

Arkiv: GBNR-40/2,
HistSak-19/1151,
FA-L33
JournalpostID: 20/3856
Saksbehandla
r: Knut Bjørnevoll
Dato: 23.01.2020

Saksframlegg

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|--------------------------------|------------|
| 009/20 | Utval for areal, plan og miljø | 05.02.2020 |

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og arealoverføring frå gbnr 40/2 til gbnr 40/45 Hodneland

Vedlegg i saken:

| | | |
|------------|--|---------|
| 29.01.2020 | Klage på avslag på søknad om dispensasjon og arealoverføring frå gbnr 402 til gbnr 4045 - gbnr 402 Hodneland 1 | 1345436 |
| 29.01.2020 | Klage på vedtak - gbnr 402, 4045 og 4062 Hodneland 2 | 1345437 |
| 29.01.2020 | Delvis godkjend søknad om dispensasjon og arealoverføring - gbnr 402, 4045 og 4062 Hodneland 3 | 1345438 |
| 29.01.2020 | Søknad om arealoverføring - gbnr 402 - 4045 og 4062 Hodneland 4 | 1345439 |
| 29.01.2020 | Kart 5 | 1345440 |
| 29.01.2020 | Dispensasjonssøknad (6 | 1345441 |

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak vedtak om delvis godkjend søknad om dispensasjon og arealoverføring datert 05.09.2019 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Utval for areal, plan og miljø 05.02.2020:

Behandling:

Administrasjonen orienterte og viste skråfoto. Kjøpar Bjørn Sæverås la fram sitt synsunkt på saka før møtet var satt.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 7 røyster (Krf, Ap, Fnb, Sp, V).

APM- 009/20 Vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak vedtak om delvis godkjend søknad om dispensasjon og arealoverføring datert 05.09.2019 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar

Tidlegare politisk handsaming

I Lindås kommune går fram av det vedlagte dokumentet *Saksframlegg PM Lindås: Klage på avslag*

Politisk handsaming

Dersom Utval for areal, plan og miljø ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 40/2 Hodneland

Tiltakshavar/eigar: Jorunn Sjønnessen Hodneland

Klagar: Advokatfirmaet Høgseth DA på vegner av Jorunn Sjønnessen Hodneland

Søknaden gjeld

Overføring av areal på ca 6000 m² frå landbrukseigedom til hytteeigedom og nausteigedom. Bakgrunnen for søknaden er at eigedomskartet viser feil grenser i forhold til det som er skildra i skylddeling, og at bygningar på gbnr 40/45 og 40/62 ligg delvis utanfor tomtegrensene for dei to eigedommane.

