

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 23/1	14/2139

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
79/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Klage på DNT.vedtak 151/2014 - avslag på søknad om overføring av areal frå gbnr. 23/1 til gbnr 23/325.

Vedlegg:

Søknad om arealoverføring

Gnr 23 bnr 1 - Avslag på søknad om arealoverføring til gnr 23 bnr 325

gnr 23 bnr 1 - Avslag på søknad om frådeling

Klage på vedtak

Saksopplysningar:

Bakgrunn:

Eigar av gbnr. 23/1 har søkt Meland kommune om samtykke til overføring av areal frå gbnr. 23/1 til gbnr. 23/325 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 201 første ledd, bokstav m. Det vert vist til vedlagte søknad m/ vedlegg dagsett 28.4.2014.

Gjennom administrativt vedtak av 12.6.2014 vart søknaden avslått, jf. vedlagte vedtak i DNT-sak 151/2014. Avslaget er grunngitt med at den omsøkte arealoverføringa er i strid med gjeldande reguleringsplan og difor avhengig av at det først vert vedteke ei reguleringsendring eller gitt dispensasjon frå gjeldande plan. Det vert vist til grunngjevinga i avslaget i sin heilskap.

Vedtaket om avslag er rettidig påklaga, vedlagte klage dagsett 4.7.2014.

Klagen vert referert i sin heilskap:

Vi viser til brev mottatt 160614 ang. vedtak i sak 151/2014 om arealoverføring mellom gnr 23/1 og 23/325. Som eigarar av 23/1 vil vi klaga på dette vedtaket saman med eigarane av 23/325.

Det er dei noverande eigarane av bruk 325 som har tatt kontakt med oss med ønskje om å få kjøpa det omsøkte arealet som tillegg til sin eigedom. Då dei overtok eigedomen sommaren 2013 fekk dei opplyst at plenen som alle trur høyrer til eigedomen er eigd av Nordhordland Indremisjon. På kommuneplanen er dette området merka gult, altså bustadområde, noko også kommunen viser til i sitt svar. Området nedanfor er friluftsområde. Dei tok så kontakt med oss med ønskje om å kjøpa denne delen av vår tomt. Vi informerte om at vi hadde fått avslag på å skilja dette ut som eigen bustadtomt, men har gjort vedtak om å selja denne delen dersom det vart gjeve løyve til det. Ein viktig grunn for dette er også at huset på bruk 325 ligg heilt på grensa til vår eigedom. Dette gjer det sjølvsagt vanskeleg på ulike måtar for dei nye eigarane, og gjer også at denne plendelen framfor huset ikkje vert nytta av andre. Kommunen skriv i avslaget at «ein må forstå reguleringsplanen i den retning at tomta er meint som eit areal som skal vere tilgjengeleg for det regulerede bustadområde i planen, og ikkje som ei sjølvstendig bustadtomt.» Slik denne plendelen er plassert er det ingen av naboane som vil nytta seg av den, og det er naturleg at den delen av vår tomt høyrer til 325.

Det vert difor feil når kommunen i sitt avslag skriv at «Arealet vil likevel endra formell karakter både fordi det tilgjengelege fellesarealet for alle bustadane vert mindre...» Området ligg ikkje slik til at det er naturleg for allmenn ferdsel, og er ikkje nytta av andre enn eigarane av 325. Det gjeld derimot den nedre delen av tomta, som er skild frå 325 og plenstykket av ein skråning.

Vi meiner også det vert feil å samanlikna dei to sakene 074/12 og denne søknaden. Den første gjeld ei ganske stor tomt med ønskje om å setja opp bustad. Denne nye gjeld ein mindre del av dette området og er eit tillegg til allereie eksisterande bustadeigedom. Det er også verd å merka seg at det kom inn fire klagar frå naboar til søknaden om bustadtomt. Det har ikkje kome inn kommentarar frå naboar på ønskjat frå 325, noko som bør visa at dette er ei heilt naturleg arealoverføring.

Vurdering

Administrasjonen sitt syn på klagen:

Den aktuelle arealoverføringa er omfatta av søknadsplikta i pbl. kapittel 20, jf. § 20-1 første ledd, bokstav m. Det går dertil fram av føremålsføresegna i pbl. § 1-1- at «[b]yggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak» (administrasjonen si understreking).

Kommunen kan på nærare vilkår gi varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av pbl., men dette føreset at det ligg føre ein grunnitt søknad om dispensasjon, jf. pbl. §§ 19-1 og 19-2. Ved avvik frå reguleringsplanar bør likevel reguleringsendring først vurderast som alternativ, jf. pbl. kap. 12.

Kommuneadministrasjonen har med andre ord ikkje heimel til å godkjenne ein søknad om arealoverføring i strid med gjeldande arealplan, med mindre det først er gitt naudsynt dispensasjon frå planen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld nye opplysningar eller ny grunngeving som tilseier ei anna vurdering av søknaden om arealoverføring enn den som låg til grunn for kommunen sitt avslag i DNT-sak 151/2014. Administrasjonen finn likevel grunn til å knytte nokre supplerande merknadar til det påklaga vedtaket:

Administrasjonen er samd med klagaren i at det ligg føre omstende som kan tale for at det vil vere tenleg å innlemme det omsøkte arealet i gbnr. 23/325, men held fast ved at gjeldande reguleringsplan – slik plankartet og planføresegnene i dag er utforma – uansett er til hinder for at slik arealoverføring vert gjennomført. Det vert igjen vist til høvesvis grunngevinga i det påklaga vedtaket og følgjande konklusjonen på s. 2:

«Søknaden er i strid med reguleringsplanen og kan ikkje godkjennast utan reguleringsendring eller dispensasjon.»

I samband med føreliggjande klage finn administrasjonen grunn til å leggje til at den omsøkte arealoverføringa – i tillegg til det som er påpeika i det påklaga avslaget – òg er i strid med dei rettsleg

bindande tomtegrensene som er teikna inn i plankartet. Det vert dertil vist til reglane om rettsverknadane til reguleringsplanar i pbl. § 12-4, jf. første og andre ledd:

«En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 12-13.

Tiltak etter § 1-6 første ledd, herunder bruksendring etter § 31-2, jf. også § 1-6 andre ledd, må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.» (Administrasjonen sine understrekingar.)»

Konklusjon

Klagen inneheld ikkje nye opplysningar eller ny grunngjeving som kan gi grunnlag for ei anna vurdering av enn den som låg til grunn for kommunen sitt avslag i DNT-sak 151/2014. Administrasjonen held difor fast ved at kommunen ikkje har heimel til å godkjenne den omsøkte arealoverføringa, idet tiltaket er i strid med gjeldande reguleringsplan.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at motteke klage dagsett 4.7.2014 ikkje inneheld ny grunngiving eller nye opplysningar som tilseier at avslaget av 12.6.2014 i DNT-sak 151/2014 kan gjerast om. Klagen vert difor ikkje tatt til følge. Det vert vist til sakutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert på denne bakgrunn sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 79/2014

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at motteke klage dagsett 4.7.2014 ikkje inneheld ny grunngiving eller nye opplysningar som tilseier at avslaget av 12.6.2014 i DNT-sak 151/2014 kan gjerast om. Klagen vert difor ikkje tatt til følge. Det vert vist til sakutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert på denne bakgrunn sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»