

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anne-Lise Næs Olsen	Gbnr - 23/34, FA - L13, TI - &21	14/2485

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
18/2015	Utval for drift og utvikling	PS	03.03.2015

Klage på endringsvedtak - reguleringsplan for Løypetona

Vedlegg:

Klage frå Kamil Daibes og Marit Suzanne Tøgersen
Klage på vedtak i sak 14/2485 - mindre reguleringsendring
Gjeld klage på vedtak
RE Ang. klage på vedtak - eigedom 2334 - Løypetona
Utbyggingsavtale Løypetona

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Utval for drift og utvikling godkjente 02.12.2014 ei lita endring av reguleringsplan for Løypetona med PlandID 125620070001, i sak 97/2014. Planen vart endra slik at byggjegrense på eigedom 23/34 kan flyttast til 12 meter frå nabogrense i nord.

Det er kome inn 2 klagar på vedtaket. Ein klage er kome frå søkjar, og ein klage er kome frå naboane Kamil Daibes og Marit Suzanne Tøgersen på eigedom 23/529.

Klage frå søkjar er journalført 5.1.2015, og klage frå naboar er journalført 30.12.2014. Klagane er mottekne innan klagefristen.

Under er klagane refererte som dei vart lagt fram, og administrasjonen sine vurderingar følgjer.

Klage frå Kamil Daibes og Marit Suzanne Tøgersen:

Vi ønsker å klage på vedtaket vi mottatt 10.12 ang endring av reguleringsplan for Løypetona 23/34 . Vi har blitt informert av tidligere saksbehandlar og etter et møte med han i kommunen at vi kommer til å bli innkalt til et møte med han og eiere av tomt 23/34 og at det skal skje befarung av tomten og enighet om reguleringsplanen, dette skulle ta plass rett etter sommeren men vi hørt ikke hørt noe fra kommunen. Vi har tidligere skrevet grunn til at vi ønsker at reguleringsplanen skal vare som den er. Vi har kjøpt tomten med tanke på å bygge et hus som ble skissert til oss på reguleringsplanen til kommunen og vi har ikke fått opplysning ang. Makebytte osv. Dette vedtaket skader vår tomt med tanke på at den vil miste mye av utsikten og en del verdi. Vi mener at det ikke er ønskelig at reguleringsplanen skal endres. Kommunen har bestemt vedtak uten å informere oss og kun etter at de har hørt fra eier til tomt 23/34 og dette er ikke akseptabelt. Siden kommunen har bestemt seg for dette vedtaket så krever vi økonomisk kompensasjon fra kommunen eller eieren av tomt 23/34 for tap av verdi på tomten.

Klage frå søkjarar Lena Melanie Steinhoff og Eivind Eikanger Namdal:

Viser til brev fra Hans Kristian Dolmen datert 23.07.14. Der ble det nevnt at det ville være nødvendig med en synsbefering. Vi skulle bli kontaktet for felles synsbefering etter sommerferien. Etter sommerferien hørte vi aldri noe igjen, og ut ifra kommunens sakspapirer kan vi heller ikke lese at det er blitt gjennomført. Dersom kommunen hadde vært på synsbefering, ville dere selv ha sett at det er mulig   bygge høyere, uten at det stjeler utsikt fra eiendom 23/529. Det kan også nevnes at 23/156, som huset vil grense til i nord, ikke har klaget på søknaden. De har som tidligere nevnt sin hovedutsikt mot fjorden i  st. Huset vil ikke nødvendigvis ligge så nærme som 4-5 meter fra grensen i nord. Dette er bare en midlertidig illustrasjon av mulig husplassering. Den endelige plasseringen vil bli bestemt i samarbeid med entreprenør med hensyn til tomtens terreng, sol- og utsiktsforhold. Vi mener fortsatt at huset ikke vil ruve i terrenget ved   ligge høyere. Nabohusene 23/156, 23/154 og 23/29 ligger tross alt høyere. Dessuten vil huset v re delvis senket i terrenget slik at halve nedre etasje ligger under bakken. Dette vil igjen medføre at huset virker mindre ruvende. Administrasjonen viser til at byggegrensen kan bli flyttet fra 18 meter til 12 meter fra eiendomsgrensen i nord. Dette stemmer ikke. Ved   måle kan man se at gammel byggegrense er ca 14 meter fra tomtegrensen. Det vil si at administrasjonen bare har innvilget 2 meter større byggefrihet. Gangvei G1 vil vi også klage på. Administrasjonen mener den er særs viktig for   knytte gammelt og nytt boligfelt sammen, men det gjør allerede gangvei Fg3. Dessuten har nabofeltet innkjørsel rett ved siden av innkjørselen til Løypetona. Gangveien kan dermed etter vår mening ikke kategoriseres som særs viktig. Det er ikke bare vi som er imot veien. Naboene i Jonsokgrenda har hatt møter med kommunen for   prøve   hindre at den kommer. De skriver en separat klage. Bed og murer de har bygget opp vil bli ødelagte, og de vil få mindre privatliv med mer fotgjengere og trafikk. Dersom veien likevel må bygges, krever vi kompensasjon for tapt eiendom etter ekspropriasjonsloven. Oreigningslova  3 sier *„Oreigningsinngrep er det etter denne lova n r egedomsretten til fast egedom eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til slik egedom, vert teken med tvang, eller n r bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast egedom vert teken, brigda, overf rd eller avl yst med tvang, såleis og forbod mot   nytta egedomen på ein viss måte“* Da deler av vår eiendom blir tatt med tvang er det etter loven   se på som en ekspropriasjon som skal kompenseres. Grunnlovens  105 bestemmer om ekspropriasjon: *«Fordrer Statens Tarv, at Nogen maa afgive sin r rlige eller urørlige Eiendom til offentlig Brug, saa bør han have fuld Erstatning af Statskassen»*. Videre sier ekspropriasjonserstatningslova  3: *„Eigaren skal ha vederlag for avst ing av egedom og for skade eller ulempe på attverande egedom,“*  4: *„Verdsetjinga skal gjerast på grunnlag av salsverdien“*  5: *„Vederlag etter salsverdi skal fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for egedomen ved friviljug sal. Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på kva slag egedom det gjeld, kvar egedomen ligg og den p rekelelege utnytting som det r ynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre egedomar som det er naturleg   samanlikna med, og likeins på andre tilhøve som er avgjerande for salsverdien av egedomen. Det skal ikkje takast omsyn til verdiendringar som kjem av oreigningstiltaket, eller av gjennomførde eller planlagde investeringar eller verksemd som har direkte samanheng med oreigningstiltaket.“* Salgssummen etter budkrig endte på 1.635.000 kroner, og tomten er på 1612 kvm. Dette gir en kvadratmeterpris på 1014 kr. Dersom veien er 4 meter bred og 50 meter lang, vil veien bli 200 kvm. Arealet vil da være verdt 202 800 kroner. Loven sier som nevnt at man skal ta salgsverdien som grunnlag samtidig som man ikke skal ta hensyn til verdiendringer som kommer av ekspropriasjonen.

