

ADVOKAT

ROALD HELGESEN

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING -

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Org.nr.979108443

E-Mail: helgesen@jussnett.no

www.jussnett.no

*I Spania i samarbeid med
Adv. Karl Johan Lien Warpe*

Storebotn, den 14.oktober 2014

VEDR.GNR.134 BNR.14 I LINDÅS KOMMUNE – MERKNADER TIL DISPENSASJONSØKNAD PÅ HØRING

Undertegnede representerer Arne Sagen eier av gnr.134 bnr.89.

I anledning mottak av kopi av dispensasjonssøknaden er en noe overrasket over sakens fakta fremstilling.

Lindås kommune legger ikke frem tidligere vedtak i saken som er velkjente for kommunen. Dette er uheldig for en korrekt saksfremstilling.

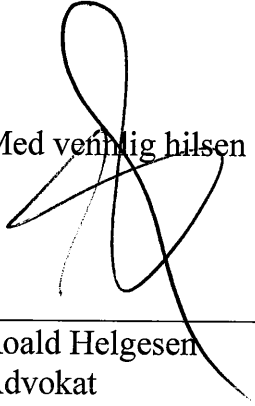
Så sent som i 2008 i saksmappe 2007/2305 jfr., vedlagte kopi ble det gjennom alle forsvltningsinstanser slått klart fast at det ikke skulle innvilges dispensasjon i området. Begrunnelsen var knyttet til krav i kommuneplanen og behov for en grundig vurdering i forhold til foreliggende reguleringsplanen og ikke minst den meget dårlige utkjørselen på stedet.

Hvilke forhold Lindås kommune mener nå har endret seg siden den gang ønskes nærmere klarlagt.

En minner også om den begrensede dispensasjon som ble gitt i sak.242/2000 i forbindelse med restaurering av en bygning ved sjøen. På femten år har trafikkmengden på stedet økt betydelig og det er en omfattende mengde med tungtrafikk.

En dispensasjon fremstår etter dette som uforståelig og vil lett skape presedens for fremtidige saker.

Med vennlig hilsen



Roald Helgesen
Advokat

Kopi: Arne Sagen



Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
	Plan- og miljøutvalet	21.05.2008

Klage - avslag på deling til areal vegføremål - gnr/bnr 134/31 - Alverstraumen

Saksdokument vedlagt:

- Klage datert 28.03.2008 frå Else Beathe Jensen

Saksdokument ikkje vedlagt:

- Som i administrativ sak av 13.03.2008

Saksutgreiing:

Plan- og miljøutvalet tek stilling til klagen. Finn utvalet grunnlag for å dispensera, vert saka sendt regionale mynde for uttale før saka på nytt vert lagt fram for plan- og miljøutvalet. Meiner utvalet det ikkje er grunnlag for å omgjere det administrative vedtaket, vert saka sendt fylkesmannen ved justis- og forvaltningsavdelinga for endeleg avgjerd.

Else Beathe Jensen fekk i brev av 13.03.2008 avslag på søknaden om deling av areal til vegføremål:

”

Deling av areal til vegføremål - gnr/bnr 134/31- Alverstraumen

Vi viser til Dykkar søknad om deling, motteken 01.10.2007 og vedlagt:

Situasjonsplan i målestokk 1:1000

Dokumentasjon for varsling av naboar

Følgjeskriv frå Leif J. Larsen for Else Beathe Jensen

Saksutgreiing :

Else Beathe Jensen søker om å dela eit areal på om lag 1,4 mål frå gnr/bnr 134/31. Leif J. Larsen er kjøpar, og eig nabobruket, bnr 14. Han ynskjer arealet enten som tilleggsareal til bnr 14, eller som eige bruksnummer. Bnr 14 er i følge kartverket til kommunen ubebygd.

Naboar:

Nokre av naboane til bnr 31 er varsla.

Statens vegvesen har i brev av 03.10.2007 merka følgjande:

”

Den nye eiendomsgrensen for parsellen må ikke komme nærmere enn 1,0 meter fra skjæringstopp/fyllingsfot, eller minimum 3,0 meter fra vegkant.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det på vanlig måte må søkes om eventuell dispensasjon fra byggegrensen og avkjøring for eiendommen.

”

Kommuneplanen og lovgrunnlaget:

Søknader om deling må vurderast etter plan- og bygningslova §63, jf. §93 litra h og §20-6:

”

§ 93 Tiltak som krever søknad og tillatelse

Følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, må ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:

h) Deling av eiendom eller opprettelse av enhet som kan festes bort i mer enn 10 år. Slik tillatelse er ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.

