



Øyvind Hosøy
Markaneset 66
5251 SØREIDGREND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1900 - 21/85029

Saksbehandlar:
Tone Furustøl
tone.furustol@alver.kommune.no

Dato:
20.12.2021

Avvist søknad om dispensasjon for etablering av tilkomstveg - gbnr 11/84 Hølleland

Administrativt vedtak.

Saknr: 1369/21

Tiltakshavar:

Øyvind Hosøy

Ansvarleg søkjar:

Søknadstype:

Søknad om dispensasjon frå plankravet og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Lindås for etablering av tilkomstveg

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) §21-6 første ledd andre punktum, jf. forvaltningsloven (fvl.) §33 andre ledd, vert søknad om dispensasjon etter pbl. §19-2 frå plankravet og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Lindås for etablering av tilkomstveg – gbnr 11/84 Hølleland avvist.

Avvisinga inneberer ingen avgjerd av den privatrettslege tvisten som ligg føre, sjå forarbeida til pbl. §21-6¹

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom du søkjer på nytt, må du leggja ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.

Vedtaket av 20.12.21 med saknr. 1369/21 erstattar vedtak av 30.07.21 med saknr. 839/21 om avslag på søknad om dispensasjon for etablering av tilkomstveg – gbnr 11/84 Hølleland.

Saka gjeld klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Lindås for etablering av tilkomstveg – gbnr 11/84 Hølleland, datert 30.07.2021. Klagen er fremma av tiltakshavar Øyvind Hosøy i rettidig skriv av 30.08.2021 og sist supplert den 15.09.2021.

Vedtaket om avslag på søknad om dispensasjon for etablering av tilkomstveg – gbnr 11/84 Hølleland, datert 30.07.2021, har følgjande ordlyd:

¹ Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s.100

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø og krav om reguleringsplan for etablering av tilkomstveg.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Eigedomen har i dag tilkomst ved gangveg frå felles parkeringsareal for hyttefeltet. Det er ønskeleg å endre gangvegen til tilkomstveg som skal nyttast til køyreatkomst til tiltakshavarar fritidsbustad på gbnr 11/84. Veggen vil gå over eigedomen tilhøyrande naboar gbnr 11/102, gbnr 11/62, gbnr 11/6 og svært nær eller over grensa til gbnr 11/38. Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan, datert februar 2021. Situasjonsplan syner ikkje avstand til sjø og nabogrenser. Det er ikkje henta inn uttale frå andre mynde ved handsaming av søknaden.

Klagar hevdar at saken gjelder oppjustering av eksisterande tilkomstveg og ikkje etablering av tilkomstveg. Kommunen presiserer at det omsøkte tiltaket vil med omfang og bredde endre karakter frå å vere gangveg til tilkomstveg som skal nyttast til køyreatkomst. Etter dette er det korrekt å omtale tiltaket som etablering av tilkomstveg.

Kommunen beklagar lang sakshandsamingstid av klage, fremja den 30.08.2021, og sist supplert den 15.09.2021, for søknad om dispensasjon frå plankravet og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Lindås for etablering av tilkomstveg – gbnr 11/84 Hølleland.

Tiltak

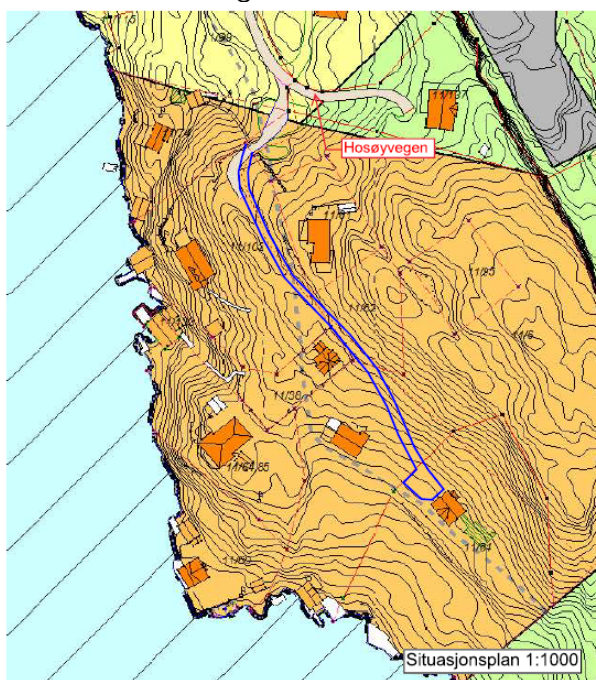
Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Lindås for etablering av tilkomstveg – gbnr 11/84 Hølleland.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Lindås, id: 1263-201805, sin arealdel er definert som fritidsbuseiendom (1120).