Ettersendt utfyllande klage frå Lena Melanie Steinhoff og Eivind Eikanger Namdal:

Et punkt vi glemte   nevne i klagen er at det vil være lettere   lage til gode uteområder på den flate delen av tomten dersom vi kan plassere huset på høyden.

Uttale frå Kamil Daibes og Marit Suzanne Tøgersen til klage frå søkjar

Vi er veldig skuffet over denne behandlingen vi har fått av Meland kommune.

Vi er et ungt par med to barn som har kjøpt tomt og planlegger å bygge et hus og flytte til Meland Kommune. Vi jobber begge to og betaler skatt. Vi hadde forventet mer forståelse og profesjonell behandling av denne saken. Vi har akseptert reguleringsplanen som den er og var ikke informert om noe makebytte. Dere har kun tatt hensikt til de som ønsker å forandre på reguleringsplanen som dere har laget og godkjent og dette er veldig rart. Det kan være av interesse for kommunen å vite at det var vi som var den andre parten i budrunden på nabotomten. Vi ønsket ikke å forandre på reguleringsplanen hvis vi har fått tomten. Det er uakseptabelt at kommunen kommer med vedtak til fordel av denne andre parten uten å gi beskjed. Gangvein er også en viktig del og bør ikke forandres. Vi har betalt mye for tomten og planlegger å etablere oss i Meland. Dette vedtaket ødelegger for oss og våre planer. Vi ber kommunen og naboene om å holde seg til kommunen sin reguleringsplan og respektere denne. Vi ønsker ingen forandringer.

Administrasjonen si vurdering:

Begge parter i saka har innan fristen klagt på vedtak 97/2014 av 02.12.2014 i Utval for drift og utvikling. Kommunen lyt såleis behandle klagane.

Administrasjonen hadde i utgangspunktet ynskje om å finne ei løysing mellom partane, men fekk etter munnleg kontakt med søkjar hausten 2014, forståing av at dette ikkje let seg gjere. Administrasjonen fekk 02.11.2014 vidare e-post frå søkjar som venta på at saka skulle behandlast i planutvalet, og som gjerne ville ha avgjerd før jul, dette for å kunne planleggje tomtearbeidet. Administrasjonen vurderte deretter at ein ikkje ville ha særleg å hente på ei synfaring eller eit møte, og vurderte at ein hadde nødvendig informasjon til å behandle saka. Då ei avgjerd hasta for søkjar, så valde ein difor å ta saka direkte opp i Utval for drift og utvikling.

Vedtaket som vart gjort er, etter administrasjonen sitt syn, ei løysing som kan betre tilhøva for søkjar ein del, utan at ulempene for nabo vert urimelege, og alle parter er informerte om vedtaket.

Når det gjeld klage frå naboar Kamil Daibes og Marit Suzanne Tøgersen, så var omtala makebyte mellom eigedommane 23/34 og 23/106 i 2012, eit makebyte mellom tidlegare eigarar. Administrasjonen kan elles ikkje sjå at endringane som er gjort vil påverke deira eigedom 23/529 i så stor grad at det jf. pbl § 15-3, kan verte aktuelt med økonomisk kompensasjon. Ei eventuell erstatningssak lyt behandlast i ei eiga sak.

