

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
087/15	Plan- og miljøutvalet	PS	10.06.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	14/7309

**Gbnr 137/288 Alverneset. Avslag på søknad om arealoverføring til gbnr137/484.
Handsaming av klage.**

Vedlegg:

Klage vedk vedtak gbnr 137/288 Alver - arealoverføring Klage vedrørende Gbnr. 137-288 Alverneset.
Melding om vedtak i PlanKommentarer til Sak 006.15 Avslag deling av Gnr137 Bnr288

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune har vurdert argumenta som er sett fram i klagen. Kommunen finn at det ikkje er grunnlag for å endre vedtaket gjort i sak 006/15. Klagen vert ikkje teke til følgje.

Saka vert sendt over til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Grunngjeving for vedtaket går fram av sakutgreiinga nedanfor.

Plan- og miljøutvalet - 087/15

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune har vurdert argumenta som er sett fram i klagen. Kommunen finn at det ikkje er grunnlag for å endre vedtaket gjort i sak 006/15. Klagen vert ikkje teke til følgje.

Saka vert sendt over til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Grunngjeving for vedtaket går fram av sakutgreiinga nedanfor.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

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

PM - behandling:

Brev frå sækjar Per Thorgersen datert 30.01.2015 vart lagt fram i møtet.
Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

-Med heimel i pbl §19-2 finn Lindås kommunen ikkje grunnlag for å dispensere frå gjeldande plan og kravet om regulering, for frådelling av ein parsell frå gnr.137 bnr.188.

-Med heimel i pbl §20-1 gjev Lindås kommune ikkje løyve til å dele frå eit areal på om lag 700m2 frå gnr.137 bnr.188 for overføring til gnr.137 bnr.484, slik det er søkt om.

Grunngjeving for vedtaket går fram av drøftinga nedanfor.

I brev datert 06.03.2015 klagar tiltakshavar over dette vedtaket, og sett fram slike argument:

- Det er uforståeleg at det ligg krav til regulering for ein arealoverføring som det gjeld her. Omsøkte tiltak må kunne omfattast av punkt 2.4. i føresegnene for kommunedelplanen for Alversund og Knarvik – byggeområde utan krav til regulering.
- Naboane som eig 137/549 har berre vegrett, og vil framleis ha denne retten etter arealoverføring, då heftet vil verte overført til 137/484. På same vis må biloppstilling for 137/549 og 137/551 få tinglyst parkering på eiga tomt i tråd med farsarven deira.
- Overføring av areal kan ikkje føre til nye krav knytt til tilkomst slik kommunen hevder. Tilkomst/avløp/vassforsyning er gamle bruksrettar og dei vil følgje med arealet over til ny eigar 137/484
- Søknad om frådelling av tomtar til naust som var fremja av tidlegare eigar av 137/288, kan ikkje samanliknast med arealoverføring slik det no er søkt om. Arealoverføring utløyser ikkje nye krav til tilkomst, parkering, veg/avløp. Det får heller ikkje noko å seie for ålmenta sine interesser i området. Det skal ikkje byggast noko på det overførte arealet. Det overførte arealet er del av finansiering av kjøpet av 137/288. Tiltaket kan såleis ikkje medføre trong for regulering/dispensasjon.
- Det er ingen grunn til at folk som har rett i området skal få dårleg helse
- Areal til kyststi kan settast av på høveleg plass i samband med byggesak som er fremja på 137/288. Slik sett vert dei framtidige planane for kyststi sikra utan regulering.
- Tryggleik vil ikkje verte dårlegare då trafikk og tilkomst til eigedommer i området ikkje vert endra av tiltaket.
- Det er ikkje konflikt knytt til tilgjenge slik kommunen hevder. Eigarane har alltid

- hatt full tilgang til sine tomter, dette vert ikkje endra av tiltaket no.
- Det er uforståeleg at kommunen meiner at tiltaket utløyser trong for regulering. Regulering av enkelttomt vil ikkje løyse dei planane som kommunen skulle ha for området. Andre grunneigarar i området vil truleg ikkje ha interesse av ein tidkrevjande og kostesam regulering av eit større område. Kommunen bør sjølv stå for arbeidet med regulering.
- Det er eigar av 137/484 som har ansvaret for slamavskiljaren, og difor er det også naturleg at området der slamavskiljaren ligg, vert overført til 137/484.
- Arealbruken i området vert ikkje endra, og tiltaket kan såleis ikkje vere i strid med gjeldande plan.
- Ønskjer rask handsaming.