Kart/foto

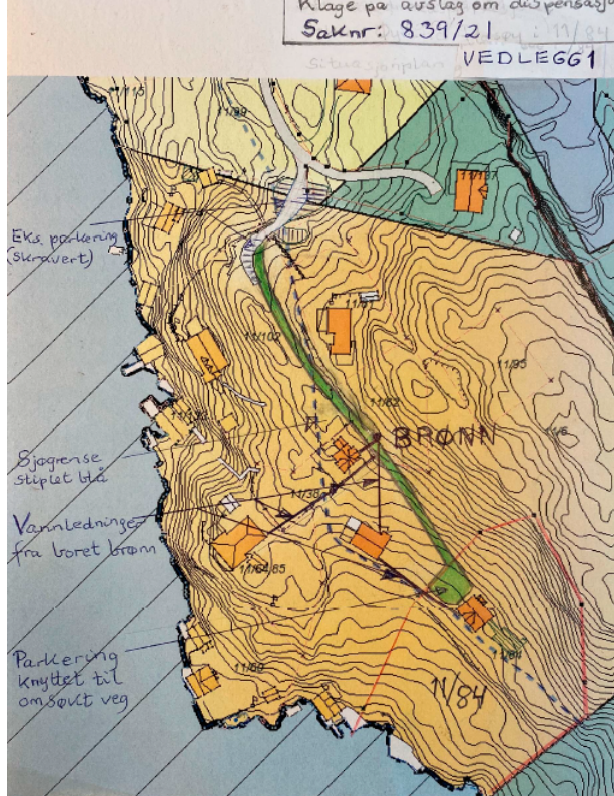
Situasjonskart, datert februar 2021.
Omsøkt tilkomstveg markert med blått.



Illustrasjonsbilete vedlagt klagen – del av noverande gangveg .



Oversiktskart 1 - vedlagt klagen



Oversiktskart 2 - vedlagt klagen



VURDERING:

Kommunen har kontrollert søknaden om dispensasjon og finn at den ikkje er fullstendig. Dette gjeld mellom anna følgjande tilhøve:

1. Skisser av tiltaket som syner omfanget av opparbeidinga som er tenkt. På skissene må eventuelle fyllingar og skjeringar visast, jf. forutsetningsvis pbl. §21-2 og SAK §5-4 tredje ledd bokstav m) samt pbl. §21-4.
2. Ei vurdering av kva konsekvensar framføring av veg vil kunne få for vatn og avlaup i området, jf. forutsetningsvis pbl. §21-2 og SAK §5-4 tredje ledd bokstav n) samt pbl. §21-4.
3. Privatrettslege tilhøve ved søknad om dispensasjon, dokumentert rett/sannsynleggjort rett til å etablere tilkomstveg på annan manns grunn, jf. pbl. §21-6 og §21-4.

Opplysningane er relevant og naudsynt for kommunen for å kunne ta stilling til tiltaket ved søknad om dispensasjon etter pbl. §19-2, jf. §21-2 og SAK §5-4, §§21-6 og 21-4.

Den vidare framstillinga av klagesaka vil vere i relasjon til punkt 3, dei privatrettslege tilhøva, dokumentert rett/sannsynleggjort rett til å etablere tilkomstveg på annan manns grunn, jf. pbl. §§21-6 og 21-4.

Det er fremja frå tiltakshavar at dei privatrettsleg tilhøva ikkje må vere på plass ved søknad om dispensasjon etter pbl. §19-2. Kommunen presiserer at kravet ved søknad om dispensasjon er at naudsynnte rettar vert sannsynleggjort for å iverksette tiltak på annan manns grunn. Det må sannsynleggjerast at dei private rettar er eller vil bli sikra slik at tiltaket vil la seg gjennomføre ved ein byggesøknad.

