



Lindås kommune
Eigedomsavdelinga
Felles postmottak Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/2787 - 18/7979

Saksbehandlar:

Eilin Houlison Molvik

EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:

04.04.2018

Løyve til arealoverføring - gbnr 123/59 Risa

Administrativt vedtak: Saknr: 122/18

Heimelshavar: Lindås kommune

Søkjjar: Lindås kommune

Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om arealoverføring av eit areal på om lag 240 m² frå eigedom gbnr. 123/59 til eigedom gbnr. 123/107.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.09.17 og komplettert 16.01.18.

Delar av arealet er som er søkt overført ligg som friområde. Det er ikkje søkt om dispensasjon frå arealføremålet i samband med søknad. Det vert ikkje gjeve løyve til overføring av areal som har anna arealføremål enn bustad frå gbnr. 123/59 til eigedom gbnr. 123/107.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 16.01.18 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Rissundet/1263-28091977 er definert som bustadføremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733



Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr.123/106 ved brev av 21.12.17:

(...)Vi viser til samtale med kommunen sin byggesaksavdeling tirsdag 27. juni der vi ble bedt om å sende inn en skriftliggjøring av denne saken og til rekommandert brev/nabovarsel(mottatt 18. desember) fra eiendomsavdelingen vedr. tilleggsareal til Gnr 123 bnr 107, samt telefonsamtale med Therese U Braseth(eiendomsavd.) 18. desember:

I 1992 kjøpte vi eiendommen vår, Stornesvika 22 (Grn 123 brn 106). I 1994 plantet vi plen og en hekk langs store deler av tomtegrensen mot sør. Tomten i sør var deretter ubebygd i ca. 15 år.

På begynnelsen av 2000-tallet ble tomten i sør kjøpt og utbygget. Kjøperen av tomten i sør fikk omregulert området sør for oss slik at de to tomtene som var regulert der ble slått sammen til en tomt.

I forbindelse med at vår nabo i sør bygget sitt hus ble store deler av sprengningsmassene fra tomteutsprengningen lagt i området mellom tomten vår (brn 106) og naboen sin tomt (brn 107). Et område på anslagsvis 200 kvadratmeter som kommunen eier. Dette medførte at området mellom tomtene ble hevet med ca. 1,5m(i vest) og 3m(i øst). Det ble dermed laget en bratt skrent opp på sørsiden av vår tomt som var svært skjemmende for vår del. Oppå denne steinmassen anla vår nye nabo hage helt opp mot tomtegrensen vår – på kommunen sitt område. Vi har alltid ønsket å bevare et godt naboskap, og protesterte aldri på det som ble gjort. Vi tenkte at vi kunne la bølgehekken mot sør vokse seg noen meter høyere, og på den måten å skjule den skjemmende hevingen av terrenget og stein/jordvollen vi nå hadde fått imot oss.

Vi oppdaget etter noen år at plenen vår opp mot hekken begynte å bære preg av myr. Vi la da ned dreneringsrør i vår plen for å forsøke å lede bort vannet som kommer inn fra sør. Dette fungerte i noen år.

For tre år siden oppdaget vi at et par av bøketrærne i hekken begynte å visne. For to år siden var det 5-6 trær i hekken som var druknet. Nå er det ca 20 trær(ca. 4 meter av hekken vår) som er druknet. Stein- og jordvollen mot sør står som et sår mot hagen vår. Plenen vår opp mot hekken er i ferd med å bli til myr, fulltrukket av vann som kommer sigende fra kommunen sitt område.

I dag fikk vi brev fra Lindås kommune sin eiendomsavdeling(nabovarsel) som forteller oss at vår nabo nå har fått tilbud om å kjøpe området.

Vi er frustrert!

Blodbøkehekken vår som vi plantet for snart 25 år siden drukner og hagen vår blir til myr – det er et stort tap! Vi ønsker frem for noe annet å beholde et godt naboskap og har flere ganger forsøkt å få vår nabo i tale om hva de tenker om det som skjer med hagen vår, og om de ser for seg å bidra til å rette opp i at deler av vår hage er blitt til et myrområde og at hekken vår blir ødelagt. Vi opplever ikke å få noen rimelig respons på henvendelsene våre. Dette er noe vår nabo mener vi må ordne opp i.

Vi ønsker med dette å søke råd og veiledning fra byggesaksavdelingen i Lindås kommune om hvordan denne kjedelige saken bør løses. Vi ber med dette om at byggesaksavdelingen kommer på synfaring og vurderer konsekvensene hevningen av terrenget har fått for vår hage.

Dersom Lindås kommune velger å selge tilleggsarealet til vår nabo nå, vil vi miste muligheten til å forholde oss til Lindås kommune (som eier av tomtearealet) i denne saken. Vi henstiller derfor på det sterkeste om at tilbudet om tilleggsareal til Gnr 123 bnr 107 blir stilt i bero til denne saken om forringelse av vår tomt har fått en løsning.(...)

For merknad i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 16.01.18. Ansvarleg søkjar opplyser at: (...)
Viser til anmerkning til nabovarsel frå eiger av 123/106 vdr frådeling frå 123/ 59 og innlemming i 123/107.

Vi meiner punktene i naboklagen er et privatrettsleg forhold mellom dei to naboane på 123/106 og 107, og ikkje noko som angår denne byggesaken.(...)

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 11.09.17.

Tilkomst, avkøyrsløse, parkering, vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING:

Nabomerknad

Merknad frå nabo er ikkje direkte knytt til sjølve tiltaket som er søkt om, arealoverføring, men retter seg mot handtering vatn. Vi kan ikkje sjå at problemstillinga som vert fremma i nabomerknad er direkte knytt til det omsøkte tiltaket. Nabomerknad går på privatrettslege tilhøve som må løysast direkte mellom partane.

Naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering av pbl § 26-1

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det følj vidare av pbl § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må 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.

Plassering

Tiltaket vert godkjent, men må reduserast og tilpassast regulert arealføremål som synt under:



Arealet vert avgrensa av førmålsgrænse mellom bustad og regulert friområde i sørvest og regulert vegareal i nord aust.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring mellom gbnr. 123/59 til gbnr 123/107 av eit areal på om lag 240 m².

VEDTAK

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 arealoverføring av eit areal på om lag 240 m² frå eigedom gbnr. 123/59 til eigedom gbnr.

123/107:

1. Arealoverføring skal skje i samsvar med arealføremål i reguleringsplan Rissundet/planid. 1263-28091977. Arealet som vert overført skal avgrensast av førmålsgrænse mellom bustad og regulert friområde i sørvest og regulert vegareal i nordaust, jf. pbl. § 29-4.
2. Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Oppmåling

Saka vert oversend Geodata avdelinga. Sakshandsamingsfrist er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunestyret har vedteke at tida 01.12-31.03. er vintersesong. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkellova § 35.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.17/2787.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Geir Follesø	Stornesvika 22	5955	LINDÅS
John Andre Solheim Bildøe	Stornesvika 18	5955	LINDÅS
Lindås kommune	Felles postmottak Kvernhusmyrane 20	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Lindås kommune	Felles postmottak Kvernhusmyrane 20	5914	ISDALSTØ
----------------	-------------------------------------	------	----------