

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
162/15	Plan- og miljøutvalet	PS	02.12.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	14/7309

## **Deling for arealoverføring gbnr 137/288 Alver - ny handsaming etter at fylkesmannen oppheva vedtaket i sak 006/15**

### **Vedlegg:**

Oppheving 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.

## **Rådmannen sitt framlegg til vedtak**

Lindås kommune har vurdert Fylkesmannen sine kommentarar til vedtaket gjort av Plan- og miljøutvalet i sak 006/15. Kommunen finn at dei momenta som fylkesmannen har trekt fram ikkje gjeld for den sak som her er til handsaming. Kommunen opprettheld difor vedtaket som vart gjort i sak 006/15, og finn ikkje grunnlag for å dispensere frå kravet om regulering for arealoverføring mellom gnr.137 bnr.288 og gnr.137 bnr.484 kan finne stad. Søknad om deling for arealoverføring vert avslått.

Grunnlaget for vedtaket går fram av saksutgreinga nedanfor. Vedtaket er heimla i pbl §19-2 og i føresegnene til kommunedelplanen for Alversund og Knarvik pkt.2.3.

Saka vert sendt attende til fylkesmannen for endeleg vurdering av klagen handsama i sak 087/15.

.....

### **Plan- og miljøutvalet - 162/15**

#### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### **PM - vedtak:**

Lindås kommune har vurdert Fylkesmannen sine kommentarar til vedtaket gjort av Plan- og miljøutvalet i sak 006/15. Kommunen finn at dei momenta som fylkesmannen har trekt fram ikkje gjeld for den sak som her er til handsaming. Kommunen opprettheld difor vedtaket som vart gjort i sak 006/15, og finn ikkje grunnlag for å dispensere frå kravet om regulering for arealoverføring mellom gnr.137 bnr.288 og gnr.137 bnr.484 kan finne stad. Søknad om deling for arealoverføring vert avslått.

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

Saka vert sendt attende til fylkesmannen for endeleg vurdering av klagen handsama i sak 087/15.

### **Saksopplysningar: Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

### **Bakgrunn:**

I sak 006/15 gjorde plan- og miljøutvalet slikt vedtak:

«Med heimel i pbl § 19-2 finn Lindås kommune ikkje grunnlag for å dispensere frå gjeldande plan og kravet om regulering, for frådeling av ein parsell frå gnr.137 bnr.288.

Med heimel i pbl §20-1 gjev Lindås kommune ikkje løyve til å dele frå eit areal på om lag 700m<sup>2</sup> frå gnr.137 bnr.288 for overføring til gnr.137 bnr.484, slik det er søkt om.

Grunngjeving for vedtaket går fram av drøftinga nedanfor.»

Vedtaket var samrøystes og identisk med rådmannen sitt framlegg til vedtak.

Tiltakshavar klaga på vedtaket i brev datert 06.03.2015. Klagen vart handsama i sak 087/15 av Plan- og miljøutvalet. Klagen vart ikkje teke til følgje, og saka vart sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

I brev til kommunen datert 03.09.2015 opphevar Fylkesmannen kommunen sitt vedtak 9 sak 006/15:

«Fylkesmannen opphevar Lindås kommune v/Plan- og miljøutvalet sitt vedtak av 04.020.2015, sak 006/15.»

Såleis er det naudsynt for Plan- og miljøutvalet å ta saka opp til ny vurdering. Utvalet

må ta stilling til dei momenta som fylkesmannen peiker på og vurdere om ein skal ta fylkesmannen sin innvending til følge.

Fylkesmannen sine moment:

Om kommunen i sin sakshandsaming har vurdert om pkt.2.4 i føresegnene til kommunedelplanen gjeld for tiltaket?

Om kommunen har handsama dispensasjonsspørsmålet utan at det er søkt om dispensasjon?

Om kommunen har vurdert om tiltaket er i strid med §1-8 i pbl?

Administrasjonen si drøfting av fylkesmannen sine moment:

2.4 i føresegnene:

*«Område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan vert betrakta som eit byggeområde. I desse områda kan det gjennomførast tiltak om det er teke høgd for følgjande:*

*Kapasitet på infrastruktur som veg, vatn, kloakk og straum.*

*Det er areal eigna til leik igjen på tomten etter tiltaket er gjennomført.*

*Nye tiltak må vera tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og nabotomtar.*

*Ved ynskje om å etablere fleire enn 2 bueiningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan. (Til ein bueining må det vera eige kjøkken og bad).»*

Kommunen har vurdert at tiltaket som ikkje gjeld bygging men arealdisponering, vert styrt av den generelle reglen som krev reguleringsplan.