Positive merknader frå nabo eller ein fortløpande dialog mellom partane kan vere tilstrekkeleg for kommunen å anse dei private rettार godt nok opplyst for ein dispensasjonssøknad, jf. pbl. §§21-6 og 19-2 samt fvl. §17. Ved byggesøknaden kan dei tiltenkte rettार sikrast i til dømes ved avtale eller ved dom.

Føremålet med ein slik sannsynleggjing av dei private rettार ved søknad om dispensasjon etter pbl. §19-2 er å belyse om tiltaket vil kunne la seg gjennomføre innan ein overskødeleg tidsramme. Dersom dei private rettार ikkje er mogleg å dokumentere verken no eller i overskødeleg framtid, så vil ikkje tiltaket kunne la seg gjennomføre og det vil ikkje vere mogleg å gje byggjeløyve, jf. pbl. §21-6 samt pbl. §21-4.

Spørsmålet er om det ligg føre dokumentert rett/sannsynleggjort rett til å etablere tilkomstveg på annan manns grunn, jf. pbl. §21-6 og §21-4. Dersom slik rett ikkje ligg føre, så skal søknaden om dispensasjon etter pbl. §19-2 avvisast, jf. pbl. §§21-6 og 21-4.

Privatrettslege tilhøve – nabomerknadar tilkomstveg

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr 11/6 ved brev av 22.03.2021:

Eigar av gbnr. 11/6 er i mot tilrettelegging av veg slik tiltakshavar ynskjer. Nabomerknad viser til ein felles parkeringsplass i hyttefeltet. Merknaden legg vidare til grunn at den omtalte dugnaden i 2004 ikkje var gjort med tanke på framtidig forlenging av vegen. Sluttvis peikar merknaden på at utarbeiding av veg vil krevje sprenging og betydeleg påfyll av masser. Vegen vil vidare gå over eit felles borehol der fire hytter har vassforsyning. Det leggjast òg vekt på at vegen vil komme nesten på tunet til gbnr. 11/6. Det er gjeve uttrykk for ynskje om eventuell vegtrase frå sør dersom det skal utarbeidast veg.

Søkjjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 22.03.2021. Søkjjar opplyser at: Merknad frå gbnr. 11/6 har ikkje relevans for dispensasjonssøknadane. Svaret syner til privatrettslege forhold som dei tek sikte på å avklare for Jordskifteretten.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr 11/102 ved brev av 22.03.2021:

Eigar av gbnr. 11/102 er i mot tilrettelegging av veg slik tiltakshavar ynskjer. Merknad syner til at tiltak ikkje er nabovarsla i samsvar med krav i lov. Syner vidare til at halve vegen vil gå over deira eigedom på gbnr. 11/102, og at det ikkje er aktuelt for dei å gje løyve til dette. Syner vidare til privatrettslege høve om at tiltakshavar har gangrett, og ikkje rett til å køyre på vegen. Nabomerknad syner vidare til at dagens veg er på om lag 1 meter breidde. Merknad syner til at bygging av veg vil føre til avgrensing av deira råderett over eiga tomt, og medføre auka ulempe for dei som eigar av 11/102. Merknad syner til felles parkeringsareal om lag 140 meter frå tiltakshavar på gbnr. 11/84. Dette skaper ein ro i hyttefeltet som vil bli redusert av køyreveg mellom hyttene. Sluttvis syner merknad til at søkjjar ikkje har involvert eigarar i grunnen i prosessen. Det er ikkje filrettelagt for parkering på andre eigedomar sin grunn, og kollektive interesser i hyttefeltet er ikkje ivaretatt.

Søkjjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 08.04.2021. Søkjjar opplyser at: Han har vore i god tru om bruk av veg til nyttekøyrerøy. Viser generelt til at innhaldet i nabomerknaden ikkje har særleg relevans i søknad for dispensasjon, utanom spørsmålet om vegrett. Det merkast òg frå tiltakshavar at tidlegare privatrettslege tvistar i domstol ikkje skal spele inn i kommunen si avgjerd i saka.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr 11/38 ved brev av 22.03.2021:

Merknaden viser her til ein tidlegare tilkomst til hyttene frå sør som ein alternativ veg. Det er ynskje om at eventuell tilkomstveg blir lagt frå sør/aust. Denne vegen blir òg nemnt i dei to andre nabomerknadane. Eigjar av gbnr. 11/38 er i mot tilrettelegging av veg slik tiltakshavar ynskjer. Merknad syner til at noverande grusveg ikkje er køyrbar med breidde på 1 meter og tynt lag grust over laus jord- og steinmasse. Syner til at veg har vore stengt for tilkomst med køyretøy i fleire år. Nabomerknad syner til at tiltakshavar ikkje har avklart parkeringsforhold. Ved eventuell utbygging av veg i tråd med tiltakshavar sitt ynskje leggjast det ved merknad om at vassrøyr under vegen må sikrast, sprengingsarbeid ikkje svekkjer bergvegg mot gbnr. 38/11, at det blir teke omsyn til straumlinje, samt sikring av drenering. Følgjer vidare krav om at ein eventuell veg berre er for tilkomst til eigedom, og ikkje til allmenn bruk.

Søkjjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 23.03.2021. Søkjjar opplyser at: Nabomerknaden tek i store trekk opp dei privatrettslege forholda som blir tatt sikte på å avklare i Jordskifteretten. Merknadane knytt til tekniske krav og bruk av bilveg vil bli ivarettatt på seinare tidspunkt ved eventuell søknad om byggeløyve. Det merkast at forholda i nabomerknaden ikkje vil ha direkte relevans for dispensasjonsspørsmålet.

Vurdering av dei privatrettslege tilhøve – tilkomstveg

Noverande sak 21/1900 gjeld søknad om å endre gangvegen ved å forlengje og utvide denne til tilkomstveg som skal nyttast til køyretilkomst til tiltakshavars fritidsbustad på gbnr 11/84. Etableringa skjer over gbnr. 11/102, gbnr. 11/62, gbnr. 11/6, og svært nær eller over grensa til gbnr. 11/38. Det ligg føre merknadar frå eigjar av tre av desse eigedomane.

Tiltakshavar har ikkje lagt fram dokumentasjon i form av rett til å etablere tilkomstveg over annan manns grunn, samtykke til tiltak etter pbl. §29-4, rettsleg avgjerd i hans favør for å etablere tiltaket og det fremgår ikkje av offentlege register at ein slik rett ligg føre.

Kommunen har ein alminneleg plikt til å undersøke og vurdere dei privatrettslege tilhøve i relasjon til etablering av tilkomstvegen til bruk som køyretilkomst over annan manns grunn, jf. pbl. §21-6, forarbeida til §21-6².

Det går fram av plan- og bygningslova §21-6:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.»

Det går fram av forarbeida til bestemmelsen at det må vere klart at tiltakshavar ikkje har dei private rettane som søknaden krev. Vilkåret om at det skal framstå som klart gjeld både juss og faktum. Det er krav til meir enn vanleg sannsynsovervekt. Om vilkåret er oppfylt, beror på ein heilskapleg vurdering i det konkrete tilfellet.³ Dette inneberer at det er ein høg terskel for å avvise ein søknad. Avvising er forbeholdt dei klare tilfelle. Det må fremgå utvetydig av til dømes offentleg register, dommar, avtaler eller liknande at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettane som søknaden forutsett.⁴

Forarbeida tydeleggjer at dersom tiltak skal etablerast på annan manns grunn, så må tiltakshavar dokumentere fullmakt til å disponere over eigedomen. Dersom tiltakshavar ikkje kan dokumentere ein slik rett, så bør søknaden avvistast.⁵

² Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s. 322-323

³ Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s. 322-323

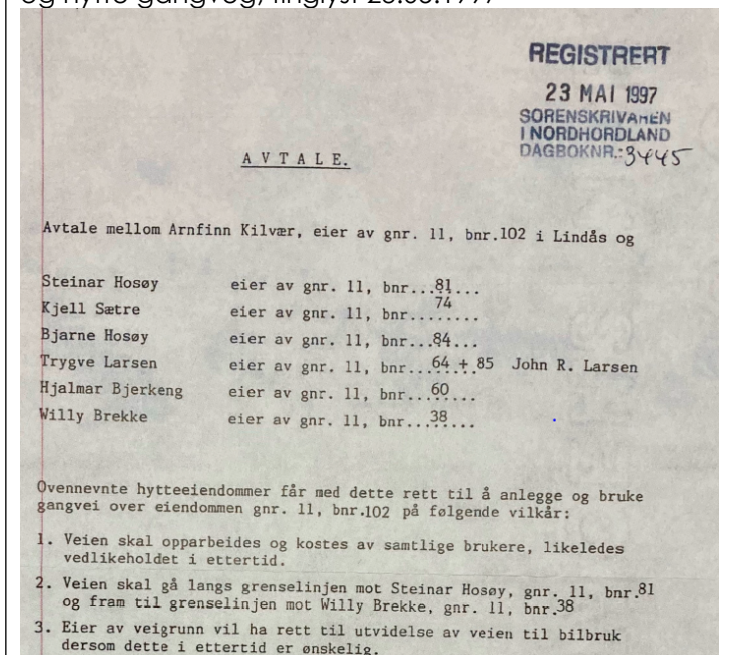
⁴ Ot.prp. 45 (2007-2008) s.100

Ved søknad om dispensasjon etter pbl. § 19-2, så må dei private rettar dokumenterast eller bli dokumentert innan ein overskodesleg tidsramme slik at det er sannsynleggjort at tiltaket lar seg gjennomføre og byggjeløyve kan gis, jf. pbl. § 21-6 og § 21-4.

Forarbeida presiserer at vedtak om avvisinga ikkje inneberer nokon avgjerd av den privatrettslege tvisten som ligg føre og at dette må tydeleggjerast i vedtaket.⁶

I vår sak, så er det vedlagt avtale mellom gbnr 11/102 og naboar om å anleggje og nytte gangveg, tinglyst 23.05.1997. Avtalen syner at gbnr. 11/84 har rett til å nytte gangveg til sin fritidsbustad på oppstilte vilkår saman med andre naboar.

Avtale mellom gbnr 11/102 og naboar om å anleggje og nytte gangveg, tinglyst 23.05.1997



Avtalen har vore underlagt domstolshandsaming i Nordhordland tingrett med saknr. 20-055200TVI-Berg/2, og Gulating lagmannsrett i saknr. 20-115571ASK-Gula/AVD2.

Nabo, gbnr 11/102, siterer følgjande frå lagmannsrettdommen i sin nabomerknad:

«Lagmannsretten finner det videre ikke sannsynliggjort at det oppsto en rett til kjøreadkomst etter vedlikeholds- og utbedringsarbeider på veien i 2004, og/eller som følge av etterfølgende opptreden i form av faktisk bruk.»

«Lagmannsretten er enig med tingretten i at det forhold at Kilvær har gitt begrensede kjøretillatelser, ikke medfører noen varig tillatelse til den som har fått tillatelsen, eller til andre rettighetshavere.»

«Lagmannsretten konkluderer etter dette med at Hosøy ikke har sannsynliggjort hovedkravet om rett til kjøreadkomst over Kilvær sin eiendom bnr. 102.»

⁵ Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s.100

⁶ Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s.100

«1. Anken forkastes»

Lagmannsretten konkluderer at tiltakshavar ikkje har rett til køyreatkomst over gbnr 11/102. Med lagmannsrettens avgjerd, om at det ikkje ligg føre rett til køyreatkomst over gbnr 11/102, så er dei privatrettslege rettar i høve rett til køyreatkomst over gbnr 11/102 sivilrettsleg avgjort.

Avtalen frå 1997 sin ordlyd er klar og stadfesta av lagmannsretten. Det ligg ikkje føre rett til køyreatkomst over gbnr 11/102. Anførslar om rett til å bruke gangvegen til nyttekøyretøy i relasjon til avtalen frå 1997, er ikkje ein del av søknaden om å etablere tilkomstveg og fell utanfor kommunen si sakshandsaming.

