

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
060/17	Plan- og miljøutvalet	PS	31.05.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	16/1342

Klage på innvilga søknad om dispensasjon og rammeløyve på vilkår - gbnr 99/4 Våge

Vedlegg :

Søknad om tillatelse til tiltak Søknad om rammetillatelse - gnrbnr Søknad om rammeløyve - gbnr 99/4 Våge (del 2 av 3) Søknad om rammetillatelse - gnrbnr Vedlegg E1 - E4 (eksisterende situasjon) Søknad om rammeløyve - gbnr 99/4 Våge (del 3 av 3) Tilleggsopplysninger til søknad om rammeløyve - gbnr 99/4 Våge Oversending av søknad til uttale - gbnr 99/4 Våge Protest på veg - gbnr 99/4 Våge Tilleggsopplysningar - Gbnr 99/4 Våge Vegrett Revidert vegtrasè - gbnr 99/4 Våge Vedk revidert vegtrase - gbnr 99/4 Våge Vedk uttale - dispensasjon for riving av bygningar, oppføring av bustad, sekundærbustad, veg og uthus - gbnr 99/4 Våge Rammeløyve for oppføring av bustadhus med to bueiningar på vilkår - gbnr 99/4 Våge Opplysninger om tiltakets ytre rammer (09.11.2016) Reviderte tegninger (09.11.2016) Oversending av vedtak til klagevurdering - gbnr 99/4 Våge Kommentarer til byggesøknad og veg - gbnr 99/4 Våge Kommentarer til byggesøknad og veg - gbnr 99/4 Våge Sak 499/16 Eikevik -LK sitt brev av 23.11.16 nådde aldri underteikna Klage på Lindås kommune sitt rammeløyve av 23.11.16 - gbnr 99/4 Våge Flyfoto PROTEST RAMMELØYVE Stadfesting av motteken klage på vedtak - gbnr 99/4 Våge Oversending av klage til uttalepartar - gbnr 99/4 Våge Merknad til klage frå nabo - gbnr 99/4 Våge Gbnr 99/4 - Merknad til naboklage - Sak 161342 - 14249 Merknader til naboklage - gbnr 99/4 Våge Merknad til kommentarbrev frå Advokatfirmaet Harris DAMerknad til kommentarbrev frå Advokatfirmaet Harris DAKart Vedk behandling av klagesak - gbnr 99/4 Våge Vedk endra bruk av avkjørsel - nytt våningshus - Fv. 57 - gbnr. 99/4 Våge Vedk endra bruk av avkjørsel - nytt våningshus - Fv. 57 - gbnr. 99/4 Våge - Lindås kommune sendt frå Statens vegvesen Tilbakemelding vedk klagebehandling - gbnr 99/4 Våge Tilbakemelding vedk klagebehandling - gbnr 99/4 Våge 001 Stadfesting av oppretthalden klage - 994 Våge

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak datert 23.11.2016 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 060/17

PM - behandling:

A. Dyngen-Frp stilte spørsmål om gildskap grunna at søkjar er kunde i selskapet han er leiar i. Utvalet vurderte han som habil i handsaming av denne saka.

Framlegg frå M. Knudsen-Krf:

Ber om at saka vert utsatt, med synfaring.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (B. Risøy-Krf, M. Knudsen-Krf, Egil M. Eidsnes-Krf, H. Brunborg-Ap, L. Brunborg-Ap, K. F. Arvidsson-Ap)

PM - vedtak:

Ber om at saka vert utsatt, med synfaring.

Saksopplysningar:

Saka skal avgjerast i plan- og miljøutvalet

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

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 99/4 Våge

Adresse: Lindåsvegen 2086, 5955 Lindås

Tiltakshavar/eigar: Alf Eikevik

Klagar: Elin H. Fanebust

Saka gjeld

Saka gjeld oppføring av ny bustad, sekundærbustad og uthus på eigedomen, samt riving av eksisterande bygg (fritidsbustad og uthus). Saka omfattar dispensasjon frå planføremålet LNF for oppføring av nytt våningshus og tilhøyrande anlegg herunder terrengarbeid og veganlegg.

