



Arkivsaknr: 2025/4975-15
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på vedtak - 211/4 - Mykingvegen 138 - Oppretting av matrikkeleining - grunneiendom

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klage frå nabo, på løyve til frådelling av grunneigedom datert 24.06.2025 datert, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1500 m² frå gbnr. 211/4 på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 22.01.2025, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr.

Påklaga vedtak	Løyve til oppretting av ny grunneigedom, datert 24.06.2025
Tiltak:	Frådelling av bustadeigedom i frå ein landbrukseigedom
Søknadstype:	Søknad om tiltak utan ansvarsrett
Eigedom:	Gbnr. 211/4
Adresse:	Mykingvegen 138, 5913 Eikangervåg
Tiltakshavar:	TOR SÆLE

Klagarar:

Anders Vågenes Namdal, Li 25

Eva Karin Sævold, Mykingvegen 136

Leif Johan Sæle, Mykingvegen 136

Ivar Namdal, Li 27

Jonas Fuglevik Urstad, Li 31

Kenneth Namdal, Li 49

Raymond Selbak Namdal, Li 40

Øyvind Namdal, Li 29

Vurderingstema for APM

APM må vurdere om løyvet til frådeling skal omgjerast eller oppretthaldast.

Løyvet er gitt med bakgrunn i tiltakshavars ynskje om å føre opp en bustad på den nye parsellen. Landbruksavdelinga har hatt saken til uttale og kan ikkje sjå at frådelinga kjem i strid med landbruksinteresser. Det føreligg positiv uttale i saka.

Klagen, som ligg ved framlegget i sin heilheit, er i stor grad likelydande med merknadene frå nabovarselet i byggjesaka.

Dersom APM ynskjer å snu i saka, må det fattast eit nytt enkeltvedtak om avslag på oppretting av ny grunneigedom. Dette gir nye klagerettar for alle partar.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har mottatt klage frå fleire naboar og gjenbuarar. Det er berre gbnr. 221/24 som grenser direkte til tiltakseigedommen, men det er i byggjesaka vurdert at også dei andre klagarane har rettsleg klageinteresse då dei viser til at dei vert råka av vedtaket, sjå klagen i sin heilskap under. Det vert difor lagt til grunn at alle har klagerett i saka.

Vedtak i saka er sendt ut 24.06.2025. Klagen er mottatt 07.07.2025 og er mottatt innan fristen.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

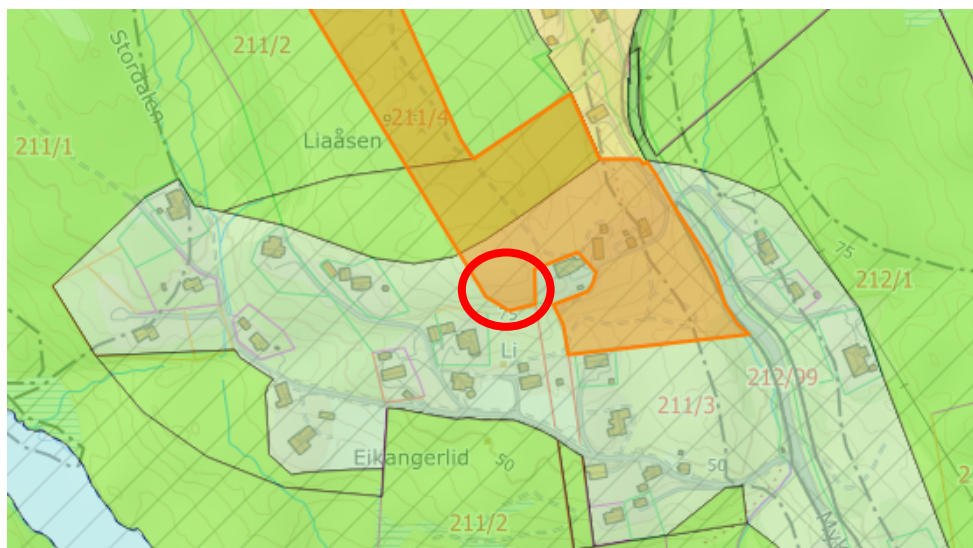
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LSB 16 LNF-spreidd bustad. Her er det rom for utbygging med utan reguleringsplan med inntil 6 einingar i planperioden. Dette ligg til grunn for frådelingssaka.

Frådelinga er soleis i tråd med plangrunnlaget.