Det fremgår utvetydig av offentleg registrer, dom frå lagmannsretten, avtale frå 1997 og nabomerknadar gjeve til søknad at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettar som søknaden forutsett og det er sannyleggjort at tiltakshavar ikkje vil få desse på eit seinare tidspunkt. Etablering av tilkomstvegen krev fullmakt til å disponere over annan manns grunn, sjå forarbeida.⁷ Tiltakshavar kan ikkje dokumentere slik rett og vil ikkje kunne dokumentere slik rett i overskødeleg framtid slik saka no fremstår,

Det ligg ikkje føre dokumentert rett/ sannsynleggjort rett til å etablere tilkomstveg over gbnr 11/102, gbnr 11/62, gbnr 11/6 og svært nær eller over grensa til gbnr 11/38. Naboeigedomar motset seg tilkomstvegen både no og i overskødeleg framtid. Det er sannsynleggjort at dei private rettar ikkje vil ligge føre ved ein byggesøknad.

Dei private rettar til å etablere tilkomstvegen er ikkje dokumentert og det er sannsynleggjort at dei private rettar ikkje vert dokumentert innan ein overskødeleg tidsramme. Tiltaket lar seg ikkje gjennomføre grunna dei privatrettsleg tilhøva, jf. pbl. §21-6 og §21-4.

Det er klart at tiltakshavar ikkje har dei private rettane som søknaden om dispensasjon krevjar. Dette gjeld både juss og faktum. Kravet til meir enn vanleg sannsynsovervekt er oppfylt etter ein heilskapleg vurdering i vår sak, sjå forarbeida.⁸

Ei eventuell endring av tilkomstretten frå gangveg til tilkomstveg i form av køyreatkomst, må skje ved ny tinglyst avtale eller ved dom.

Grunneigarane har gjeve samla tilbakemelding om at samtykkje ikkje vert gitt verken no eller i overskødeleg framtid. Det vert difor ikkje gjeve frist for supplere søknaden med dokumentasjon på rett til å etablere tilkomstveg over annan manns grunn, jf. pbl. §21-6 første ledd siste punktum.

På denne bakgrunn er det klart for kommunen at tiltakshavar ikkje har dokumentert rett/sannsynleggjort rett til å etablere tilkomstvegen ved søknad om dispensasjon og vil ikkje kunne dokumentere dei privatrettslege rettar ved ein byggesøknad. Søknaden om dispensasjon etter pbl. §19-2 skal avvisast, jf. pbl. §21-6 første ledd annet punktum og pbl. §21-4.

Samtidig presiserer kommunen at avvisinga ikkje inneberer nokon avgjerd av den privatrettslege tvisten som ligg føre, sjå forarbeida.⁹

⁷ Ot.prp. 45 (2007-2008) s.100

⁸ Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s. 322-323

⁹ Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s.100

Konklusjon

Kommunen avviser søknaden om dispensasjon etter pbl. §19-2 frå plankravet og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Lindås for etablering av tilkomstveg – gbnr 11/84 Hølleland då det er klart for kommunen at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettar som søknaden om dispensasjon forutsett, jf. pbl. §21-6 først ledd andre punktum og pbl. §21-4.

Avvisinga inneberer ikkje nokon avgjerd av den privatrettslege tvisten som ligg føre og dette vert tydeleggjort i vedtaket, sjå forarbeida.¹⁰

Heimel til å endre avslag til avvising

Kommunen har i klageomgangen heimel til å endre avslaget til avvising dersom vilkår for avvising er tilstades, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §21-6, jf. forvaltningsloven (fvl.) §33 annet ledd.

Det følgjer av forarbeidane til fvl. §33 at det vil vere hensiktsmessig å endre sitt opprinnelege vedtak der det første vedtaket openbart var eit feilgrep¹¹. I vår sak, så er det første vedtaket, om avslag på søknad om dispensasjon for etablering av tilkomstveg, openbart eit feilgrep og vedtaket endrast til avvist søknad om dispensasjon etter pbl. §19-2 frå plankravet og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Lindås for etablering av tilkomstveg – gbnr 11/84 Hølleland.

Subsidiært- Krav til dispensasjon frå plankravet og byggegrense mot sjø

Kommunen ønskjer subsidiært å fremje sjølv om søkjar skulle få dei privatrettslege rettar som søknaden forutsett, så vil kommunen avslå søknaden om dispensasjon frå byggegrense mot sjø, samt krav om reguleringsplan jf. føresegn 2.2 i kommuneplan for Lindås.