Det vart gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og rammeløyve på vilkår i vedtak datert 23.11.2016.

Det er motteke klage på vedtaket frå eigar av gbnr 99/1 Elin Tordis Holmås Fanebust datert 30.12.2016.

Årsaken til at klagen først vert handsama no er at partane fram til no har vært i ein omfattande og konstruktiv dialog for å komme til semje om atkomstvegen. Både klagar og klagemotpart har sendt inn fleire skriv som viser at dei har prøvd å blir enige med utgangspunkt i fleire ulike løysningar. Partane vart dessverre ikkje einige, slik sist mottatte

brev frå klagar, datert 04.04.2017, samt brev frå klagemotpart, datert 06.04.2017, viser.

Då dialogen mellom partane for å finne ei løysning sjølve er av privatrettslig art, vert ikkje denne kommunikasjonen vidare behandla eller referert til i klagesaka.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, er definert som arealføremålet LNF.

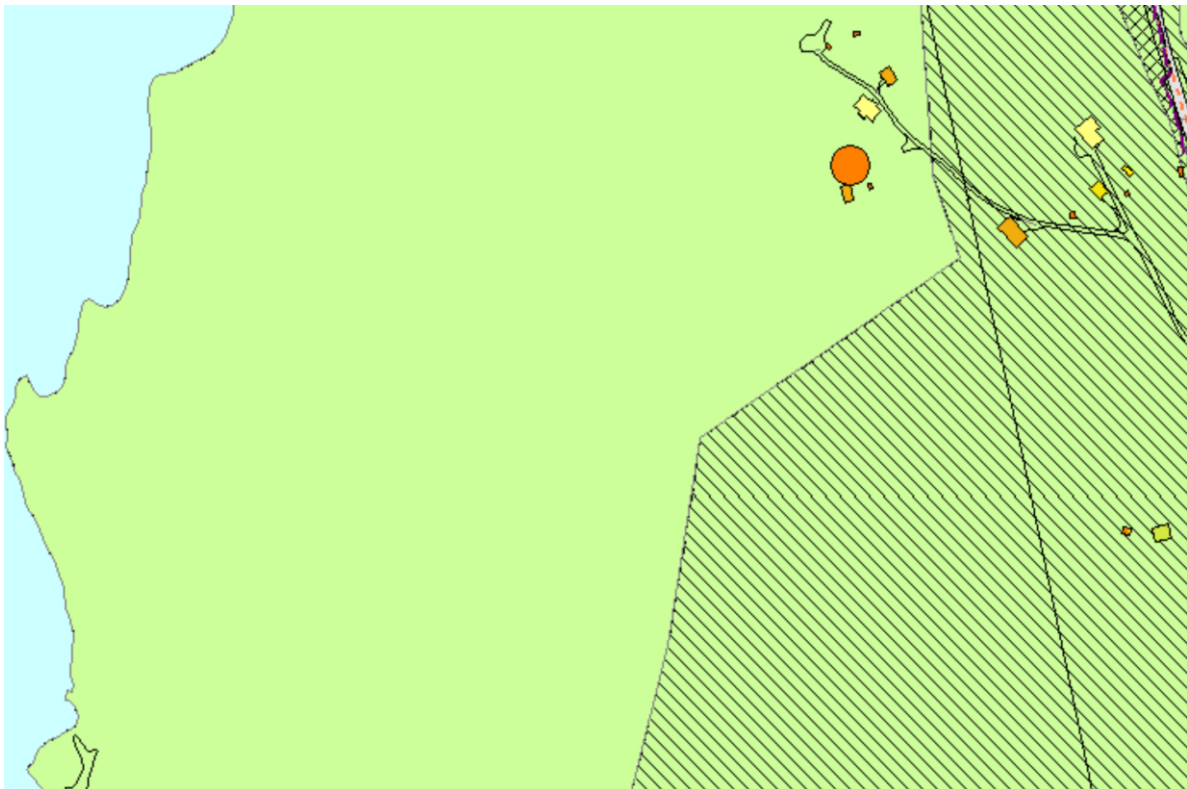
I området er det i utgangspunktet ikkje tillate å føre opp bygg som ikkje er naudsynt i samband med stabunden næring. Eigedomens storleik og drift tilseier at det ikkje er trong for våningshus eller andre bygg på eigedomen. Ressursgrunnlaget på eigedomen synes å vere relativt lite. Tiltaka er såleis ikkje i samsvar med arealføremålet LNF.

