

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
069/16	Plan- og miljøutvalet	PS	08.06.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	14/7309

Gbnr 137/288 Alverneset. Handsaming av ny klage over vedtak fatta i sak 006/15 PMU.

Vedlegg:

Søknad om deling - gbnr 137/288 Alver - arealoverføringKartOppheving av klagesak - Gbnr 137/288 Alver - delingLindås - Alverneset - Gnr 137 bnr 288 - DelingGbnr 137/288 Alverneset. Avslag på søknad om arealoverføring til gbnr137/484. Handsaming av klage.Klage vedk vedtak gbnr 137/288 Alver - arealoverføringDeling for arealoverføring gbnr 137/288 Alver - ny handsaming etter at fylkesmannen oppheva vedtaket i sak 006/15Retur av klagesak - Gbnr 137/288 Alver - delingRetur av klagesak - Byggesak - Lindås - Alverneset - Gnr 137 bnr 288Klage på vedtak - ny sakshandsaming av arealoverføring - gbnr 137/288 AlverKlage angående delingInformasjon om vidare saksgang etter at fylkesmannen oppheva vedtaket i sak 006/15 - Gbnr 137/288 AlvernesetInformasjon om vidare saksgang etter at fylkesmannen oppheva vedtaket i sak 006/15. - gbnr 137/288 AlverVedk saksgang

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune har vurdert dei argumenta som er sett fram i klagen datert 22/12 2015. Kommunen finn at klagen ikkje sett fram vesentlege nye argument. Kommunen opprettheld difor vedtaket som vart gjort i sak 006/15, og finn ikkje grunnlag for å dispensere frå kravet om regulering før arealoverføring mellom 137/288 og 137/484 kan finne stad. Søknad om deling for arealoverføring vert avslått. Grunnlaget for vedtaket går fram av saksutgreiinga nedanfor. Vedtaket har heimel i pbl §19-2 og i føresegnene for kommunedelplanen for Alversund og Knarvik pkt.2.3. Saka vert sendt til fylkesmannen for endeleg avgjerd av klagen.

Plan- og miljøutvalet - 069/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune har vurdert dei argumenta som er sett fram i klagen datert 22/12 2015. Kommunen finn at klagen ikkje sett fram vesentlege nye argument. Kommunen opprettheld difor vedtaket som vart gjort i sak 006/15, og finn ikkje grunnlag for å dispensere frå kravet om regulering før arealoverføring mellom 137/288 og 137/484 kan finne stad.

Søknad om deling for arealoverføring vert avslått.

Grunnlaget for vedtaket går fram av saksutgreiinga nedanfor. Vedtaket har heimel i pbl §19-2 og i føresegnene for kommunedelplanen for Alversund og Knarvik pkt.2.3.

Saka vert sendt til fylkesmannen for endeleg avgjerd av klagen.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

I brev til Lindås kommune datert 15.06.2015, gjorde fylkesmannen slikt vedtak:

Fylkesmannen opphevar Lindås kommune v/Plan- og miljøutvalet sitt vedtak av 04.02.2015, sak 006/15.»

Bakgrunnen for dette vedtaket var at fylkesmannen meinte kommunen hadde nytta feil heimel i føresegnene for kommunedelplan for Alversund og Knarvik, som grunnlag for å avslå søknad om løyve til deling.

Kommunen hadde nytta pkt.2.3. i desse føresegnene, medan rett heimel skulle vere pkt.2.4 som seier at utbygde område utan reguleringsplan kan sjåast som byggeområde. *I desse områda kan det gjennomførast tiltak på visse vilkår som er lista opp i punktet.*

Plan- og miljøutvalet handsama saka på nytt etter at fylkesmannen oppheva vedtaket i sak 006/15. Dette vart gjort i sak 162/15, og kommunen avviste fylkesmannen sine argument og gjorde nytt vedtak om avslag. Saka vart sendt attende til fylkesmannen for vurdering av om fylkesmannen skulle klage på kommunen sitt vedtak i sak 162/15.