Kommunen gir følgjande vurdering om dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø, samt krav om reguleringsplan jf. føresegn 2.2 i kommuneplan for Lindås.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjon frå krav om reguleringsplan er grunngjeve med at traseen fungerer som den einaste praktiske og tenlege tilkomsten inn i hyttegrenda. Forlenging og grusing av vegen vil kunne gjerast heilt til 11/84 utan større påverknad på terreng, miljø og allmenn tilgjenge. Ein detaljert reguleringsplan vil ikkje endre på val av trasé.

Dispensasjon frå byggegrense mot sjø er grunngjeve med at om lag 65% av vegen vil ligge utanfor byggjeforbodet mot sjø. Det er lagt til grunn at tiltaket vil ivareta føremålet om å sikre allmenn tilgang til strandsone. Tiltaket kan utførast utan større påverknad på terreng og miljø. Området er ikkje eigna til anna utbygging. Tiltaket er vidare den einaste omsynsmessige løysinga for veg, og vil forsterke omsynet til langsiktige og kollektive løysingar. Det er sluttvis lagt vekt på at tiltak vil betre mogelegheit for vidare utbygging, kloakk, brannsløkking og universelle omsyn.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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.

¹⁰ Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s.100

¹¹ Ot.prp.nr.3 (1976-1977) s.93 med henvisning til Ot.prp.nr.36 (1964-65) s.105

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.

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. Vilkåra må liggje innafør 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.

Det går fram av plan- og bygningslova § 19-2 at: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.»

Administrasjonen ser at ein tilkomstveg som sikrar betre tilkomst til fritidsbustadene med omsyn til infrastruktur som avløp, naudetatar og for betra tilkomsten med omsyn til universell tilgjenge kan vera positivt for området, men at dette i så fall bør sikrast gjennom ein reguleringsplan der ein får vurdert ei løysing som er den beste for heile området.

Det er omtvista blant naboar om denne plasseringa av vegen vil vere den mest gunstige løysinga for hyttefeltet som heilskap, noko som går fram av dei innsendte nabomerknadane. Vedlagt dokumentasjon syner at vegen vil vere gunstig for tiltakshavar på gbnr 11/84. Det ligg ikkje føre dokumentasjon som syner at vegen vil vere ei gunstig og ønskjeleg tilkomstløysing for andre eigedomar i feltet, og søknaden gjer i liten grad greie for korleis denne vegen og kan nyttast som tilkomstveg til andre hytteeigedommar med omsyn til avkøyring og parkering. .

Krav om detaljregulering sikrar at aktuelle interesser i området vert vurdert og at ein finn gode felles løysingar for eit område, samt at regionale og statlege interesser blir tatt vare på gjennom ein planprosess.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak krav om reguleringsplan jf. føresegn 2.2 i kommuneplan for Lindås vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Når omsynet det søkjast dispensasjon frå vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Like eins som for dispensasjon frå plankrav, vil detaljregulering vere gunstig for eventuell dispensasjon frå byggegrense mot sjø jf. plan- og bygningslova § 1-8. Vedlagt søknad dokumentar i lita grad korleis tiltak vil sjå ut med til dømes utfyllingar og skjeringar. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om det er aktuelt med dispensasjon frå byggegrense mot sjø gjennom vedlagt dokumentasjon.

Tilhøve til jordskifteretten

Tiltakshavars anførslar om rett til å etablere tilkomstveg på annan manns grunn, må eventuelt vidare avklarast av jordskifteretten. Samtidig vil kommunen presisere at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå plankravet og søknad om dispensasjon frå byggegrense kan ikkje handsamast då den er mangelfull, sjå drøftelsen ovanfor.

Naudsynte løyver frå kommunen er ein føresetnad for å kunne fremje jordskiftesak for etablering av tilkomstveg på annan manns grunn, herunder dispensasjon frå plankrav og byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø, jf. jordskiftelova §3-17.

Regelverk

Søknad om tiltak etter pbl må vere komplett før kommunen kan handsame den, jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 5-4, jf. pbl § 21-4.

