



Telefon 90680100
Adresse: Dyrkolbotn 119
5994 VIKANES
Orgnr: 985 868 344 mva

DYRKOLBOTN FJELLSTOVE

Leirskole og gjestehus

Lindås kommune

Adresse: Postmottak@lindas.kommune.no

TILSVAR TIL NABOKLAGE

Byggesak 15/3856

Den 21.09.2016 gjorde Lindås kommune vedtak om å innvilge rammeløyve, utsleppsløyve og løyve til delvis igangsetjing av arbeid med personalbustad med næringsdel for Dyrkolbotn Fjellstove. Nabo Jorunn Dyrkolbotn v/advokat Trond Lexau har i brev av 03.10.2016 klaga på vedtaka.

Tilsvaret til klagen:

Dei fleste av anførselene i klagen er irrelevante, avdi dei gjeld tolkning av ein privat rett til kloakkanlegg. Anførselene kan ikkje føre fram, avdi plan og bygningslova (Pbl) § 21-6 bestemmer at «bygningmyndighetene ikke (skal) ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader». Det er berre Pbl med tilhøyrande vurderingstema kommunen skal ta stilling til, med mindre det er «åpenbart» at søkjar manglar privat rett.

Dette kriteriet om «åpenbart» manglande rett vart grundig drøfta og teke stilling til i fylkesmannen sitt vedtak av 22.07.2016. Fylkesmannen kom til at det ikkje er «åpenbart» at vi manglar rett til kloakkanlegg, men tvert i mot. Kommunen la same vurdering til grunn for sine vedtak datert 21.09.2016. Eg viser til desse vurderingane som eg meiner er korrekte.

Det er forøvrig ille at klagaren tillet seg å gjengje ordlyden i vår rett til kloakkanlegg feil i klagen: ordet «bør» er byta ut med ordet «skal». Ordet «skal» er absolutt, medan ordet «bør» er normativt, og er å forstå som «helst» eller «så langt som råd». Eg legg ved skyldskiftet på gnr 247 bnr 11 tinglyst 18.02.1974. Vår rett til kloakkanlegg lyder slik:

pkt 5: Br.nr 10 har rett til å leggja lovlege installasjonar for vatn og kloakk på eller gjennom parsellen. Desse bør i tilfelle ikkje vera til ulempe for parselleigaren.

Kloakkanlegget er planlagt slik at det skal vere til minst mogleg ulempe for annan bruk av parsellen, og er plassert på lågaste kote av det arealet som er disponert til kloakkføremål i kommuneplanen sin arealdel. Anlegget skal byggast i søraustlege hjørne av dette arealet. Det får då same høgdekote som om lag midt på den austlege grenselina, og kjem ikkje øvst på tomte som anført i klagen. Det gjev eit galt inntrykk, og det er berre delvis sant, når klagaren skriv at «På oppsiden av tomten ligger den kommunale veien». Det korrekte er at både kommunevegen og den austlege grenselina har ei god stigning langs med renesanlegget.

Bemerk at underteikna meiner at det er eg som eig parsellen bnr 11, og skal bruke den i framtida. Eg ynskjer sjølvstakt ikkje å øydeleggja for vår eiga moglege framtidige bruk av parsellen! Kloakkanlegget kan teknisk sett nyttast av eventuelle framtidige bygg på parsellen slik det er planlagt og godkjent pr i dag. Det er teke omsyn til aktuelle alternative bruksmåtar i framtida.

Når parsellen er på om lag 3 da (kommuneveg med sideareal frårekna), så er det god plass til både eit eventuelt framtidig bustadhus og fleire bygg i tillegg, utan at det treng oppstå konflikt med reinseanlegget. Forøvrig må det leggest til grunn i byggesaka at gnr 247 bnr 11 ikkje er disponert til bustadføremål i gjeldande kommuneplan sin arealdel.

Ugyldig kommuneplan?

Antydar klagaren sin advokat at kommuneplanen sin arealdel kan vere ugyldig for såvidt gjeld gnr 247 bnr 11? Jamfør anførselen om at «En eiendom som er direkte berørt skulle vært varslet overfor mine parter»? Til det er å svare at all eigedom i kommunen er direkte berørt gjennom arealdelen, ved at alt areal har fått eit føremål. Kommuneplanarbeidet vart førehandsvarsla, det vart halde folkemøte, og det vart invitert til innspel frå innbyggjarane. Jorunn Dyrkolbotn kunne bedt om disponering til bustadføremål på gnr 247 bnr 11, dersom ho den gong meinte at ho eigde parsellen og ville at det skulle byggast hus der. Underteikna sende inn Fjellstova sine utbyggingsplanar, og eg ba herunder om disponering til kloakkreinseanlegg på gnr 247 bnr 11, som eg meiner at eg eig. Fjellstova sine utbyggingsplanar vart innarbeidde i arealdelen på fleire stader, og alt saman låg ute til offentleg høyring frå 07.01.2011 til 04.03.2011, slik det skal gjerast etter Pbl § 11-14. Eg kan ikkje sjå at det er gjort feil i kommunen si handsaming av arealdelen for Dyrkolbotn.