Planstatus

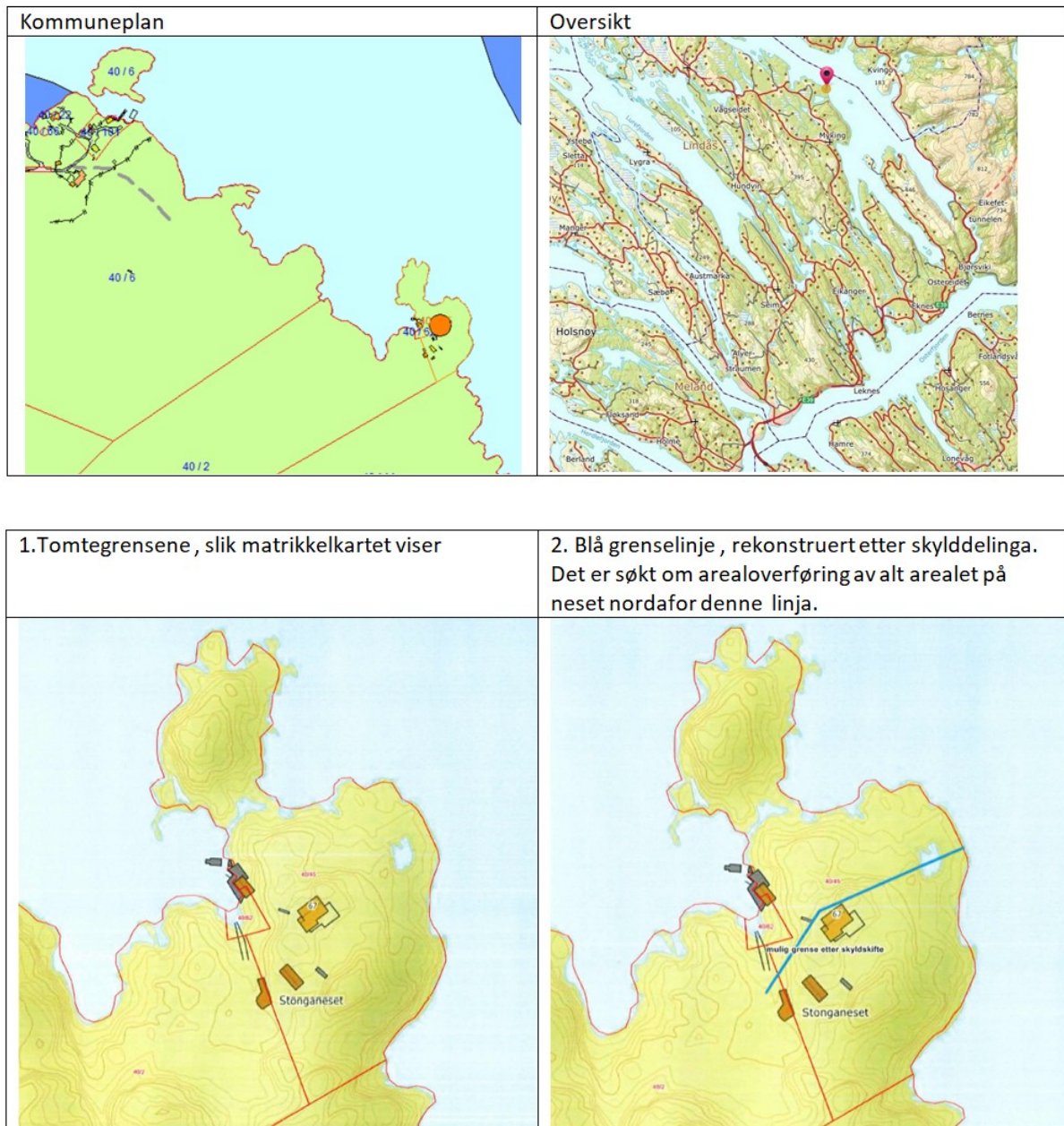
Arealet ligg i uregulert område innanfor det som i *Kommuneplan 2011-2023* sin arealdel er definert som LNF. Tiltaket er i strid med LNF-føremålet i




kommuneplanen og forbod mot tiltak i strandsona etter Pbl § 1-8.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og forbod mot tiltak i strandsona.

Det vert elles vist til søknad motteken 04.04.2019.



| | | |
|---|--|---|
| 3. Omsøkte grenser, etter arealoverføring AVSLÅTT | 4. Utviding av gbnr 40/62 med 134 m ² , for å få naustet innafor tomtgrensa. GODKJENT | 5. Utviding av Gbnr 40/45 mot vest med 256 m ² , for å få ut-huset innafor grensa GODKJENT |
|  |  |  |

Det vert elles vist til vedlagte utskrift av **administrativ sak nr 476/19, datert 05.09.2019**, der søknad om dispensasjon og arealoverføring vart delvis godkjent. Det største arealet vart avslått:

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (LNF-føremålet i kommuneplanen) og pbl § 1-8 (forbod mot tiltak i strandsona) for overføring av areal på om lag 256 m² frå gbnr 40/2 til gbnr 40/45 og 134 m² frå gbnr 40/2 til gbnr 40/65.

Søknad om dispensasjon for overføring av ca. 6.000 m² frå gbnr 40/2 til gbnr 40/45 vert ikkje godkjent, jf. pbl § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til overføring av areal på om lag 256 m² frå gbnr 40/2 til gbnr 40/45 og 134 m² frå gbnr 40/2 til gbnr 40/65, på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplanar mottatt 04.04.2019, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Klage

Advokatfirmaet Høgseth DA klagar på vegner av Jorunn Sjønnessen Hodneland på vedtaket i brev motteke 26.09.2019, som er vedlagt. Han skriv mellom anna:

Ved at neset det her er snakk om å overføre fra bnr. 2 til bnr. 45, blir en del av en fritidseiendom, endrer ikke det faktum at arealet er omfattet av strandsonen, og ligger i et LNF-område. Det er derfor ikke snakk om at arealet kan privatiseres uten at kommunen tillater det. Eier av fritidseiendommen vil jo ikke kunne sette opp gjerde, bod, brygge, vei eller annet, uten å få tillatelse fra kommunen. Slik sett vil arealet være like tilgjengelig for allmennheten uavhengig av om det tilhører bnr. 2 eller bnr. 45. Det vil heller ikke være noen synlig forskjell, eller fysiske markeringer som tilsier hvem som eier området, slik at det skal mer til før allmennheten kan benytte området.

