



Lars-Otto Høgquist  
Vardane 137  
5911 ALVERSUND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/1034 - 19/23169

Saksbehandlar:  
Tone Margrethe Berland Furustøl  
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:  
05.08.2019

## Avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 134/4 Hilland

**Administrativt vedtak: Saknr: 443/19**

Heimelshavar:

Søkjar: Lars-Otto Høgquist

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.

### Saksutgreiing

#### Tiltak

Vi viser til dykkar søknad om arealoverføring på om lag 167m<sup>2</sup> frå gbnr. 134/4 til gbnr 134/445. Arealet skal vere ein del av dykkar bustadtomt og nyttast til bustadføremål.

Arealoverføringa er grunngeven i ønsket om å kunne naturleg forlenge dykkar bustadtomt. Deler av arealet skal nyttast til biloppstillingsplass. Arealet har ikkje vore brukt sidan dykk tok i bruk dykkar bustad for 8 år sida og arealet står no til forfall. Vidare forfall av arealet vil føringa verdien for dykkar eigedom. Deler av arealet er sett av til gangsti i reguleringsplanen. Det er ønskeleg å utbetre dette arealet både funksjonelt og estetisk.

Det vert elles vist til søknad mottatt 28.03.2019. I skriv av 08.05.2019 gav kommunen søkjar anledning til å trekkje innsendt søknad då arealoverføringa vil krevje endring av arealføremål i reguleringsplan. Det vart også opplyst frå kommunen si side at dersom søknaden vart oppretthalden, så vert det gjeve avslag. Søkjar supplerte sist søknaden den 12.06.2019 med stadfesting på oppretthalden søknad.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 12.06.2019 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

---

#### 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



## Planstatus

Bustadeigedomen - gbnr 134/445 - ligg innafør det som i reguleringsplanen Hilland Vest bebyggelsesplan felt 7 del 1 og definert som bustadføre mål.

Det omsøkte arealet er ein del av eigedomen – gbnr 134/4. Arealet på 167m<sup>2</sup> har to ulike arealføre mål i reguleringsplanen. Arealet på 133m<sup>2</sup> er definert som køyveveg/snuhammar og ligg innafør Hilland Vest bebyggelsesplan 5. Arealet på 34m<sup>2</sup> er definert som tursti i Hilland vest bebyggelsesplan felt 7 del 1.

Hilland Vest b.plan 5



Hilland vest b.plan felt 7 del 1



Situasjonskart, datert 28.03.19



## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planføre måla i reguleringsplanen; arealføre målet køyveveg/snuhammar og arealføre målet tursti. Det er ikkje søkt dispensasjon.

## Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

## Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 134/451 mottatt som varsel om protest den 11.07.2019 og sist supplert ved skriv av 28.07.2018:

### Protest på søknad om arealoverføring til gbnr. 134/445, 19/1034

Me har oppdaga at naboane våre i gbnr. 134/445 har søkt kommunen om å få overdra snuplassen og gangvegen mellom husa våre. Det er ikkje sendt ut nabovarsel, og dei har heller ikkje nemnt det for nokon av dei andre naboane. Me vil protestera på soknaden då den inneheld store grove feil, og det dei søker om er heilt urimeleg.

Gangvegen er lika nødvendig som tidlegare. Den er i bruk, blant anna av familien Hogquist. Hadde den vore ferdigstilt hadde den nok vore brukt endå meir.

Det er krav om ein snuplassen i fylje reguleringsplanen, og den er naudsynt. Det er i dag meir enn 20 bustadeiningar som nyttar sidevegen, og sidan snuplassen ikkje er oppbygd, og skikkeleg tilrettelagt, snur folk hjå oss og tomten til naboen (gbnr. 134/452).

Både gangvegen og snuplassen må ferdigstillast, og me håpar framleis at kommunen kan hjelpa oss med det. For å ferdigstillast snuplassen må terrenget hevast. Dette er ein kostnad som er urimeleg å leggja på oss. Me har venta på at noko skulle skjje, men å la familien Hogquist overta området vil berre gjera situasjonen verre, då dei tenker på sine egne interesser.

Lars-Otto og Gro Anita Hogquist dokumenterer i soknaden fleire av sine egne ulovlege tiltak på deira eigen og andre sin eigedom. Me ber kommunen om å ta tak i dette.