Søknad om tiltak må vere tilstrekkeleg opplyst før kommunen kan handsame den, jf. SAK § 5-4, jf. pbl §§ 21-2, jf. 21-4.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Det bes om at avgjerda frå Nordhordland tingrett med saknr. 20-055200TVI-Berg/2 og Gulating lagmannsrett med saknr. 20-115571ASK-Gula/AVD2 vedlegges klagen slik at saken vert så godt opplyst som mogleg, jf. fvl. §17.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Miljø og tilsyn

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Tone Furustøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Svar på nabovarsel - gbnr 11/84 Hølleland

Svar på nabovarsel(359015)[1]

Ber om å få tilsendt merknader - gbnr 11/84 Hølleland

Vi treng fleire opplysningar før vi kan handsame søknaden - gbnr 11/84 Hølleland

Kommentar til merknad på nabovarsel frå - gbnr 11/38 Hølleland

Bilde

Bilde

Bilde

Svar på nabovarsel - gbnr 11/84 Hølleland

Svar på nabovarsel fra hjemmelshaver av gbnr 11[1]

Merknad til nabovarsel - gbnr 11/84 Hølleland

Vedk. søknad om dispensasjon - gbnr 11/84 Hølleland

Manglande nabovarsel

Svar på nabovarsel fra hjemmelshaver av - gbnr 11/84 Hølleland

Vedlegg:

Svar på nabovarsel fra hjemmelshaver av gbnr 11

Søknad om dispensasjon frå byggeforbudet i strandsonen knyttet til forlengelse av eksisterende vei - gbnr 11/84 Hølleland

Situasjonsplan1 [4]

Situasjonsplan2[4]

Flyfoto av området[5]

Dagens situasjon[4]

Bilde av eksisterende veigrunn[3]

Søknad om dispensasjon fra plankravet knyttet til forlengelse av eksisterende vei - gbnr 11/84 Hølleland

Situasjonsplan1

Situasjonsplan2

Flyfoto av området

Bilde av eksisterende veigrunn

Dagens situasjon

Video og bilder - gbnr 11/84 Hølleland

Video og bilder

Bilde 1

Bilde 2

Bilde 3

Bilde 4

Bilde 5

Bilde 6

Bilde 7

Bilde 8

Gjeld innlevert video til klage på avslag om dispensasjon for oppjustering av tilkomstvei til gbnr 11/84, vedtak 839/21

Førebels svar - mottatt klage på vedtak - dispensasjon frå plankrav og byggeforbudet i strandsona - gbnr 11/84

Forsendelse 1 av 2: Klage på avslag om dispensasjon for oppjustering av tilkomstvei til gbnr 11/84, vedtak 839/21

Klage på avslag om dispensasjon-vedtak 839_21

Utsatt klagefrist

Søknad om utsettelse for klage på vedtak - gbnr 11/84 Hølleland

Avslag på søknad om dispensasjon for etablering av tilkomstveg - gbnr 11/84 Hølleland

Etterspørsel om meir informasjon til søknad om dispensasjon - gbnr 11/84 Hølleland

Bilde 1

Bilde 2

Bilde 3

Kart

Epostkorrespondanse

Epostkorrespondanse

Epostkorrespondanse

Epostkorrespondanse

Kommentar og kopi av avtale om gangvei - gbnr 11/84 Hølleland til Alver kommune 27. april 2021

Avtale gangvei gbnr 11/102

Kopi til:

Berit Dianne Kilvær

Elin Storsæt

Hildur Hølleland

Forskjønnelsen 7 F

Elvavegen 77

Nordåshøgda 1

5022

5918

5235

BERGEN

FREKHAUG

RÅDAL

Kopi til:

Hildur Hølleland	Nordåshøgda 1	5235	RÅDAL
Trond Kilvær	Forskjønnelsen 7 F	5022	BERGEN
Trond Kilvær	Forskjønnelsen 7 F	5022	BERGEN
Ørjan Storsæet	Elvavegen 77	5918	FREKHAUG
Ørjan Storsæet	Elvavegen 77	5918	FREKHAUG
Øyvind Hosøy	Markaneset 66	5251	SØREIDGREN

Mottakarar:

Kristina Linnea Braav Eriksen Hosøy	Markaneset 66	5251	SØREIDGREN
Øyvind Hosøy	Markaneset 66	5251	SØREIDGREN