Her skal det også tilføyes at enhver som vil benytte området, må enten gå over bnr. 45, eller komme sjøveien. Tilkomsten vil derfor ikke bli vanskeliggjort ved at søknaden godkjennes.

Videre vil ikke eier av bnr. 2 ha tilgang til området uten å måtte gå over bnr. 45. Arealet egner seg ikke til landbruk, og har ingen interesse for bnr. 2 i den sammenheng. Det vil derimot være en fordel om arealet er eid av bnr. 45, da man hindrer at arealet gror til og blir overgrodd. Slik sett vil det være en fordel for allmennheten at arealet er eid av bnr. 45.

Kommunen kan gjerne sette som vilkår at det på neset settes ned et skilt som sier at det er fri ferdsel for de som kommer sjøveien. I og med at hytten ligger i tilknytning til neset, vil dette medføre økt tilgjengelighet for allmennheten.

Videre viser kommunen til at tomt for fritidsbolig i byggeområdet ikke skal være større enn 2000 m², og at det ikke bør åpnes for større tomter i LNF-område. Denne side viser til at det er flere store fritidstomter i Lindås kommune. Videre har Lindås kommune tidligere godkjent større fritidstomter innenfor tidsrammen til gjeldende kommuneplan. Det vises blant annet til Lindås kommunes vedtak i sak 12/1504, der det ble godkjent utskilt tomt til fritidsformål i

LNF-området og i strandsonen, uten at kommunen krevde at arealet skulle reduseres. Denne tomten, som nå har gnr. 86, bnr. 34, er på 9474 m².

Å nekte en arealoverføring i denne saken, vil medføre en usaklig forskjellsbehandling.

Vurdering

Klagaren har rett i at overføring av arealet ikkje gjev ny eigar nokon eksklusiv rett til å opphalda seg på det nye arealet sitt, utanom det som ligg heilt inntil bygningane. Men det kan opna for ei gradvis utviding av det som i dag er tunet på eigedommen og nyttast som grunngeving for etablering av nye tiltak på arealet. Arealoverføring kan, uansett kva lovverket seier, føra til auka privatisering av tilleggsarealet. Om det omsøkte arealet er ein fritidseigedom eller ein landbrukseigedom, burde i prinsippet ikkje medføra nokon skilnad for friluftinteressene. I praksis viser det seg vanskelegare å hevda retten til fri ferdsel på fritidseigedom enn i utmarka til ein landbrukseigedom.

Om brukbar landverts tilkomst til arealet er berre over gbnr 40/45, er ikkje det noko moment som talar for godkjenning.

Det er heller ikkje ei feilplassert eller manglande grense i matrikelkartet. Kartet er ikkje eit juridisk dokument, når dei grensene som viser ikkje er nøyaktig innmålte og koordinatfesta. Det juridiske dokumentet for gbnr 40/45, er skylddelinga (Skyldskifte) tinglyst i 1969, der grensepunkta og himmelretningen og avstanden mellom dei er skildra i tekst.

Den delingssaka som klagar refererer til er ikkje heilt lik denne saka. Mesteparten av eit gardsbruk vart selt som tilleggsareal til nabobruket og restarealet med hus på fekk nytt bruksnummer. Det er ikkje grunnlag for å

hevda forskjellsbehandling ut frå denne saka. Det finst mange svært store fritidseigedommar i Lindås, men i nyare tid ein prøvd å avgrensa det gjennom planverktøy og forvaltningspraksis. Å tillata ei utviding på mange dekar av ein frå før ganske stor fritidseigedom, vil skapa presedens.

Administrasjonen finn framleis, etter ei samla vurdering, at overføring av eit så stort areal frå landbrukseigedom til hytteeigedom vil kunna skapa presedens og såleis gje uheldige arealmessige følgjer. Sjå også vurdeinga i den administrative saka.

På bakgrunn av dette kan ikkje administrasjonen sjå at det kjem fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering av dispensasjonssøknaden i denne saka.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
9. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