Det er rett at tiltaket det er søkt om ikkje er vurdert i høve til 2.4, men kommunen meiner samstundes at 2.4 dekker eit anna føremål enn det som her er til vurdering. Sjølv om området for ein stor del er utbygd, gjeld tiltaket det er søkt om ikkje bygging innafor grensene til ein godkjend tomt, men arealdisponering og med det endra føresetnader for arealdisponering. Kommunedelplanen er under rullering. Vedtak om rullering var alt fatta då søknad om deling låg føre.

Om ein likevel skulle meine at 2.4 gjeld for tiltaket det her er søkt om, meiner administrasjon at dei vilkåra som er sett i føresegnene for at 2.4 skal gjelde, ikkje er oppfylt i denne saka. Dette vert det argumentert for nedanfor.

Merknader frå naboane syner at rettar og plikter mellom eigedommane i området ikkje var avklara på tidspunktet då saka kom til kommunen. No er det tinglyst rett til parkering, men gangrett til sjøen har same status som før.

Det vert sagt at rettane føl med frå 137/288 til 137/484, og at det ikkje vert faktiske endringar i desse rettane, sjølv om arealet skiftar eigar. Men når ny parsell eventuelt vert føya saman med 137/484 (arealoverføring), vil vegretten gå rett gjennom privat hage. Dette er heilt ulikt situasjonen i dag når vegretten ligg på del av 137/288 som er klart skilt frå den private hagen. Dersom sjølve stien til sjøen ikkje skal føle med i arealoverføringa, må parsellen nordvest for stien få eige bruksnummer og arealoverføring kan ikkje gjennomførast.

I samband med rullering av kommunedelplanen er kyststi eit viktig tema. Det er komme tilbod frå grunneigar om å tinglyse trase for kyststien no, slik at dette arealet er sikra. Sett frå kommunen sin ståstad, vert dette ei binding som hindrar fri planlegging av trase for kyststien på den plassen der planstyresmakten finn den

beste løysinga.

Samla sett vurderer kommunen at omsyna som er lista opp i pkt 2.4 er uløyste i det tiltaket som det er søkt om, og at det difor ikkje ligg til rette for å handsame tiltaket utan at området først er regulert.

Handsaming av dispensasjon utan at det er søkt om dispensasjon:

Søker har ikkje kryssa av på søknadsskjema for dispensasjon frå gjeldande plan. Søker har og klaga over at han måtte betale gebyr for søknad om dispensasjon. Slik sett kan ein slå fast at saka burde vore sendt attende, sjølv om klagen kom først etter at dispensasjon var vurdert.

Kommunen har likevel vurdert det dit at søker berre hadde gløymt å krysse av (det er fort gjort), og teke for gitt at søker også meinte at søknaden omfatta dispensasjonsvurdering, sidan han trass alt hadde søkt om tiltak i eit område der hovudregelen er krav om regulering. Kommunen kan ikkje sjå anna enn at det er ein velvillig gest å handsame dispensasjonen. Det fører til raskare saksgang enn om ein skulle avvise saka fordi det mangla eit kryss på skjema?

§1-8 tiltak i strandsona:

Kommunen har vurdert tiltaket etter pkt.2.3. i føresegnene, og heile tida gjort vedtak om å nekte frådeling. Ein så då ikkje grunnlag for å vurdere tiltaket etter §1-8 i pbl, sidan det alt låg føre grunn til å avslå tiltaket.

**Konklusjon:**

Lindås kommune har vurdert dei momenta som fylkesmannen har sett fram i brev til kommunen datert 03.09.2015. Samla sett meiner kommunen at fylkesmannen sine merknader ikkje gjeld for det tiltaket søknaden gjeld. Dette er det argumentert for ovanfor. På denne bakgrunnen rår administrasjonen til at vedtaket gjort i sak 006/15 vert oppretthalde. Det er ikkje grunnlag for å dispensere frå kravet om regulering.

.....