



Fylkesmannen i Sogn og Fjordane

Sakshandsamar: Jorunn Fosse Fidjestøl
Telefon: 57643156
E-post: fmsfji@fylkesmannen.no

Vår dato
08.03.2018
Dykkar dato

Vår referanse
2018/649- 423.2
Dykkar referanse

Alf Reuss Kollsete
Kollsetevegen 60
6856 Sogndal

Vedtak i klagesak som gjeld frådelling og mellombels forbod mot tiltak på gbnr. 32/2, Sogndal kommune

Vi viser til oversending frå Sogndal kommune dagsett 12.02.2018, som gjeld klage på vedtak frå forvaltningsutvalet 07.12.2017, sak 68/17. Det er klaga innan fristen, og vilkåra for å handsame saka er oppfylte.

Fylkesmannen tek klagen til følge. Vedtaket frå Sogndal kommune dagsett 07.12.2017, sak 68/17 om mellombels bygge- og deleforbod for eigedomen 32/2 vert oppheva som ugyldig.

Bakgrunn for saka

Du fekk 27.03.2017 løyve til frådelling på eigedomen gbnr. 32/2 i Sogndal kommune. Vedtaket vart klaga på, og klagen vart avvist på formelt grunnlag av kommunen 14.06.2017, avvisinga vart stadfesta av Fylkesmannen 22.08.2017.

I samband med avvising av ei ny klage på den same frådellingssaka, vedtok kommunen 07.12.2017, i sak 68/17 mellombels forbod mot tiltak på eigedommen gbnr. 32/2 med heimel i plan- og bygningslova § 13-1:

«Forvaltningsutvalet legg ned mellombels forbod mot tiltak på eigedom gbnr. 32/2 i tråd med plan og bygningslova § 13-1 i påvente av ny vurdering av arealbruken på eigedomen.»

Du klaga på vedtaket 26.12.2017. Du viser til at Sogndal Bondelag har teke kontakt med kommunen om mellombels forbodet mot tiltak. Du meiner at Sogndal Bondelag ikkje har partsstatus, og ikkje har rett til å gje innspel i saka. Vidare meiner du at det ikkje er sakleg eller rettsleg grunnlag for å bruke plan- og bygningslova § 13-1 i denne saka. Du viser til at den aktuelle frådellinga er i tråd med kommunestyret sitt vedtak om arealbruken for området.

Du opplyser i e-post 26.02.2018 at

«Det er nedlagt svært mykje arbeid og gjort store investeringar i bilveg med sidearmar, bruer og parkeringsplassar i det aktuelle området. Vidare er det lagt fram straum, (jordkablar) og vassforsyning. Det er oppført ialt 9 hytter langs den omlag 1 km. lange vegen, som alle er tilkobla straum og vassforsyningsnettet.»

Du varslar også om at det kan bli aktuelt å reise erstatningskrav mot kommunen for usakleg/ulovleg trenering av gjennomføring av frådelling og matrikulering av ny grunneigedom.

Kommunen handsama klagen din i møte den 08.02.2018, sak 2/18, og konkluderte med at dei ikkje ville ta klagen til følge. Saka vart deretter sendt hit for endeleg avgjerd.

Regelverk

Fylkesmannen er delegert mynde til å avgjere klager som gjeld enkeltvedtak etter plan- og bygningslova, sjå plan- og bygningslova § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Vi skal som klageinstans sjå til at kommunen under handsaminga av saka har følgd dei lovene, forskriftene og sakshandsamingsreglane som gjeld på området. Fylkesmannen kan under klagehandsaminga prøve alle sider ved vedtaket, også dei skjønsmessige vurderingane som kommunen har gjort, jf. forvaltningslova § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnet skal Fylkesmannen leggje stor vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Kommunen skal gje løyve til tiltak som ikkje er i strid med føresegner gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 21-4 første ledd. Tiltak i strid med plan eller føresegner i plan- og bygningslova, kan berre godkjennast dersom det samstundes vert dispensert frå føresegna tiltaket strid mot, jf. plan- og bygningslova kapittel 19.