Kart og foto



Situasjonsplan frå tiltakshavar, som syner planlagt ny parsell



Kommuneplanens arealdel lagt over kart som syner eksisterande eigedom og aktuelt areal for frådeling



Ortofoto med kommuneplankart over, og innringa planlagt ny parsell

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Klagegrunnar

Klagen er lagt ved framlegget i sin heilheit:

KLAGE PÅ LØYVE TIL FRÅDELING 211/4 1 ALVER - MYKINGVEGEN 138 SRKSNR: 21>25/49 05
Viser til løyve til frådeling datert 24/6 d.å. og vil med dette klaga på vedtaket. Bakgrunn for vår klage er følgjande:

- Dette er «senter» på Liaåsen, eit areal som har vore eit fellesområde/samlingspunkt for alle på Lid og det nære området opp gjennom generasjonar. Dette arealet har alltid vore brukt som eit treffpunkt/samlingsplass for mangt og mykje, først og fremst ein uformell treffplass, tursamlingsplass, vidare til bl.a. bålbrenning, fakkeltog, Jonsokfeiring og 17. mai tog og tale mv.
- Dette er også plassen for stillheit og ro, noko ein stadig finn mindre av no i bygda, når bustad og næring vert bygd ut både her og der. Slike plassarvert meir og meir viktig for framtida. ● Videre har dette unike utsiktspunktet vorte brukt til leik og moro for dei som har vakse opp på Lid og det nære området. Ikkje minst hugsar vi som har vakse opp i bygda korleis vi leika cowboy- og indianar på Liaåsen årleg.
- Det blir rett og slett heilt feil å bruka finaste utsiktspunktet i bygda til bustad, og såleis privatisera dette området for alltid. Det vert rett og slett skjemmande i kulturlandskapen vår. ● Grunneigar har mange andre areal som alternativt kan nyttast. Det vert heilt feil å sperra dette nydelege arealet for allmenn ferdsel.
- Liaåsen bør heller omdisponerast til eit friluftsområdet til glede for heile bygda og ikkje berre for ein familie.

Det vil vera eit stort tap for oss lokalt på Lid og nærområdet for øvrig i Eikanger-bygda, å missa dette felles friluftsområdet vårt. Det handlar om å sikra denne typen areal for både oss og etterkomarane våre.

Vi ber innstendig om at kommunen tar klagen vår til følgje. Skaden ved å tillata bygging på denne tomten er vesentleg større for naboane/bygdefolket enn fordelene for denne søkjaren.

Klagegrunnane er i all hovudsak dei same som i nabovarselet i byggjesaka. Kommunen kan ikkje sjå at det ligg føre nye moment i saka i klageomgangen.

KOMMUNENS VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering i vedtaket i byggjesaka:

«Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre ei privat rett mellom eigar av gbnr. 211/4 og ny eigar av omsøkte eigedom som sikrar denne rett til å føre vatn- og avløpsleidning over bnr. 4 samt vegrett fram til fylkesveg over bnr. 4.

Vi gjer merksam på at det må søkjast om etablering av tilkomstveg i eiga sak.

Nabomerknad

Slik administrasjonen kan sjå er det to hovudmerknadar til saka, den eine går på tilkomst til og bruk av tuområde og det andre går på omsyn til landbruk.

Når det gjeld omsøkte plassering av tomt ligg dette innafor et areal som i kommunedelplan for tidlegare Lindås er sett av til LNF-spreidd bustadbygging. Søknad er difor i samsvar med arealføremål. Når det gjeld mogeleg terrenginngrep som nemnd i nabomerknad er ikkje dette en del av saka no, dette gjeld kun frådeling for etablering av tomt. Det vil vere søknad om byggjeløyve til bustad som skal vurderer kva terrenginngrep ein kan godkjenne i dette området.

Når det gjeld omsyn til landbruk syner vi her til vedtak etter jordlova der avdeling for landbruk har fatta vedtak. Det er i den saka tatt ei vurdering på landbruksomsynet og byggesak legg landbruk sin vurdering til grunn.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting eller endring av eigedom kan ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Ny tomt er sikra privat vegrett og avkjørsleløyve til offentleg veg. Vidare er det dokumentert kapasitet på offentleg va-nett. Arealet er i kommunedelplan sett av til spreidd bustadbygging.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1500 m² frå eigedom gbnr. 211/4.»

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje er komen fram nye opplysingar i klageomgangen som ikkje allereie er vurdert i byggjesaka.

Kommunedirektøren syner til at aktuelle sektormynd, fylkeskommune og landbruksavdelinga, har uttalt seg positivt til frådelinga.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Nytta lovverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom fram til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annan juridisk

bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.

- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg

1	Søknad om oppretting av grunneigedom - gbnr. 211/4 Mykingvegen 138	
2	Kart	
3	Erklæring om rettighet i fast eiendom	Offl. § 26 5. ledd
4	Kommentar til nabomerknad	
5	Nabomerknad	
6	Svar til nabomerknad	
7	Opplysingar gjeve i nabovarsel	
8	Fullmakt	
9	4 Lid (Eikangerlid).pdf	
10	Plantegning.pdf	
11	Plantegning snitt.pdf	
12	Snitt A-A.pdf	
13	Snitt B-B.pdf	
14	Plantegning m.kart.pdf	
15	Avkjørselsløyve på vilkår - fradelt tomt - fv. 5464 - gnr. 211 bnr. 4 - Alver kommune.pdf	
16	Uttale til søknad om frådeling - gbnr. 211_4.pdf	
17	Løyve til frådeling - gbnr. 211/4 Mykingvegen 138	
18	Klage på løyve til frådeling gbnr. 211/4 - Mykingvegen 138	

- 19 Løyve til å dele frå om lag 1,2 daa innmarksbeite med føremål bustadbyggjing. Gbnr. 211/4 Eikangerlid