Bakgrunn for saka og dei vurderingane som vart gjort i samband med sak 006/15, følgjande nedanfor:

Bakgrunn

*Eigedom: Gnr. 137 bnr. 188 Alverneset
Adresse for eiged.: Alverneset 10, 5914 Isdalstø
Type tiltak: Deling av grunneigedom for arealoverføring
Heimelshavar: Per Torgersen
Søker: Per Torgersen*

Saka gjeld:

Det vert søkt om løyve til å dele frå eit areal på 700m² frå gnr. 137 bnr. 188. Arealet er i to parsellar og skal nyttast til å ordne grensene mellom 137/188 og 137/484. Det frådelte arealet skal overførast til 137/484.

Planstatus/dispensasjonar:

For eigdommen gjeld kommunedelplan for Alversund og Knarvik. Alverneset er sett av til bustadføreml med krav om regulering.

Det er såleis naudsynt med dispensasjon frå kravet om regulering for gjennomføring av tiltaket.

Nabovarsling:

Det er sendt ut nabovarsel. Frå eigarane av gnr. 137 bnr. 155, 287 har det komme merknad: «Eigar av nausttomt 137/549 har ikkje fått nabovarsel. Han har ¼ eiendomsrett i vei ned til naustområdet. Eiendomsrett er en rettsbeskyttet adgang til å råde over eigedom og omfatter både rettslige disposisjoner og faktiske disposisjoner. Vi mener at vei til naustområdet enten må ligg på gnr. 137 bnr. 288, eller at veien må fradeles som en egen parsell – se vedlagt kart der veien er skravert grønn. Dette medfører at det arealet som er skravert med rødt må fradeles 137/288 i stedet for å arealoverføres.»

Frå eigar av gnr. 137 bnr. 549 er det lagt fram skøyte som syner at han har tinglyst vegrett over den parsellen som no er søkt delt frå.

Frå Lindås kommune – byggesaksavdelinga, ligg det føre brev datert 16.10.2014 til Odd Ones. Brevet tek opp tilhøvet mellom 137/288 og tidlegare frådelte nausttomter. Desse tomtene var frådelt i 1997, og som vilkår vart sett at tomtene «skal sikrast tinglyst vegrett og rett til biloppstillingsplass utanfor offentleg veg. Dette kan ordnast i samband med skrivning

av skøyte.» I brevet frå kommunen no, går det fram at desse rettane enno ikkje er ordna i samsvar med vedtaket. Kommunen skriv:

«Det er seljar si plikt å følgja vilkåra i delingsvedtaket. Når dette ikkje vart gjort, så er det framleis di plikt å ordne opp i forholdet.

Kommunen krev innsending av dokumentasjon på at nausttomtene har fått sine tinglyste rettar, eller samanslåing, innan 01.12.2014.»

Tilkomst/avløp/vassforsyning:

I seg sjølv vil deling og arealoverføring slik det er søkt om ikkje utløyse ny avkøyring eller krav om avløp og vatn. Parsellen skal ikkje nyttast til bygging. Men deling slik det er søkt om utløyser krav knytt til tilkomst for areal som ligg nedanfor parsellen som skal delast frå. Dette er tidlegare fradelte naustparsellar. Desse har vegrett over parsellen som no skal delast frå.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dispensasjon kan ikkje givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggest særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere dersom overordnamynde har uttalt seg negativt om dispensasjonen.»

Det gjeld dispensasjon frå kravet om regulering i eit område sett av til bustadføremål. Søker/heimelshavar overtok eigedommen 25/10-2014.

Den tidlegare eigaren av den same eigedommen søkte våren 2014 om å få dele to nauttomter frå eigedommen på om lag same stad som det no skal delast frå areal for overføring.

Kommunen avlo søknaden om fradeling av nausttomtene med å vise til kravet om regulering og dei utfordringane som ligg i området med omsyn til veg, vatten, avløp, gamle rettar og planar for å føre fram ein kyststi. Det vart klaga over vedtaket, og klagen vart til sist handsama av fylkesmannen som i brev datert 29.08.2014 stadfestar kommunen sitt avslag. Fylkesmannen syner i si avgjerd til at det i området mellom Isdalstø og Alversund er fleire planprosessar i gang. At kommunen er oppteken av dei allmenne interessene i området og i strandsona. Det er viktig å sjå arealbruken i samanheng og at utviklinga ikkje bør styrast av einskiltdisposisjonar.

Merknadane som er komme inn frå naboar, syner at det også i samband med den delinga det her er søkt om, gjer seg gjeldande fleire og motstridande interesser i området.

Helse – vil truleg ikkje verte direkte råka av tiltaket, men av di mange personar synest å ha rettar i området, kan deling slik det er søkt om, utan at rettar og plikter er avklara, føre til tilhøve som gjer at folk vil føle dårleg helse.