Dispensasjon

I saka er det gjeve dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen. Dispensasjonen gjeld våningshuset, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus.

Kart/Foto

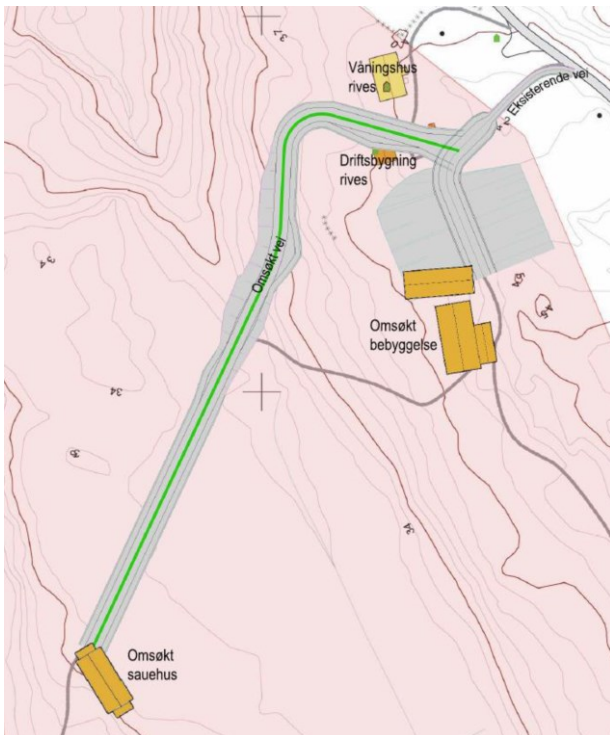
Gbnr 99/4 Kommuneplankart oversikt



Gbnr 99/4 Kommuneplankart



Gbnr 99/4 Situasjonsplan, datert 17.03.2016, journalført 11.11.2016.
Plassering av vegtilkomst til tunet samt gardsveg fram til foringshus for sau.





Gbnr 99/4 Flyfoto



Klage

I klagen går det fram følgjande:

«Ein ber om at rammeløyvet vert vurdert pånytt opp imot innhaldet i konsesjonen, spesielt punkta om ivaretaking av kulturlandskap og matjord. Eikevik har alt sett over styr fleire mål med kulturlandskap.»

«Det er totalt unødvendig og uakseptabelt å anlegge ein massiv omveg gjennom gamletunet for å transportere gras(!), først **frå** det grasproduserande området, så opp ein lang bakke gjennom tunet (som jo er ein omveg) og tilbake frå toppen og heilt ned att. Å leggje ein veg gjennom det gamle tunet på denne måten er **heilt uakseptabelt** både ut frå omsynet til ivaretaking av kulturlandskap og matjord.»

«Frå å vere eit heilskapleg tun, der dei to tuna på 99/1 og 99/4 saman danna ein særprega, idyllisk og kulturhistorisk heilskap (berre 10 m mellom husa og to tun som danna ein enhet, frå gamalt seiest det at dei to husa låg så nær at du kunne stige tørrskodd mellom dei), vert no den eine halvdelene av tunet «Våge» radert ut og omdanna til ein bakgård/kjempe-parkeringsplass/veganlegg. **Dette framstår totalt uakseptabelt i lys av konsesjonsvilkåra, som krev ivaretaking av kulturlandskap, matjord og tun.**» Det Eikevik gjer her er pånytt eit grovt misleghald av konsesjonskrav. Som nabo og eigar av 99/1 er det fullstendig uakseptabelt å godta den kraftige forringinga av tunet til 99/1 som eit slikt inngrep på alle måtar vil medføre. Eit inngrep som er **heilt unødvendig**. Her øydelegg Eikevik ikkje berre 99/4 sitt gamle tun, men også 99/1 sitt, sidan dei er så tett naturmessig og kulturhistorisk knytt i hop.»

