunneier ensidig kan fravike 50 meters regelen mot å yte erstatning til festeren for vedkommendes tap.

Teksten i dette stykket viser at tilnærmet ingen av de bestående hyttene er oppført i samsvar med pkt 8 festekontrakten. Partene har med andre ord hatt en romslig forståelse og funnet en løsning som pkt 8 gir åpning for. En streng tolkning ville trolig ha satt en stopper for det meste av nybygg/tilbygg på Børøya. Det kan oppfattes slik at pkt 8 er i orden så lenge dette begunstiger hytteeierne.

Hva gjelder F4, S og A Johansens festetomt, foreligger ønske om innløsning. Skulle så skje er protesten inaktuell.

Reguleringsplanens punkt 3.2

Søker må dokumentere at det aktuelle tiltaket er i samsvar med gjeldende festekontrakt, dersom tillatelse til nye hytter skal gis.

Kommunestyret og Fylkesmannen har godkjent tomtene ,F3 og F4.

Begjært oppmåling er følgelig i samsvar med gjeldende festekontrakt.

For informasjon kommer selvsagt Reguleringsplanens bestemmelser å følges da den tid for hytteoppføring blir aktuelt i framtiden.”

I brev mottatt 19.04.2012 skriver Johannes Fossum følgende:

“Bekreftelse av ansvarsforhold

Viser til mitt brev datert 10.04.2012 samt gjeldende festekontrakt.

For å gjøre en sak hanteringsbar for kommunens handleggere ønsker jeg å bekrefte pkt 8 i gjeldende festekontrakt, til tross for at jeg allerede er ansvarlig for teksten, i egenskap av grunneier.”

Festekontrakt:

Kommunen har fått tilsendt kopi av en festekontrakt for feste på eiendommen gnr/bnr 267/14. I punkt 8 står følgende:

“Ved utparsellering av tomter i nabolaget skal det sikres en avstand på minst 50 meter fra nærværende hytte til andre bygg som ikke er avmerket på den vedheftede kartskisse. Før bebyggelse innen 200 meter fra nærværende hytte skal eieren ta med bestemmelser tilsvarende pkt. 3,4 og 6, første og annet ledd i denne avtale. Eieren kan bare fravike disse forutsetninger mot å erstatte den økonomiske skade som festeren derved påføres. Festeren kan ikke gjøre innsigelse mot nye fellesanlegg i området, så som veger, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m.v. forutsatt at anleggene ikke legges på en utilbørlig og unødvendig sjenerende måte.”

Vurdering av nabomerknader:

Plan- og bygningslovens § 21-6 (Privatrettslige forhold) sier følgende:

“Med mindre enn annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesaker. Dersom det framstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, kan søknaden avvises. Eventuell tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for tiltakshaver for supplering av søknaden.”

Reguleringsplaner følger av Plan- og bygningsloven. Reguleringsbestemmelsene sier at søker må dokumentere samsvar med festekontrakter når tillatelse til nye hytter skal gis. Reguleringsbestemmelsen bruker ordlyden *dersom tillatelse til nye hytter skal gis*, mens festekontrakten bruker ordlyden *ved utparsellering av nye tomter*. Kommunen vurderer at dette må ses i sammenheng. Med bakgrunn i ovennevnte vurderer kommunen at den må ta stilling til det privatrettslige som ligger i festekontraktens pkt 8 i denne saken.

Festekontrakten sier at eier kan fravike forutsetninger i kontraktens pkt 8 mot å erstatte den økonomiske skade som festeren påføres. Det vil si at det er åpning i festekontrakten for å fravike kravet om 50 meters avstand ved utparsellering av nye tomter. Dette forhold er påpekt av grunneier, og grunneier har bekreftet ansvarsforholdet. Kommunen vurderer derfor at søker har dokumentert at søknaden er i samsvar med festekontrakten, og at søknaden dermed er i tråd med reguleringsbestemmelsene. Hvorvidt festere vil godta erstatning og en utmåling av erstatning omhandles ikke av festekontrakten, og blir dermed en sak kun mellom grunneier og festere.

VEDTAK:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1 (Tiltak som krever søknad og tillatelse) godkjennes søknad fra Johannes Fossum om fradeling av to parseller på ca. 650 m² og ca. 750 m² fra eiendommen Vågen med gnr/bnr 267/14 i Levanger kommune som omsøkt. De godkjent fradelte parseller skal benyttes som for fritidsbolig.

Merknader/orientering:

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

Tillatelsen faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eigedsregistrering, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-9.

Faktura for saksbehandling i henhold til gebyrregulativ vil bli ettersendt, jfr. Plan- og bygningslovens § 33-1.

Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra underretning om vedtak er mottatt.

Saken oversendes fagleder for oppmåling for videre effektivering.

Med hilsen

Torbjørn Sirum
Fagansvarlig byggesak

Gunnar Vatn
Ingeniør

Kopi til:

Leiv Ramfjord

Jan Helge Jacobsen

Inger Kristin Valle

Solveig Vandvik Johansen og Annar J Johansen

Innherred samkommune, Oppmåling

Sjøgata 26

Pb 55

Gangstøgarden 64

Skogheimvegen 14

Her

7600 Levanger

7601 Levanger

5360 Kolltveit

7600 Levanger