Miljø – knytt til området har kommunen planar om å sikre allmenta tilgjenge til sjø. Dei vil legge ein kyststi heile vegen frå Alversund til Isdalstø. Dette er miljøtiltak. Ved å gjennomføre einskiltdisposisjonar som ikkje er del av ein plan, vil det etter kvart verte meir og meir vanskeleg å finne ei samla og tilfredsstillande løysing på utfordringane i området.

Tryggleik – kan verte dårlegare dersom tiltaket vert det er søkt om vert gjennomført. Tilkomst og kanskje parkering er ikkje løyst, og trafikk til og frå nausttomtar kan skape farlege situasjonar.

Tilgjenge – det eksisterer konflikt knytt til tilgjenge. Dersom desse konfliktane ikkje er rydda av vegen vil høvet til å gjere det truleg verte svekka, dersom tiltaket det er søkt om vert gjennomført.

Samla sett syner drøftinga at det er gode grunner for at området bør regulerast, slik gjeldande plan krev, før tiltak vert gjennomført.

Søknaden omfattar to parsellar. Ein lang og smal parsell ligg søraust og nordaust for gnr.137 bnr.484.

Ei arealoverføring frå 137/288 til 137/484 her, vil ikkje ha særleg å seie for spørsmålet om å kunne gjennomføre regulering av området seinare. Heller ikkje eventuelt areal for kyststi vil verte disponert til anna føremål ved denne arealoverføringa. Dette føresett at arealbruken på parsellen ikkje vert endra i høve til i dag.

Den andre parsellen ligg vest for 137/484. Det er over denne parsellen at vegen til nausttomtene går. Det er og her at felles slamavskiljar for fleire eigedommen ligg. Det er denne parsellen som absolutt ikkje bør delast frå utan at området er regulert og alle rettar og plikter avklara.

Trass at det er visse forskjellar mellom dei to parsellane, vil administrasjonen likevel tilrå at det ikkje vert gjeve løyve til deling, før alle sider ved arealbruken i området er avklara.

Vurdering av deling pbl §20-1, jf. §26-1:

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som er i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikkje må eigedom delast slik at det vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld frådeling av areal for arealoverføring. Vurdering i høve §26-1 er ikkje aktuelt. Arealet som er søkt delt frå er delt i to parsellar.

Drøfting i samband med spørsmålet om dispensasjon syner at det er knytt større problem til å dele frå parsellen som ligg vest for 137/484 enn den andre parsellen som ligg søraust/nordaust for eigedommen. Likevel meiner administrasjonen at deling slik det er søkt om, vil føre til at det oppstår forhold som er i strid med gjeldande plan. Løyve til deling vert ikkje gjeve.

Vurdering:

Den viktigaste årsaka til å avslå søknad om grensejustering, er kravet om regulering som ligg i arealplanen for området. Kommunedelplanen for Alversund og Knarvik skal no rullerast. Det vert då særst viktig for kommunen at ein ikkje gjer disponeringar i området som gjer at ein har mindre fridom til val av løysingar i denne prosessen.

Kommunen forstår at tiltakshavar vert frustrert. Han kan ha rett i at naboane sine rettar vert tekne i vare ved at dei ligg urørt og føl areala over til ny eigar. Han kan og

ha rett i at arealbruken ikkje vert endra av at areala får ny eigar.

Tilhøva til naboane burde ha vore avklara før 137/288 skifte eigar. Naboane sin frustrasjon gjeld at dei rettar og pliktar som dei har i området ikkje har vorte avklara slik skøyte og andre dokument føreset. Det er rimeleg at denne frustrasjonen aukar ved utsikt til at det kjem nye eigarar.

Kravet om regulering gjeld i samband med alle tiltak som krev vedtak etter pbl §20-1. Arealoverføring av det omfanget som det her er søkt om, krev slikt vedtak. Kommunen har vurdert om det er grunnlag for å dispensere frå dette kravet, nettopp sidan det ikkje gjeld endra bruk av areala. På grunn av tilhøva på staden med usemje og uavklara situasjon til naboane, og offentlege ynskje om å sikre ålmenta sitt tilgjenge i området, har ein ikkje funne at det ligg føe tilstrekkeleg overvekt av fordelar i dette prosjektet, til å gje dispensasjon.

Ein vurderer fordelane til å vere av privat karakter. Dei er ikkje er så tungtvegande at det er grunnlag for å fråfalle kravet om regulering.

Etter dette meiner kommunen at klagen ikkje legg fram nye moment som ikkje har vorte vurdert før, og ein rår til at klagen ikkje vert teke til følgje.

Klagen vert sendt til fylkesmannen for endeleg avgjerd.