Både snuplass og gangveg skulle vore opparbeida av utbyggaren Arkiton AS, og mogleg òg Villanger Bygg. Dei vil ikkje gjera seg ferdig, og kommunen påstår at ein er utan verkemiddel då rekkefølgekrava i reguleringsplanen ikkje strekk til. Kommunen har gjort ein dårleg jobb, og det vert utnytta av utbyggerane, og me som bur her må ta stoyten.

Me har prøvd å jobba i lag med familien Hogquist med tanke på å få Villanger, som dei kjøpte huset av, på bana, men dei var ikkje villig til det. Konsekvensen ville vore at Hogquist måtte flytta sin skifermur, som står godt inne på det som skulle vore snuplass. Det var ikkje aktuelt, muren skulle ikkje flyttast i følge Hogquist.

Lars-Otto og Gro Anita Hogquist har tidlegare uttalt at dei vil byggja garasje på snuplassen, så me ser ikkje vekk frå at dette har vore planen heile tida.

I den første soknaden står Olaf Villanger som eigar, og han har signert på at Lars-Otto og Gro Anita Hogquist kan overta hans eigedom. Det er seinare sendt inn ei erklæring om arealoverføring signert Arne Abelsen i Arkiton, som er det reelle grunneigaren. Det får meg til å lure. Kan kommunen sjå på kva avtalar som er gjort mellom Villanger og Abelsen? Med tanke på at Villanger framleis har ei ubrukt tomt i felt 7 del 1, der det no er prosjektert eit hus som ligg for sal. Kunne ein ha hindra ei bygging på tomten for både gangveg, snuplass over gangvegen, veg og snuplass nedanfor gangvegen er ferdigstilt?

Lars-Otto Hogquist påstår at «Arealet har ikke vært brukt siden vi flyttet inn her for 8 år siden.», samstundes som det er lett å bevisa at dei har nytta både snuplass, og teke seg til rette på vår tomt som parkering tidlegare. Dette måtte tydeleg påpeikast over ein lenger periode for det vart slutt på. I dag nyttar dei snuplassen som gjesteparkering.

Me har heile tida nytta snuplassen som nettopp snuplass, men får ofte framleis ikkje snudd på den, sidan Lars-Otto, og Gro Anita Hogquist nyttar den som parkeringsplass. Sjølv nytta dei ikkje snuplassen som snuplass, men det hadde vore fullt mogleg om dei hadde fjerna det ulovlege trappa dei har bygd ut over snuplassen. I staden tek dei seg heller til rette i innkjørselen til ein nabo (gbnr. 134/418), ved å sneu der.

Det vert òg feil å påstå at gangvegen ikkje er bruk, når den vert nytta dagleg, og som nemnt òg av familien Hogquist.

Påstanden om at forfall «Videre forfall her vil forringe verdien på vår eiendom» er absurd. Det er ein grunn til at Hogquist ikkje sender inn bilete av sitt eige hus og tomt.

Argumentet om at «Kommunen eller andre broyter ikke sno her» høyrer ikkje heime i soknaden. Kommunen broytar ikkje nokon sideveggar i feltet, og Hogquist broytar sjølv ikkje sin eigen nedkjørsel. Broytinga på sideveggar er det velforeninga som står for. Snuplassen skal broytast, og vert ofte det, men om familien Hogquist ikkje er fornøgd, må dei ta det opp med velforeninga, eller direkte med den som har broyteavtalen.

Hogquist påstår at det berre er 4 bustadeiningar rundt vegen som forer inn til snuplassen, men i denne vegen er det uomtvisteleg 20 bustadeiningar. Det er i tillegg 16 bustadeiningane i vegen over som nytta parkeringsplassen innimellom, så det er snakk om minst 20 bustadeiningar. Minst 20 bustadeiningar som er utan brukande snuplass. Som nemnt er det vår tomt og nabotomten som vert nytta som snuplass, men ikkje av familien Hogquist som heller nyttar innkjørselen til ein annan nabo.

I klagen på avslaget, som ikkje gitt endå, påstår Hogquist at: «Det er kun vi som har stått for vedlikehold av dette området». Dette oppfatar me naboar som provoserande då det heller er det motsette som er tilfelle. T.d. kan ein sjå deira bilete 2 og 4. Etter at eg hadde lagt ustabile steinar i gangvegen på plass, la Hogquist lausmasse frå trappeprosjektet sitt på si sida av gangvegen, slik at den ikkje er brukande nett der.