”

”

§ 63 Deling av eiendom

Eiendom må ikke deles eller enheter opprettes for bortfeste som nevnt i § 93 bokstav h, på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikke må eiendom deles eller enhet som nevnt bortfestes slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.

”

”

§ 20-6. Virkninger av kommuneplanen

Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen.

Tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen.

”

Det meste av arealet som vert søkt frådelt vert omfatta av reguleringsplan for Rv. 565, HP 1. Parsell: Hilland – Alverstraumen (godkjent av kommunestyret 25.11.1999). Arealbruken for det omsøkte området er der vist som offentlig trafikkområde, gang- og sykkelveg, fortau, og som grøft, skjæring og fylling. Det resterande arealet kjem utanfor plangrensa for reguleringsplanen. I kommunedelplan for Alverstraumen er det arealet vist som byggeområde, bustadføremål.

Plan- og bygningslova § 94, nr. 3, set rammer for varsling av naboar:

”

Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles hvis ikke disse skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å merke til søknaden. I varslet skal gis melding om at mulige merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at varslet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Gjenpart av varselbrevene skal sendes kommunen samtidig med at naboer og gjenboere varsles, sammen med en oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere. Med søknaden skal følge kvittering for at varselbrevene er sendt, eventuelle merknader fra naboer eller gjenboere samt en kort redegjørelse fra ansvarlig søker eller tiltakshaver for hva som eventuelt er gjort for å imøtekomme disse. Før kommunen tar stilling til søknaden, skal den vurdere om det er grunn til å kreve ny varsling av naboer og gjenboere.

Kommunen kan frita søkeren for å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke berøres av arbeidet. Kommunen kan kreve at også andre eiere eller festere enn de som er nevnt i foregående ledd, skal varsles.

”

Vurdering :

Naboar:

Berre dei naboane som vil få grense til den nye tomten er varsla. Administrasjonen meiner alle naboane til parsellen det vert søkt deling frå må varslast. Det er vanskeleg for kommunen å fastslå kven som eventuelt kan ha interesser som vert råka av delinga.

Overordna planar:

Sjølv om den omsøkte arealbruken er i samsvar med arealbruken i reguleringsplanen kan administrasjonen vanskeleg tilrå ei deling som omsøkt. Areal på austsida av riksvegen er ikkje regulert. Bruken av areala på den sida av vegen er naturleg å sjå i ein samanheng. Tilkomst til desse areala må vurderast gjennom utforming av ein reguleringsplan.

Vedtak :

Med heimel i plan- og bygningslova § 63, jf. § 20-6, vert søknaden om deling av eigedom avslått. Tilkomsten til areala på austsida av Rv. 565 må vurderast gjennom ein reguleringsplan.

*Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om offentlig forvaltning.
Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.*

Else Beathe Jensen har i brev av 28.03.2008 klaga på vedtaket. Ho viser til forvaltningslova §11 og §11b. Klagen er grunngjeve med følgjande moment:

- Lindås kommune har sendt naboliste til eigedomen. Etter råd frå kommunen vart det sendt varsel til dei naboane som grensa til parsellen, og ikkje dei andre naboane.
- Merknader frå Statens vegvesen vil det verte teke omsyn til ved oppmåling av parsellen.
- Kommunen har lagt veg ned til parsellen, og Karsten Larsen har rett til utkøyring i riksvegen, jf. brev frå Lindås kommune av 29.12.2000.
- Parsellen grensar til gnr/bnr 134/14 som er eigd av Karstein Larsen. Karstein Larsen er kjøpar av parsellen som søknaden gjeld. Dei kan ikkje sjå at ei slik overdraging vil vera i konflikt med ei framtidig bruk av arealet på austsida av riksvegen. Ein reguleringsplan for området vil råka bnr 14 og 31.

Overordna plan – reguleringsplan for Rv.565, HP1, parsell: Hilland Alverstraumen og Kommunedelplan for Alverstraumen

I saksutgreinga i administrativ sak av 13.03.08 er det sagt at ein del av den omsøkte parsellen vert omfatta av reguleringsplan for rv.565. Den andre delen av den omsøkte parsellen kjem inn under kommunedelplan for Alverstraumen. Ved ein feil vart det ikkje sagt at det er krav om reguleringsplan for område merka R i plankartet. Området er ein del av eit fortettingsområde, jf. punkt 3.4. i føresegna.

Det samanhengande byggeområdet aust for rv.565 er i plankartet til kommunedelplanen merka med R.