I brev til kommunen datert 09.12.2015 vart saka sendt attende til kommunen, då fylkesmannen meinte søker skulle hatt høve til å klage på kommunen sitt nye vedtak om at avslaget på søknad om deling frå februar 2015, ikkje vart endra.

På bakgrunn av fylkesmannen sitt brev til kommunen, som og gjekk som kopi til søker, sende søker klage til kommunen i brev datert 22.12.2015. I klagen vert det på ny grunngjeve kvifor søker meiner det ikkje er naudsynt med regulering før deling og kvifor det ikkje er naudsynt med dispensasjon.

Det er no denne klagen som skal handsamast, slik at det kan avgjerast om avslaget på søknad om deling som vart gjeve i sak 006/2015, framleis skal stå ved lag, eller om kommunen finn grunn til å gjere om på avslaget.

Om klagen:

Klagen har følgjande innhald:

- Lindås kommune sin forståing av pkt.2.4 i føresegnene til kommunedelplanen er uakseptabel.
Avgrensina av når punktet kjem til bruk må gjelde for tiltaket sin kompleksitet oppad og ikkje nedad. Dette kjem klart fram av teksten.
- Kommunen sin påstand om at tiltaket vil endre føresetnadene for arealdisponering er ikkje rett. Ingen av eigedommane som er involvert har planar om utbygging på arealet.
- Kommunen sin påstand om at det har betydning for vurderinga at felles veg til nausta etter eventuell arealoverføring, vil gå gjennom privat hage, må vere utan betydning, då arealet ikkje eignar seg til hage. Det er ein knaus og ei kløft.
- I klagen vert det sett fram følgjande påstand: «Dessutan er etablerte nøste sti allerede lagt inn på 137/484 da vedkommende klagende part har tatt seg til rette, se kvartutsnitt vedlagt. Dette har 137/484 likevel foreløpig akseptert og ikkje krevd rettet.»
- Ang. kyststi skriv søker: «Jeg har følt press fra kommunen for å måtte avgi parkeringsplasser for nøstetomter for å kunne få gjennom byggesak. Det er for så vidt greit nok. Det som ikke er greit nok er at de nå hevder at den allerede tinglyste rett til kyststi, som jeg følte meg presset til, nå er et hinder for planlegging av trase for nevnte sti. Jeg synes det er helt uakseptabelt at kommunen ikke koordinerer seg bedre mellom de forskjellige avdelinger. Jeg forventer at nå når kommuneplanen er under utrulling vil kyststi bli vist der som jeg har gitt Lindås kommune rett til å anlegge den. Plassering av kyststi er omforent med pågående reguleringssak av 137/28 med kobling mot Isdalstø kai. Ref. vedlagte kartutsnitt.
- Klager tek opp at kommunen har handsama søknad om dispensasjon, utan at det var søkt om det. «Her spekulerer Lindås kommune i at søker har gjort en feil ved utfylling av skjema. Det medfører ikke riktighet, skjema ble mottatt forhåndsutfyllt (som god hjelp) fra Lindås kommune uten at det var krysset av for dispensasjon. Søker har hele tiden tenkt at pkt.2.4 i kommuneplanen kommer til sin anvendelse.»
- Dersom kommunen fortsatt ikke godkjenner denne arealoverføringen er det i h.h.t fylkesmannens avgjørelse nødvendig at kommunen tilbakebetaler beløpet som er betalt for behandling av saken som dispensasjonssak.»
- Det er ikke nødvendig med konsesjon siden overføring er mellom nær familie.

I tillegg til klagen datert 22/12-2015, har klager sendt brev datert 19.05.2016, der han tek opp sider ved kommunen sin handsaming av denne saka:

- Det har vore motstridande meldingar om korleis kommunen ville handsame saka.
- Eg har betalt for ein dispesnasjon eg ikkje har søkt om, og no har det gått om lag eitt og eit

halvt år sidan eg søkte (03.11.2014).