Mellombels forbod mot tiltak er regulert i plan- og bygningslova § 13-1:

«§ 13-1. Midlertidig forbod mot tiltak

Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Dersom en søknad om tillatelse til tiltak ikke er avgjort, kan kommunen bare vedta et midlertidig forbud dersom søkeren er varslet om dette innen utløpet av de saksbehandlingsfrister som følger av § 21-7, og dersom forbudet vedtas senest innen åtte uker etter utløpet av fristen.

Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

Gjelder den påtenkte planen areal for omforming og fornyelse med hensynssone for særlige samarbeids- eller eierformer, jf. §§ 11-8 bokstav e og 12-6, kan kommunen også bestemme at grunneier eller rettighetshaver ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom på en måte som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av planen. Kommunen skal la slikt vedtak tinglyse på de berørte eiendommer.»

Eit mellombels forbod fell vekk etter fire år, dersom ikkje noko planvedtak er gjort innan den tid, jf. plan- og bygningslova § 13-2. Eventuell forlenging av denne fristen kan berre gjerast i særlege tilfelle, jf. § 13-3 første ledd.

Fylkesmannen si vurdering

Utgangspunktet er at ein tomteeigar kan utnytte eigen eigedom i tråd med gjeldande regelverk og bindande planar. Når kommuneplanen er vedteken, vert det gjeldande arealformålet rettsleg bindande for nye eller utviding av eksisterande tiltak, jf. plan- og bygningslova § 11-6. Omdisponeringa gjort i 2008 vart oppretthalden i arealdelen av kommuneplanen for 2013, og skal difor leggjast til grunn i vurderinga av delingsløyvet. Delinga er såleis lovleg, jf. plan- og bygningslova § 11-6 andre og tredje ledd. Utgangspunktet er då at tiltaket skal godkjennast. Kommunen har likevel etter plan- og bygningslova § 13-1 første ledd høve til å setje mellombels forbod mot tiltak fram til planavklaring.

Spørsmålet er her for det første om kommunen kan leggje ned mellombels forbod mot tiltak som kan hindre gjennomføringa av den vedtekne frådelinga.

Det følger av høgsterettspraksis¹ at mellombels forbod mot tiltak ikkje får verknad for løyve som allereie er gitt. Ved lovendring i kraft 01.07.2017 vart det vidare bestemt i endring av plan- og bygningslova § 13-1 andre ledd, at mellombels forbod mot tiltak må varslast innan utløpet av sakshandsamingsfristar som følger av § 21-7, og berre kan vedtakast seinast innan åtte veker etter utløpet av sakshandsamingsfristen. Frådelinga vart endeleg vedteken 27.03.2017, og klagen som er sette fram mot frådelinga er avviste. Vedtak om mellombels forbod mot den endeleg vedtekne frådelinga har ikkje tilbakeverkande kraft for tiltak som er godkjente med løyve, og kan difor ikkje handhevast.

Vidare vert det spørsmål om det mellombelse forbodet mot tiltak får verknad for framtidige tiltak på eigedomen, så som eventuelle byggjeløyve, med vidare.

Du hevdar at bondelaget ikkje har høve til å komme med innspel i saka. Fylkesmannen viser til at kompetansen til å setje mellombels forbod mot tiltak er lagt til kommunen, og kan gjerast uavhengig av klagesak eller innspel utanfrå. Bondelaget har i sin e-post dagsett 06.12.2017 heller ikkje kravd at kommunen skal setje mellombels forbod mot tiltak, og innspelet deira har heller ikkje vorte handsama som noko klage.

Det går ikkje klart fram av vedtaket at det mellombelse forbodet berre rettar seg mot den vedtekne frådelinga. I saksutgreiinga til klagesaka, skriv rett nok rådmannen at det mellombelse forbodet rettar seg mot frådelinga, men det vert og framheva at kommunen ønskjer å gjere ei ny vurdering av arealbruken på den aktuelle eigedomen ved kommande revisjon av arealdelen til kommuneplanen.

Vurderinga av om det er behov for å vurdere ny planlegging, ligg under kommunen sitt frie skjønn, og det er ifølgje ordlyden i plan- og bygningslova § 13-1 første ledd tilstrekkeleg at kommunen «*ff*inner at et område bør undergis ny planlegging». Ønsket om ny planvurdering må vere grunngjeve i saklege omsyn. Det er ikkje eit vilkår at kommunen har gjort seg opp noko meining om framtidig arealbruk i området, det er tilstrekkeleg at det er konstatert behov for revurdering av arealbruken, og at det ligg føre ein genuin planleggingsvilje.