Dispensasjon

Kommunen kan med heimel i plan- og bygningslova §7 gje dispensasjon frå kommunedelplanen om det føreligg "... Særlege grunnar..." Særlege grunnar som kan grunngje ein dispensasjon er i første rekkje knytt til areal- og ressursdisponeringa. Til dømes når vurderinga av arealbruken er endra etter at det vart utarbeidd plan, eller at tidsfaktoren tilseier at ein ikkje bør venta på å endra planen. Omsyn knytt til søkjaren som person kan i heilt spesielle situasjonar vera særleg grunn.

I den enskilde saka må det gjerast ei konkret og reell vurdering av dei faktiske tilhøva. Om det ligg føre ei overvekt av omsyn for dispensasjon, vil lova sine krav vera oppfylt. Dei særlege grunnane som talar for dispensasjon må liggje innanfor ramma av lova.

Vurdering:

Forvaltningslova:

Saka er registrert inn til kommunen 1. oktober 2007, og det er ikkje sendt melding om førebels svar på søknaden slik vi skal etter forvaltningslova §11a. Dette beklager vi.

Nabovarsling

Det er det ikkje sendt brev frå kommunen om at alle naboane skulle varslast slik at søkjar kunne rette opp feilen, jf. forvaltningslova §11. Søkjar fekk informasjon om nabovarslinga frå eit anna fagområde i administrasjonen enn fagområdet arealplan som handsamar delingssøknaden. Sidan administrasjonen gav avslag på søknaden, fann vi ikkje grunnlag for å sende brev om dette.

Merknaden frå Statens vegvesen

Administrasjonen har ikkje kommentarar til dette punktet.

Veg til parsellen

I klagen er det sagt at kommunen har laga veg til parsellen. Det kan ha vorte etablert veg i samband med at det vart lagt infrastruktur for offentleg vatn og avløp, men kommunen eig ikkje vegen.

Else B. Jensen seier vidare at Karstein Larsen har rett til utkøyring i riksvegen, etter brev frå Lindås kommune i år 2000. Karstein Larsen fekk i det brevet (delegert sak av 242/00) mellombels dispensasjon for utvida bruk av eksisterande avkjørsle inntil avkøyrsla vert stengd og avløyst av ny samleveg etter gjeldande reguleringsplan, eller til anna vegløyving vert vedteken av veg- eller bygningsstyresmaktene. Løyvet frå 2000 gjeld også berre for bruken av eigedomane til Karstein Larsen og Leif Larsen, og slik bruken var i 2000.

Administrasjonen kan ikkje sjå at dette er eit argument som tilseier kommunen skal dispensera frå kravet om reguleringsplan i kommunedelplanen. Avkjørsle kan nyttast i samsvar med vedtaket frå 2000 uavhengig av eigedomstilhøva.

Ei overdraging er ikkje i konflikt med ei framtidig bruk

Det vert i klagen sagt at ei overdraging ikkje vil vera i konflikt med ei framtidig bruk av arealet på austsida av riksvegen. I følge reguleringsplanen er arealbruken for deler av den omsøkte parsellen offentleg trafikkområde. Å gje løyve til frådelling til privat føremål vil difor ikkje vera i samsvar med den godkjende reguleringsplanen for riksvegen.

I følge søknaden skal Karstein Larsen nytte parsellen som tilkomst. Dette føremålet er ikkje i samsvar med kommunedelplanen. Spørsmålet om tilkomst til bnr 14 må løysast gjennom reguleringsplan. Før det ligg føre godkjent reguleringsplan er det verken høve til å dela frå areal eller å opparbeida tilkomst til bnr 14.

Dispensasjonsvurdering

Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å tilrå dispensasjon frå reguleringsplan for Rv.565, HP1, parsell: Hilland Alverstraumen og kommunedelplan for Alverstraumen. Areal situasjonen er ikkje endra sidan planane vart vedtekne. Tilhøva som er halde fram i klageskrivet er ikkje eit tilstrekkeleg grunnlag for å tilrå dispensasjon. Søkjar kan fremja privat reguleringsplan for området som i kommunedelplanen er lagt til bustadføremål.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Det er ikkje miljøkonsekvensar av stor vekt i denne saka. Miljøkonsekvensar kan vere knytt til arealbruken; det er viktig å sikre heilskaplege løysingar gjennom reguleringsplan før deling og tiltak vert gjennomført.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 63, jf. § 20-6, vert klagen på det administrative vedtaket avvist. Søknaden om deling er ikkje i samsvar med reguleringsplan for Rv.565, HP1, parsell: Hilland Alverstraumen, og kommunedelplan for Alverstraumen. Tilkomsten til areala på austsida av Rv. 565 må vurderast gjennom ein reguleringsplan.

Klagen vert sendt fylkesmannen ved justis- og forvaltningsavdelinga for endeleg avgjerd.