- I sak 15/3682 er det gjort positivt vedtak i ei sak som eg meiner er nokså lik mi eiga sak.

Vurdering:

For alle detaljar og tidlegare saksutgreiingar vert det synt til sak 087/15 10.06.15, og til sak 162/15 02.12.2015. Ein føreset at PMU er kjend med detaljane i saka.

Slik administrasjonen vurderer den framsette klagen, er det to ting som må kommenterast nærare. Det eine er punktet der klagar tek opp at byggesaksavdelinga og planavdelinga i kommunen ikkje er koordinert når det gjeld spørsmålet om areal til kyststi.

Det kan sjå ut til at kommunen ikkje er koordinert, sidan byggesak har kravd at det skulle settast av areal til kyststi i samband med at det vart gjeve dispensasjon til utbygging på 137/288.

Administrasjonen ser det slik at dette er ei sikring av at finst plass til kyststien, men det er ikkje ei binding overfor planavdelinga som krev at at denne avdelinga må velje den løysinga som den tinglyste traseen syner. Planavdelinga må i sitt arbeid velje den løysinga som tener føremålet med kyststien best uavhenging av kva tinglyste rettar eller avtalar som er gjort. Vert det valgt ein annan trase, kan den tinglyste retten slettast.

Den tinglyste retten fører ikkje til at kravet om regulering før endringar av arealdiponeringa i området finn stad, fell bort. Argumentet frå søker kan difor ikkje leggst til grunn for eventuell godkjenning av den arealoverføringa som her er til handsaming.

Det andre er klagar sin generelle oppfatning av at arealoverføringa ikkje endrar dei fysiske tilhøva på staden. Ut frå dette slutta han at regulering før deling ikkje er naudsynt. Pkt.2.4 i føresegnene kan nyttast som heimel. Dette har vore kommentert fleire gongar, men vert her presisert: Det er arealdiponeringa generelt og ikkje innfor den einskilde eigedom som er planavdelinga og kommunen sitt fokus. Innafor kvar eigedom vil sikkert ikkje arealoverføringa vere generande, men for heilskapen kan det vere det. Heilskapen gjeld alle sider ved bruken av areala i området – det vil seie generelt løysing av veg, vatn og avløp, men og trafikktryggleik, omsynet til alle som bur i området og deira rettar, tilgjenge til sjø for folk flest, miljøet for alle og helse for alle.

Når det då syner seg i høve til denne saka at fleire av dei som bur i området føler seg utrygge på om deira rettar kan takast i vare ved tiltaket, vert dette eit argument for planstyresmaktene til å meine at arealbruken i området bør gjennomgåast på brei front før det vert gjeve løyve til endringar. I tillegg kjem at kommunedelplanen er under rulling. Det er ynskjeleg med friast mogeleg handlingsrom med tanke på kyststien og andre omsyn som gjeld ålmenta.

Eit formelt moment legg hindringar i vegen for arealoverføring slik det er søkt om. Parsellen mot nordvest kan ikkje føyast saman med 137/484 då det ligg eit fellesareal (sti til naust og sjø, samt slamavskiljar som er felles) mellom ny parsell og 137/484.

Då må den fradelte parsellen få eige bruksnummer. Dette tyder at det vert oppretta ei sjølvstendig eining som i prinsippet kan seljast til kven som helst. Dette er ikkje ynskjeleg.

På bakgrunn av tidlegare saksutgreiingar og den drøftinga som er synt over, kan administrasjonen ikkje sjå at klagen sett fram nye moment som har stor nok tyngde til at vedtaket gjort i sak 006/15 bør opphevast.

Rådmannen rår til at vedtaket vert oppretthalde, og at klagen vert sendt til fylkesmannen for endeleg avgjerd.

.....