Når det gjeld klage frå søkjar, så er omtala gangveg G1 særskild viktig å oppretthalde i planen, særskilt m.o.t. born og unge. Desse brukarane går og sykklar i stor grad, og fokus på born og unge syner at raske og praktiske gangtilkomstar vert mest brukt. Regjeringa har utarbeidd Rikspolitiske retningslinjer for born og unge, og formålet med retningslinjene er å styrke born og unge sine interesser i planlegginga. Kommunen si oppgåve er m.a. å vurdere konsekvensar for born og unge i reguleringsplanar. Godt eigna gang- og sykkelveggar har innverknad på bruken, og derav også folkehelseaspektet, og er såleis særskild viktig å ha fokus på.

Eventuell kompensasjon for tapt eigedom lyt elles vurderast i ei eiga sak, men det er eit rekkjefølgjekrav at tilstøytande internveggar skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadar i området, og gangvegen er del av føresetnadane for reguleringsplanen. Utbyggingsavtale som vart gjort for planområdet 04.05.2011, seier m.a. at utbyggjar innanfor reguleringsområdet skal, slik vist på godkjent plan, sjølv utføre alle tekniske tilretteleggingsarbeid (veg/vatn/avlau/anlegg for overvatn/lys), samt gangveggar, turveggar, m.m. slik vist i plankartet og skildra i planføresegnene. Det er ei klar forventning frå administrasjonen si side om at alle gangveggar innafor planområdet skal opparbeidast i tråd med rekkjefølgjekrava i føresegnene, og reguleringsplanen er eit juridisk bindande dokument.

Når det gjeld erstatning for tap ved reguleringsplan, så må krav om erstatning vere sett fram seinast tre år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd, eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd. Reguleringsplan for Løypetona vart offentleggjort juni/juli 2010, og det er over 4 år sidan.

Opplysningsplikt kring føresetnadar for reguleringsplanen er elles privatrettsleg ved kjøp og sal, og administrasjonen går ut frå at reguleringsplanen med føresegner har vore kjent for noverande heimelshavar.

Administrasjonen meiner såleis at det ikkje kan påreknast økonomisk kompensasjon for framføring av gangvegen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld opplysningar som er av ein slik karakter at kommunen bør snu i si innstilling i saka, og rår til at ein ikkje skal gje klagarar medhald i klagane.

Folkehelse, miljø eller økonomi vert elles ikkje etter administrasjonen si vurdering påverka av endringa.

Konklusjon

Administrasjonen rår til at klagar frå søkjarar eller naboar på endringsvedtak for Løypetona ikkje vert tekne til følgje.

Dette fordi klagane jf. saksutgreiinga ikkje inneheld nye opplysningar av ein slik karakter at kommunen bør endre vedtaket.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage frå Kamil Daibes og Marit Suzanne Tøgersen journalført 30.12.2014, og klage frå Lena Melanie Steinhoff og Eivind Eikanger Namdal journalført 5.1.2015, ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at mindre endring av reguleringsplan for Løypetona med PlandID 125620070001, i sak 97/2014 kan gjerast om. Klagane vert difor ikkje tekne til følgje. 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 - 18/2015

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Skriv frå Lena Melanie Steinhoff og Eivind Eikanger Namdal motteke 24.02.2015 vart utdelt i møtet.

Framlegg til vedtak i møtet:

"Klage frå Kamil Daibes og Marit Suzanne Tøgersen d. 29.12.2014 vert, etter synfaring, teken til følgje. Klage frå Lena Melanie Steinhoff og Eivind Eikanger Namdal d. 28.12.2014 vert ikkje teken til følgje.

Opprinneleg byggjegrænse i reguleringsplanen vert difor gjeldande.

Grunngeving for vedtaket er å bevare kollen i bakkant som landskapselement ved verde. Ved å gå tilbake til opprinneleg plan vert sol- og utsynstilhøve likeleg fordelt.

Vedtak i UDU.sak 97/2014 vert oppheva.

Klage frå Lena Melanie Steinhoff og Eivind Eikanger Namdal d. 28.12.2014 vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd."

Ved røysting fekk framlegg til vedtak frå administrasjonen 1 røyst for, 8 i mot (Frp, H, AP, V og MDG) og fall.

Framlegg til vedtak i møtet fekk 8 røyster for, 1 i mot (SP) og er såleis vedteke.

UDU - vedtak:

"Klage frå Kamil Daibes og Marit Suzanne Tøgersen d. 29.12.2014 vert teken til følgje. Klage frå Lena Melanie Steinhoff og Eivind Eikanger Namdal d. 28.12.2014 vert ikkje teken til følgje.

Opprinneleg byggjegrænse i reguleringsplanen vert difor gjeldande.

Grunngjeving for vedtaket er å bevare kollen i bakkant som landskapselement ved verde. Ved å gå tilbake til opprinneleg plan vert sol- og utsynstilhøve likeleg fordelt.

Vedtak i UDU.sak 97/2014 vert oppheva.

Klage frå Lena Melanie Steinhoff og Eivind Eikanger Namdal d. 28.12.2014 vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd."