

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
115/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019
124/19	Plan- og miljøutvalet	PS	09.12.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	19/1034

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og arealoverføring for del av eigedom regulert til køyreveg/snuhammar og tursti til bustadforemål - gbnr 134/4 Hilland

Vedlegg :

Avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 134/4 Hilland
Dispensasjon - veileder
Klage på avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 134/4 Hilland
Merknad til nabovarsel gbnr 134/4 Hilland
Merknad 134445
Merknader til nabovarsel i delingssak - 134/4 Hilland
Merknader til nabovarsel 19 1034 - oppdatert
Nabovarsel med kommentarar/anmerknader - gbnr 134/4 Hilland
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 134/4 Hilland
Merknader til delingssak 191034
Søknad om arealoverføring - gbnr 134/4 til 134/445 Hilland
Erklæring om arealoverføring
Klage på avslag på søknad om arealoverføring gbnr 134/4 Hilland
Varsel om protest på søknad om arealoverføring frå gbnr 134/4 Hilland
Protest på søknad om arealoverføring til - gbnr 134/445 Hilland
Protest på søknad om arealoverføring til gbnr

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og arealoverføring for del av eigedom regulert til køyreveg/snuhammar og tursti til bustadforemål vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 115/19

PM - behandling:

Anita Høgquist-H er ugild i handsaming av denne saka jf. forvalt.l. § 6.a. Nina Øvreås-Frp møtte som vara.

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte. Framlegget vart samrøystes vedteke

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Plan- og miljøutvalet - 124/19**PM - behandling:**

Utvalet var på synfaring før møtet starta.

A.Høgquist-H er ugild jf. forvaltn.l. § 6 A og deltok difor ikkje i handsaming av denne saka.

Ø.Moldeklev-Frp møtte som vara.

Fellesframlegg v/K. Vågstøl-H:

Klagen blir delvis tatt til følge. Med heimel i pbl 19-2 vert det gjeve dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan på vilkår av at arealet blir redusert med ein begrensning som følger: Grense mellom gangvei og bruk nr. 134/445 videreføres i en rett linje mot bruk 134/418. Det arealet som ligg på vestsiden av den linjen mellom bruk 134/445 og 134/418 blir tilført bruk 134/445. Dispensasjon gitt delvis på kjørevei / snuhammar. Dispensasjonen set ikkje reguleringsplanens bestemmelser vesentlig til side. Utifra ei heilheitsvurdering ser Plan og miljøutvalet at fordelane er klart større enn ulempene.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Klagen blir delvis tatt til følge. Med heimel i pbl 19-2 vert det gjeve dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan på vilkår av at arealet blir redusert med ein begrensning som følger: Grense mellom gangvei og bruk nr. 134/445 videreføres i en rett linje mot bruk 134/418. Det arealet som ligg på vestsiden av den linjen mellom bruk 134/445 og 134/418 blir tilført bruk 134/445. Dispensasjon gitt delvis på kjørevei / snuhammar. Dispensasjonen set ikkje reguleringsplanens bestemmelser vesentlig til side. Utifra ei heilheitsvurdering ser Plan og miljøutvalet at fordelane er klart større enn ulempene.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Saksopplysningar

Eigedom: Areal frå gbnr 134/4 til gbnr 134/445 Hilland

Tiltakshavars adresse: Vardane 137, 5911 Alversund

Tiltakshavar på gbnr 134/445: Lars-Otto og Gro Anita Høgquist

Eigar av gbnr 134/4: Arkiton AS

Klagar: Lars-Otto Høgquist

Saka gjeld

I vedtaket datert 05.08.2019 vart det gjeve avslag på søknad om arealoverføring på om lag 167m² frå gbnr 134/4 til gbnr 134/445 for del av eigedom regulert til køyreveg/snuhammar og tursti til bustadføremål.

Klagar opplys at areala er ikkje opparbeida/vedlikehalden sidan klagar tok i bruk sin bustad for 8 år sida. Arealet står no til forfall. Vidare forfall av arealet ville føringa verdien for klagars eigedom. Opparbeidinga av delar av arealet til køyreveg/snuhammar samt heile turstien vil skje i tråd med reguleringsføremåla i reguleringsplanen. Bebuarane i området skal framleis kunne nytte delar av køyreveg/snuhammar til snuplass og turstien som tursti.

Klagar har ein intensjon om funksjonell og estetisk opparbeiding av delar av arealet til køyreveg/snuhammar samt heile turstien. Deler av snuhammar skal nyttast av klagas eigedom til parkering samt ein mogleg garasje på arealet. Bustadeigedomen har ikkje etablert garasje i dag. I følgje klagar vil arealoverføringa vere til fordel for klagar og bebuarane i området. Bebuarane i området kan nytte ein betre funksjonell og utbetra køyreveg/snuhammar og tursti. Klagar får ein naturleg forlenging av sin bustadtomt.

Det er mottatt rettidig klage på vedtaket av 05.08.2019 frå Lars-Otto Høgquist den 26.08.2019.

Arealoverføringa gjeld to ulike arealføremål i reguleringsplanen. Første arealføremål er køyreveg/snuhammar og det andre arealføremål er tursti. Arealoverføringa fører til at arealføremålet i reguleringsplanen vert endra frå føremålet køyreveg/snuhammar og tursti til bustadføremål.

Arealoverføringa krev dispensasjon frå reguleringsplanen Hilland Vest for areal avsett til køyreveg/snuhammar og tursti. For del av eigedom regulert til køyreveg/snuhammar og tursti, er arealoverføring til bustadføremål i strid med reguleringsplanen.

Det var ikkje søkt dispensasjon med søknad om arealoverføring og det var ikkje gjennomført naudsynt nabovarsling. I samband med innsending av klage vart søkjar gjort merksam på at det må sendast inn søknad om dispensasjon og gjennomføre nabovarsling for både tiltaket og dispensasjonen.

Klagar har gjennomført nabovarsling etter pbl. § 21-3 og søkt dispensasjon med sin innsendte klage.

Det ligg føre merknader frå gbnr 134/446 samt vertikaldelt tomannsbustad på gbnr 134/451 og gbnr 134/ 452. Dette er naboar som direkte grenser til køyreveg/snuhammar og tursti.

Merknad frå gbnr 134/446 er av 04.09.2019 med kommentar frå klagar den 07.09.2019.

Merknad frå gbnr 134/452 er av 02.09.2019 og kommentert av klagar den 07.09.2019.

Merknad frå gbnr 134/451 er av 04.09.2019 og kommentert av klagar same dag. Merknad nr. 2 frå gbnr 134/451 er av 07.09.2019 og kommentert av klagar same dag. Merknad nr. 3 frå gbnr 134/451 er sendt både klagar og kommunen den 07.09.2019. Det er mottatt merknad nr. 4 frå gbnr 134/451 den 29.09.2019. Dette er etter fristen for innsending av merknad er gått ut. Kommunen har handsama merknaden då saka vert så godt opplyst som mogleg med merknaden, jf. forvaltningslova § 17. Merknaden er ikkje sendt klagar for kommentar då kommunen legg til grunn at merknaden i art og innhald ikkje skil seg frå tidlegare merknader og kommentarar.

Tiltakshavar har i sin klage poengert at synfaring kan belyse saka. Det er fremja ønske frå nabo om synfaring på staden.

Planstatus

Det arealet som er søkt overført ligg på gbnr 134/4. Arealet på 167 m² har to ulike arealføremål i reguleringsplanen. Arealet på 133 m² er definert som køyreveg/snuhammar (grå farge i reguleringsplanen) og ligg innafor Hilland Vest bebyggelsesplan 5. Arealet på 34 m² er definert som tursti i Hilland vest bebyggelsesplan felt 7 del 1 (grøn farge i reguleringsplanen).

Eigedommen som arealet er søkt overført til, gbnr 137/445 ligg innafor det som i reguleringsplanen Hilland Vest bebyggelsesplan felt 7 del 1 er regulert til bustadføremål.

Hilland Vest b.plan 5 del 1	Hilland vest b.plan felt 7
--------------------------------	----------------------------

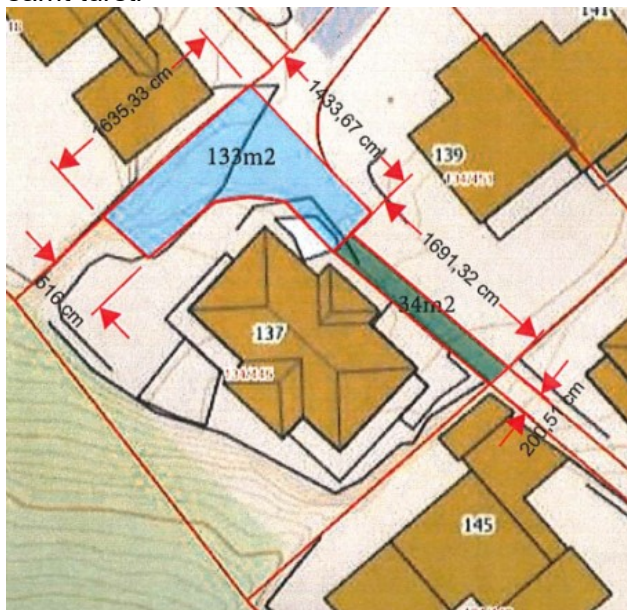


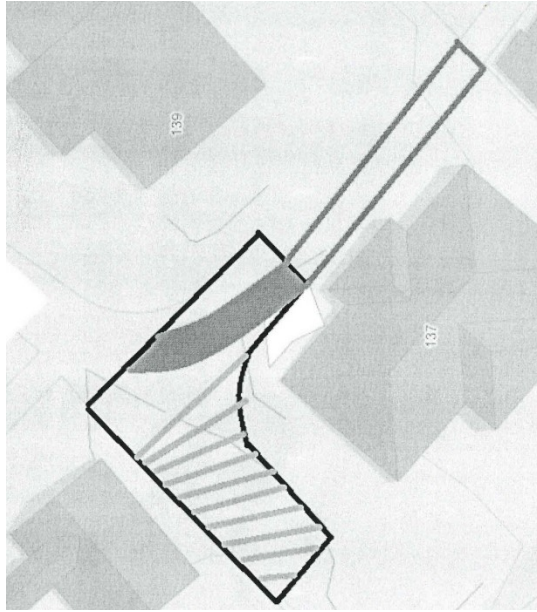
Situasjonskart, datert 28.03.19
område: parkering

Kart vedlagt klage. Skravert

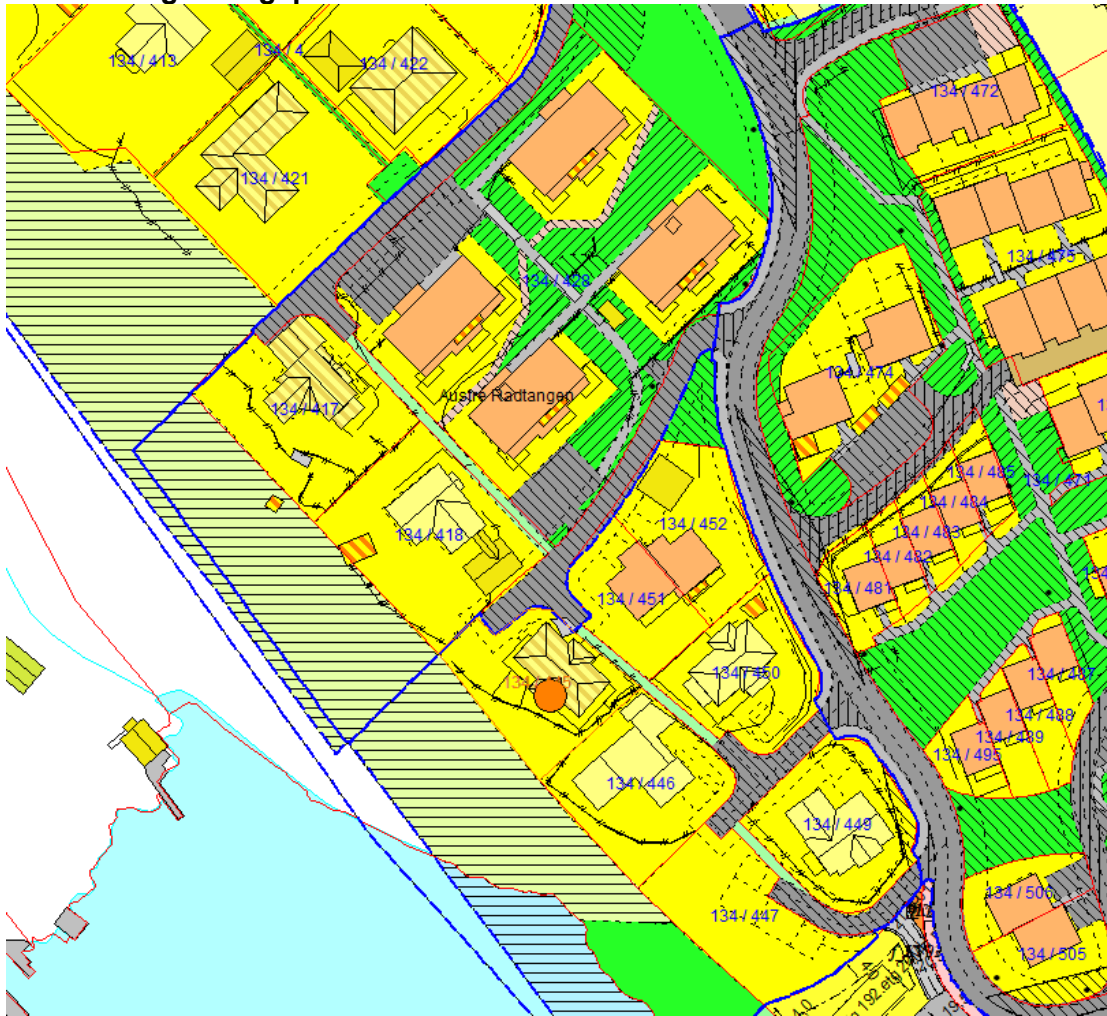
Markert farge: snuplass

samt tursti





Oversikt reguleringsplankart



Skråfoto 2012



Ortofoto 2018



Klage

Klagar viser til avslaget og kravet om endring av arealføremålet i reguleringsplanen. I følge

klagar er det ikkje er naudsynt å endre planstatus for gangveg og tursti då dette arealet kun vil innebere eit eigarskifte. Arealet skal framleis nyttast til gangveg og tursti. Deler av den vestre delen av snuhammar skal nyttast til å sikre tilstrekkeleg tilkomst til eigen tomt då snuhammar ikkje er ferdigstilt og raser ut og ned på klagars eigedom. Deler av den vestre delen av snuhammar skal nyttast til parkering for bustadeigedomen då det er svært bratt ned til bustadeigedomen. Østre del av snuhammar skal nyttast til snuplass. Østre del av snuhammar og natursti skal opparbeidast og ferdigstillast. Ein mogleg nytte av snuhammaren sin sør vestre del er å byggje garasje då dei fleste bustadene i byggefeltet har garasje. Arealoverføringa vert ein naturleg forlenging av klagars eigedom. Estetisk og funksjonelt vert areala betra. Det vert ingen ulemper med arealoverføringa. Fordelane for klagar vert monalege.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Nabovarsel

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

Det ligg føre merknader frå gbnr 134/446 samt gbnr 134/451 og gbnr 134/ 452 (vertikaldelt tomannsbustad).

Gbnr 134/446 har merknadar til eigarforhold til vatn- og avlaupsleidningar i grunnen. Klagar kommenterer at eigarforholdet til vatn- og avlaupsleidningar i grunnen vert uforandra med tiltaket.

Det ligg føre merknadar frå tomannsbustaden – gbnr 134/451 og 134/452.

Tomannsbustaden finn behovet for ein snuplass i området er stort. Deira tun vert dagleg nytta som snuplass, særleg av to av blokkene i nærleiken. Klagar kommenterer at snuhammar er plassert slik at den ikkje kommer til å fungere som ein snuplass.

Gbnr 134/452 finn det positivt at arealet skal utbetrast.

Gbnr 134/451 presiserer at privat eige av snuhammar og gangveg gjer areala mindre tilgjengelege for allmenta. Med privat eige av arealet, oppstår det fleire problem slik som vedlikehald og brøyting. I dag er det velforeininga som organiserer brøyting. Dei er positiv til å organisere eit veglag, slik det tidlegare har vore prøvd organisert utan at klagar ønskte å vere med, der veglaget har ansvaret for vedlikehald. Gbnr 134/451 ønskjer å vite om klagar skal byggje garasje på arealet då dette ikkje er nemnt i søknaden.

Klagar kommenterer at ein mogleg nytte av arealet avsett til snuhammar er å byggje garasje då dei fleste i byggefeltet har garasje. Garasje vert plassert på snuhammaren sin sør vestre del. Det kan da køyrast fram til garasjen for så å snu på resterane snuhammar. Klagar har forhørt seg med andre naboar i området om oppretting av eit veglag. I følgje klagar er naboar negativ til eit veglag då utbetring av området vert for kostbart. I følgje gbnr 134/451 er ikkje alle naboar spurt om dei vil vere med i eit veglag. Dei viser til at velforeininga ikkje er kontakta i høve danning av eit veglag.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

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 føl vidare av pbl § 26-1 at oppretting/ending 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 bustadføre mål, 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 søker om, vil det krevje ending 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 167m² 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 frådelaast med eige gards- og bruksnummer til sameiget for drift- og vedlikehald av areal avsett til køyreveg/snuhammarar og turstiar.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte

vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innanfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak regulert føremål køyreveg/snuhammar og tursti er å sikre allmenta si tilgang på naudsynt felles areal til køyreveg og snuplass samt å kunne bevege seg fritt til fots ved å nytte turstiar i området.

I utgangspunktet er at det ikkje er ein kurant sak å fråvike gjeldande arealføremål i reguleringsplan. Ein reguleringsplan bygger på ein grundig fagleg utreiing, offentleg medverknad og politisk prosess. Reguleringsplanen er forpliktande og skal ikkje kunne fråvikast utan ein ny tilsvarande prosess.

Arealet er i reguleringsplanen og tilhøyrande reguleringsføresegner avsett til køyreveg/snuhammar og tursti. Gbnr 137/445 er ein etablert bustadeigedom avsett til bustadføremål i reguleringsplanen.

I uttale frå Sivilombudsmannen (SOMB 2011/87) vart forholdet mellom dispensasjon og reguleringsendring drøfta i lys av ei konkret sak om dispensasjon frå reguleringsplan i regulert bustadområde for oppføring av ny bustad.

Vidare vart det vist til SOMB-1997-80:

«Generelt kan det sies at betydelige eller vesentlige fravikelser fra reguleringsplanens bestemmelser normalt bør skje ved reguleringsendring i samsvar med plan- og

bygningsloven § 28-1. Hva som er å anse som en betydelig eller vesentlig fravikelse fra reguleringsplan og tilhørende reguleringsbestemmelser, vil måtte vurderes konkret i forhold til reguleringsplanens bestemmelser og forholdene i det aktuelle boligområdet. Normalt bør bygningsmyndighetene gå veien om reguleringsendring dersom tillatelse til byggetiltaket er i strid med reguleringsformålet, eller medfører en betydelig endring i byggestil og utforming av det aktuelle boligområdet. Ved valget mellom dispensasjon og reguleringsendring vil et sentralt moment også være om fraveket er ment å være konkret og midlertidig, eller som et permanent avvik med generell gyldighet for det aktuelle reguleringsområdet.»

Spørsmålet er om tiltaket er eit vesentleg fråvik av reguleringsplanen og tilhøyrande reguleringsføresegner.

Arealet som skal over til private hender er areal som skal nyttast av bebuarane i planområdet i fellesskap. Køyrevegen og snuhammarar går inn planområdet for Hilland Vest. Turstiar er nytta i heile planområdet som inkluderer alle bebyggelsesplanar. Klagar opplyser at ein mogleg bruk av deler av snuhammar er å nytte denne til privat garasje. Det vert ein endring av arealet frå køyreveg/snuhammar og tursti til bustadføremål.

Klagar har søkt om permanent dispensasjon og ønskjer å ha moglegheit til å føre opp garasje.

På denne bakgrunn er søknad om permanent dispensasjon og garasje som permanent tiltak eit moment som talar for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Det klare utgangspunktet er at allmenta skal kunne innrette seg i tiltru til det arealføremål som går fram av planen. Det kan påreknast at areal knytt til bustadføremål vert nytta av bustadeigedomar. Utgangspunktet vert motsett når det gjeld areal avsett til bebuarane i fellesskap, der forvaltning av arealet og bygging er i strid med reguleringsplanen. Når arealføremålet i vår sak er køyreveg/snuhammar og tursti, kan det ikkje påreknast at arealet vert tillagt bustadeigedom.

Nabomerknadene synar ein stor usikkerheit for kva som vil skje med arealet i private hender. Naboar viser til at det er positivt med utbetring av arealet, men det er knytt stor usikkerheit om klagar vil forvalte arealet til fellesskapets beste for både køyreveg/snuhammar og tursti. Deira krav til føreseieleg utvikling vert ikkje ivaretatt.

På denne bakgrunn er omsynet til føreseieleg utvikling eit sentralt moment som talar for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Med innvilga dispensasjon, kan det verte det auka press frå andre eigedomar i planområdet å etablere tiltak i strid med plan. Særleg med tanke på at køyreveg og snuhammarar går inn planområdet for Hilland Vest i sin heilhet og turstiar er nytta i heile planområdet som inkluderer alle bebyggelsesplanar. Dispensasjon i vår sak vil kunne gje presedens for andre saker om dispensasjon og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Dersom kommunen gjev dispensasjon, vil vurderinga kunne leggest til grunn i andre saker om dispensasjon. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad reguleringsplanen som styringsdokument.

På denne bakgrunn er omsynet til presedensverknaden eit sentralt moment som taler for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Oppsummert

Ein reguleringsendring vil vere grunngeven i ein planfagleg og ein praktisk vurdering, der ein ser på konsekvensane for omgjevnadene og behovet for breiare medverknad. Fråvik frå arealføremålet, permanent dispensasjon samt mogleg garasje som permanent tiltak, omsynet til føreseieleg utvikling og presedensverknad er samla sett eit vesentleg fråvik av reguleringsplanen og tilhøyrande reguleringsføresegner.

Administrasjonen finn det positivt at klagar ønskjer at delar av areala vert opparbeida i tråd med reguleringsplanen og at tiltaka kjem på plass. Likevel er det administrasjonen si vurdering at denne type endring må skje gjennom reguleringsendring, der ein får vurdert tiltaket i ein planprosess. Ein planprosess sikrar ei meir heilskapleg vurdering for planområdet. Alternativt bør arealet gå inn som eit del av eit sameige, til dømes gjennom skiping av veglag.

Konklusjon klage

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye opplysningar i saka og er av den oppfatning at vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget framleis gjer seg gjeldande.

Arealoverføringa er i strid med arealføremål i vedteken reguleringsplan, jf. pbl. §26-1. Kommunen gjev ikkje løyve til arealoverføringa på om lag 167m² frå gbnr. 134/4 til gbnr 134/445.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019001034&