Om klagaren faktisk ikkje fekk med seg kva som skjedde under arealplanlegginga, så er det i alle høve hennar eige ansvar. Det krevst ikkje at kommunen varslar separat til berørte eigarar. Eg vil elles opplyse om at ho vart orientert direkte frå meg om at Fjellstova hadde utbyggingsplanar, og at gnr 247 bnr 11 var aktuell for kloakkanlegg, allereide i mitt brev datert 21.04.2008. Eit krav om å gjenoppta planarbeidet på grunn av manglande varsling vil eg etter dette oppfatte som useriøst.

Førebels konklusjon

Det som er skrive til no, er nok til å slå fast at klagen ikkje kan føre fram etter ei juridisk vurdering. Eg vil likevel svare også på nokre urette og irrelevante anførsler i klagen, som gjev et galt bilete av kva som er «rett og rimeleg» i denne byggesaka. Dette for å forsvare mitt rykte. Men også avdi vi tidlegare har erfart at dei kommunale sakshandsamarane siterte og la vekt på tilsvarande anførsler.

Reelle omsyn

Denne byggesaka øydelegg ikkje noko for Jorunn Dyrkolbotn. Ho har difor ikkje aktverdig grunn til å klage på vårt byggeløyve. Denne klagen og tidlegare protestar er reint skadeverk. Gnr 247 bnr 11 har ingen økonomisk eller praktisk verdi for klagaren fordi: For det fyrste eig ho ikkje gnr 247 bnr 11 lenger no, parsellen gjekk attende til hovudbruket for 36 år sidan, etter bestemmelse i hennar eige skøyte. Ho sit berre med ein grunnboksheimel, det vil sei ei registrering i tinglysingsregisteret, som ho no misbrukar.

For det andre har tomta ikkje økonomisk verdi fordi den er behefta med byggeforbod. Så det stemmer neppe at klagar har konkrete byggeplanar der.

Parsellen bnr 11 vart utskilt frå leirskuletomta i 1974, og har stor strategisk betydning for leirskulen/fjellstova. Det er sjølvstakt grunnen til at parsellen er så tungt behefta. Alle syskena til

Jostein, eigarane av leirskulen, og dei av ektefellene som hadde/skulle ha ervervsvirke på leirskulen, skreiv under på gåve-skøytet til ekteparet Jorunn og Jostein Dyrkolbotn. (Markedspris 3000, oppgjort som gåve). Dessutan skreiv mor deira og mange fleire under som vitne. At dette skøytet til Jorunn og Jostein skulle vere noko slags kriminelt lureri i regi av eldstebroren Otto (min far), slik klagaren tidlegare har anført, er difor sjølvsagt det reine nonsens.

Jorunn og Jostein Dyrkolbotn fekk denne såkalla «Vaktmeistartomta» avdi Jostein var tiltenkt stillinga som vaktmeister på leirskulen, og Jorunn allereide jobba der.

For ordens skuld legg eg ved skøytet til Jostein og Jorunn, men tinglyst 18.02.1974 kun til Jorunn. Eg siterer heftelsene i skøytet:

Til eiendomen hører rettigheter og plikter som fastsatt i skyldskifte 7. januar 1974.

Dessuten skal gjelde:

- 1. På eiendommen skal reises enebolig for Jostein og Jorunn Dyrkolbotn. Dersom denne boligen ikke er bygt innen 5 år regnet fra 1. januar 1974 går eiendommen tilbake til gnr 247 bnr 1 uten vederlag.*
- 2. Det kan ikke reises noen annen form for bolig eller installasjon på eiendommen enn enebolig for Jorunn og Jostein Dyrkolbotn uten etter tillatelse fra gnr 247 bnr 1.*
- 3. Ved eventuelt salg av eiendommen eller del derav med påstående hus og installasjoner til andre enn slektninger i rett opp eller nedstigende linje skal gnr 247 bnr 1 ha forkjøpsrett til pris fastsatt ved offentlig takst.
Det samme gjelder ved salg av hus eller installasjoner på eiendommen selv om ikke grunn medfølger.*

Gnr 247 bnr 11 vart ikkje bygt på innan 5 år, og parsellen er framleis ikkje bygt på. Jorunn og Jostein Dyrkolbotn valde ein annan tomt, gnr 246 bnr 14, der dei bygde sin einebustad på slutten av 1970-talet.

Gnr 247 bnr 11 vart skøyta til eigaren av 247 bnr 1 omlag 1981. Men dette skøytet kunne ikkje tinglysast avdi det ikkje var brukt riktig skøyte-skjema. Skøytet har diverre seinare kome bort.

I 2008 fekk underteikna skøyte på gnr 247 bnr 11 frå eigaren av 247/1, avdi eg då eigde leirskulen/fjellstova, og avdi vi då arbeidde med konkrete planar om vidare utbygging av verksemda, herunder planar om kloakkanlegg på gnr 247 bnr 11.