Som nemnt nekta Hogquist å flytta skifermuren sin, men no påstår dei at dei har «bygget trapp for å unngå at barn skulle falle utfor» same muren. I byggesoknaden er muren teikna inn både hogare og lenger, men det var nok ikkje meininga at den skulle plasserast inne på snuplassen. Trappa er snikra for å få lett tilgang til snuplassen som dei nytta som parkeringsplass. Å påstå noko anna er tull.

Me ynskjer at kommunen tek tak i dei ulovlege tiltaka, og at de pålegg dei å flytta skifermuren dit den skal stå, med riktig lengde og hogde, slik at det vert lettare å ferdigstilla både snuplass og gangveg.

Det er nemnt to gonger om snuplassen at den er «ikke brukt til soppeltømming eller postgang», medan dei unnlèt å fortelja at det er eit punkt for gatelys på snuplassen.

Det at «Vårt ønske er å ferdigstille den så vi sikrer fri inn- & utkjørsel, samt for å kunne bruke plassen til biloppstilling» er vel det einaste heilt ærlege som er skrive av Lars-Otto. Spørsmålet er kor Hogquist då skal snu bilane sine?

Soknaden inneheld mange påstandar som lett beviseleg er direkte feil. Eg forstår ikkje at det kan vera lovleg. Fins det ikkje noko i lovverket som slår ned på slikt? Er dette noko kommunen akseptera?

Kommunen har ikkje videresendt denne merknaden for kommentarar frå søkjer då innhaldet i merknaden ikkje har vore ein del av avgjerdgrunnlaget for avslaget.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.03.2019.

Tiltaket er ikkje plassert i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

### **Vatn og avløp (VA)**

Det er inga endring med omsøkte tiltak.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Det er inga endring med omsøkte tiltak.

### **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:**

#### **Naturmangfaldlova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

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

#### **Privatrettslege tilhøve**

Det ligg føre erklæring om arealoverføring frå heimelshavar av gbnr 134/4 til gbnr 134/445, datert 10.04.2019.

#### **Nabomerknad**

Innhaldet i merknaden ikkje har vore ein del av avgjerdgrunnlaget for avslaget. Nabomerknad er difor ikkje vurdert.

### **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.

Køyrevegen og snuhammarar går inn planområdet for Hilland Vest i sin heilhet, sjå plankart. Turstiar er nytta i heile planområdet som inkluderer alle bebyggelsesplanar. Å opne for frådelling av areal avsett til køyreveg/snuhammar og turstiar, vil gje ein uheldig presedensverknad utad. Med godkjent frådelling av omsøkt areal til bustadføremål, vil fleire kunne søkje om tilsvarande areal frådelt til sine bustadeigedomar. Å frådele snuhammarar, køyreveg og turstiar vil hindre rett bruk av planen. Dersom arealet skal kunne delast frå slik de søkjer om, vil det krevje endring av arealføremålet i reguleringsplanen.

Arealoverføringa er i strid med arealføremål i vedteken reguleringsplan, jf. pbl. §26-1.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev ikkje løyve til arealoverføringa på om lag 167m<sup>2</sup> frå gbnr. 134/4 til gbnr 134/445.

Alternativt vil vi råde dykk til å gå saman med naboar og opprette eit sameige for drift og vedlikehald av køyreveg/snuhammarar og turstiar for Hilland Vest. Dette krev at areala frådelast med eige gards- og bruksnummer til sameiget for drift- og vedlikehald av areal avsett til køyreveg/snuhammarar og turstiar.

### **VEDTAK**

**Med heimel i plan- og bygningslova § § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det ikkje gjeve løyve til arealoverføringa på om lag 167m<sup>2</sup> frå gbnr. 134/4 til gbnr 134/445.**

### **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.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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.

Klage krev at det samtidig med klage vert søkt om dispensasjon frå planføremål i reguleringsplan, sjå vedlagte veileder. Klage krev at både dispensasjon og arealoverføringa vert nabovarsla.

### **Til orientering**

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 19/1034

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Dispensasjon - veileder

**Kopi til:**

Kjetil Knarvik Sande	Vardane 139	5911	ALVERSUND
----------------------	-------------	------	-----------

**Mottakarar:**

Kjetil Knarvik Sande	Vardane 139	5911	ALVERSUND
Lars-Otto Høgquist	Vardane 137	5911	ALVERSUND