Intensjonane om å vurdere området i plansamanheng må vere reelle. Det vil seie at dersom det allereie er på det reine at endra arealbruk ikkje vil verte aktuelt, kan mellombels forbod innebere misbruk av mynde. Kommuneplanen fastset arealbruken på sikt for å skape ei føreseieleg utvikling av arealbruken. Eit mellombels forbod mot tiltak i eit område som er under utvikling i tråd med plan, er eit stort inngrep i rettane til tiltakshavaren.

Fylkesmannen vil peike på at kommunen ved siste kommuneplanrullering i 2013 valde å oppretthalde arealbruken i dette området. I kommuneplanen frå 2008 vart delar av det frådelte arealet av gbnr. 32/2 omdisponert frå LNFR-område til fritidsbusetnad. Arealdisponeringa vart oppretthalden i kommuneplanen frå 2013. Den øvre delen av det frådelte arealet er del av reguleringsplan for «Del av Hodlekve» med verknad av 01.10.1997 og regulert til spesialområde camping-parkering og kombinert område friluftsområde/ campingparkering. Tiltakshavaren har heller ikkje hatt grunn til å tru at kommunen ønskjer å revurdere arealbruken, all den tid kommuneplanen har vorte rullert med same arealformål, og tiltakshavaren har fått fleire løyve som ledd i utvikling av eigedommen. Det synest ikkje av historikken i frådelingssaka at revurdering av arealbruken eller mellombels forbod mot tiltak har vore ei aktuell problemstilling for kommunen. Det går likevel fram av kommunen si saksutgreiing at fleirtalet i forvaltningsutvalet no ønskjer å opne opp

¹ [Rt. 2002 s. 683](#) (Vassøy Canning).

for ei ny vurdering av arealbruken ved revisjon av arealdelen til kommuneplanen. Fylkesmannen viser til at det er kommunen som avgjer arealbruken i kommunen, og at mellombels forbod mot tiltak er eit lovleg verkemiddel for kommunen i slike høve. Vi kan heller ikkje sjå at omsyna som grunngjev ønsket om ny arealvurdering er usaklege.

Det går likevel fram av saka at mellombels forbod vart sett av forvaltningsutvalet utan føregåande sakshandsaming eller utgreiing av spørsmålet. Eit mellombels forbod mot tiltak er eit enkeltvedtak, som etter forvaltningslova skal varslast for råka partar, slik at desse kan få høve til å uttale seg, jf. forvaltningslova § 16. Vi kan ikkje sjå at dette er gjort i denne saka, og legg til grunn at kommunen er klar over at vedtaket i denne konkrete saka er svært inngripande for grunneigaren, all den tid området er under utvikling i tråd med gjeldande planar i kommunen. Vi kan heller ikkje sjå at førehandsvarsling kan unnlatast i medhald av forvaltningslova § 16 tredje ledd bokstav c. Det er skilnad på eit spørsmål om klagerett, som har vore spørsmålet tidlegare i klagesaka, og spørsmålet om ei revurdering av arealbruken på eigedomen skal gjerast. Det er grunn til å tru at grunneigaren ønskjer å ivareta interessene sine i ei slik sak. Grunneigar har ikkje gjennom sakshandsaminga tidlegare fått noko signal om at kommunen ønskjer å revurdere arealbruken på eigedomen. Fylkesmannen kan såleis ikkje sjå at saka er tilstrekkeleg opplyst til å gjere vedtak, jf. forvaltningslova §§ 16 og 17.

Fylkesmannen har kome til at feilen med manglande varsling kan ha verka inn på vedtaket, og har på bakgrunn av dette kome til at vedtaket skal opphevast med heimel i forvaltningslova § 34.

Vedtak

Fylkesmannen tek klagen til følge. Vedtaket frå Sogndal kommune dagsett 07.12.2017, sak 68/17 om mellombels bygge- og deleforbod for eigedomen 32/2 vert oppheva som ugyldig.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. forvaltningslova § 28 tredje ledd.

Med helsing

Gunnar O. Hæreid
ass. fylkesmann

Anne Kristin Eitungjerde
juridisk sjef

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikkje underskrift.

Kopi til:

Sogndal kommune Postboks 153 6851 Sogndal