Eg har til no ikkje lukkast i å få tinglyst skøytet mitt på gnr 247 bnr 11, avdi Jorunn Dyrkolbotn som tidlegare eigar ikkje vil medunderskrive som heimelshavar. Eg må då ha ein fastsetjingsdom for at eg er rette eigar, krev tinglysingsmyndigheita. Så saka var i forlikrådet i fjor, og stevning er no sendt til retten.

Når tilbakeføring i fylgje skøytet skulle skje til bnr 1 (garden) og ikkje direkte til bnr 10 (leirskulen), er det fordi leirskulen etter sin opphavelige plan skulle drivast som ei eining i lag med garden. Kanskje tenkte eigarane også litt på at dersom leirskulen skulle gå konkurs og banken skulle overta bnr 10, så ville ikkje banken automatisk dermed overta også bnr 11 gjennom tilbakefallsklausulen.

Det er forsåvidt irrelevant kor mykje anna areal eg disponerer, men eg vil likevel imøtegå påstanden om at «I realiteten disponerer tiltakshaver for øvrig over et ubegrenset areal, hvor kloakkingen kunne vært hvor som helst» Det er ikkje sant. Eg eig under 100 da til saman, og fjellstova treng kvar m2 til sine føremål. (I tillegg leigar vi litt strandareal til kanoplass, noko som vi betalar for.)

At eg/vi samarbeider godt med eigaren av garden og nyttar garden sitt areal til undervisning og andre føremål, det er ei anna sak. Dette samarbeidet inneber ikkje at eg/fjellstova kan velje å bygge kloakkanlegg på areal som tilhøyrrer garden. Kloakkanlegget er dessutan prosjektert på bnr 11 avdi eg meiner at dette er den beste staden med omsyn til avstandar, fall og terrengformasjon med meir. Dei same konkrete vurderingane har dei tidlegare leirskuleeigarane gjort før meg. Det er sjølv sagt grunnen til at bnr 11 vart behefta med ein klausul om kloakkanlegg for leirskulen alt i 1974.

Advokat Lexau påberopar i klagen at det må «... innfortolkes en rett for tomteeier til å anwise hvor tiltaket skal plasseres». Til dette er å svare at klagaren vart invitert av ansvarleg søkjar Ryland Bygg til å uttale seg om plassering av anlegget i brev dateret 13.01.2016. Klagar avviste dette i svarbrev datert 05.02.2016. I det ho viste til avløpsrør og reinseanlegg svara ho då «Dette blir under ingen noverande omstendighet akseptert av underteikna!» Dette dømet illustrerer på nytt at hovudformålet til klagaren er å hindre fjellstova sine utbyggingstiltak, ikkje å verne om egne interesser.

No er det for seint å påberope seg i byggjesaka å få «anwise» plass for vårt kloakkanlegg på bnr 11. Og vi vil ikkje vente på ei eventuell rullering av kommuneplanen før vi set igang grunnarbeidet på byggjetomta.

Forøvrig: Eg er ikkje samd i at klagar ville hatt ein einssidig rett til å «anwise» plassering sjølv om ho framleis hadde vore grunneigar. Men å drøfte nøyaktig plassering på ein konstruktiv måte, er greit for meg Dersom kommuneplanen sin arealdel ein gong i nær framtid vert endra slik at arealet som er disponert til kloakkanlegg vert utvida sørover, så skal eg ikkje alt no utelukke å søke om at også vårt anlegg vert flytta nokre meter sørover på bnr 11, om klagaren vil det då. (Det vert relevant kva ho meiner dersom klagaren mot formodning skulle få medhald i rettsaka om eigarskap til bnr 11.)

Men ein mogleg framtidig endringsøknad har i alle høve ikkje noko med denne klagesaka å gjere. I klagesaka held vi fast ved den godkjente plasseringa som kloakkanlegget har pr i dag. Den er lovleg etter Pbl, og i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. Vi har «ein slags» privatrettsleg rett til å plassere kloakkanlegg på bnr 11, og det er tilstrekkeleg til å stette kravet i Pbl. § 21-6. Til overmål kjem at kloakkanlegget vil gje minimalt med ulemper for eventuell framtidig bygging på gnr 247 bnr 11. Tvert imot vil anlegget vere eit gode for bnr 11 avdi eventuelle framtidige bygg kan knytast til anlegget også slik som anlegget er planlagt plassert pr i dag i samsvar med byggeløyvet.

Dyrkolbotn, 23.10.2016

Venleg helsing

Signhild Dyrkolbotn/s
Tiltakshavar

Vedlegg 1: Skyldskifte på gnr 247 bnr 11 tinglyst 18.02.1974
Vedlegg 2: Skøyte på gnr 247 bnr 11 tinglyst 18.02.1974

Vedlegga vert ettersendte til kommunen pr post.