«For å kunne stette krava i konsesjonen Eikevik har fått best mogeleg, og spare landskap og matjord, tilseier det at gardsveg og parkeringsplassar må leggjast i tilknytning til det nye tunet lenger sør, og i samband med hans frå før fleire mål ulovlege anleggsområde.»

«Heile det planlagde inngrepet i gamletunet på 99/4 (det skraverde grå feltet i søknad om rammeløyve) er unødvendig, parkeringsplass og store inngrep må anvisast til det området Eikevik alt ulovleg har bygd ut. Det er kun ei slik løysing som pr i dag er forenleg med konsesjonskrava, og som i ettertid av Eikevik sitt ulovlege inngrep kan ivareta rest-kulturlandskap og rest-matjorda i størst muleg grad. Det same gjeld planlagt veg gjennom gamletunet med skjæringar nedatt til foringshus: Unødvendig utradering av rest-kulturlandskapet i tunet, og øyding av matjord. Vegen må flyttast til ein stad han gjer mindre skade, fortrinnsvis der han frå gamalt gjekk (sør for gamle-løa på 99/4). Kulturlandskapet i gamletunet må tilbakeførast etter riving for å ivareta matjorda, også i kraft av eigenverdi som rest av opprinneleg kulturlandskap i tunet på 99/4, og som karakteristisk Våge-landskap. Dersom ikkje, forsvinn **eit kvart** spor etter kulturlandskapet i det gamle tunet, historisk heilt uakseptabelt.»

«Søknaden er misvisande m.o.t. biletaterialet som ligg ved søknaden. Biletaterialet dekker kun halve området som er søkt regulert, og bileta er i tillegg totalt misvisande når det gjeld reellt resultat av det omfattande inngrepet. Taktisk? Korleis skal kommunen kunne vurdere denne søknaden når så grunnleggjande ting manglar? Med så mangelfull søknad gir i røynda Lindås kommune Alf Eikevik blankofullmakt til å regulere 6 mål, det er uholdbart.»

«A.E. v/ansvarleg søkjar opplyser at gardsveg fram til 99/4 er 4 meter. **Det er feil**. Del-traseen gjennom hagen på nabetun 99/1 er **2 meter brei**, som samsvarer med tinglyst vegrett. Vegen er ueigna, også idet den dannar ein vinkel på 90 grader ved avkjøring frå hovudtrase.

99/4 har ein tinglyst vegrett begrensa til 2 m for heile traseen frå hovudveg fram til tunet. (Den 4 m breie vegen som 99/1 åleine har kosta må Eikevik sjølvstøtt forvente å betale seg inn i).»

«99/4 har kun tinglyst vegrett til ei bu-eining.

Lindås kommune kan ikkje automatisk gje 99/4 vegrett til 2 bu-einingar, då dette er eit privatrettsleg spørsmål mellom 99/1 og 99/4. I tillegg fortrengjer det mulege framtidige avkøyrsløye for 99/1, jfr. uttale frå Statens Vegvesen.»

«Eg krev at del-trase gjennom tunet til 99/1 må takast ut av ramme-planen og erstattast av trase som kjem inn sørfrå til 99/4.»

«Når det gjeld dei planlagde massive skjeringane i grenselinja mellom 99/1 og 99/4 vil det vera heilt naudsynt å få forelagt profilskisser for å kunne gje naudsynt vurdering av konsekvensane, som ein ser vert store. I og med at eg ikkje har mottatt rammeløyve-søknad, har eg heller ikkje mottatt profilskisser. Eg krev difor å få forelagt desse for å kunne vurdere konsekvensane.»

«Eg må tilslutt få klage på manglande mottatt nabovarsel eller søknad om rammeløyve. Eg vil sterkt bestride punktet om at «99/1 sine interesser ikkje vert råka», og at eg difor ikkje treng informasjon.

99/1 sine interesser vert i høgste grad råka,

- ved at 99/4 bak min rygg framleis prosjekterer med ein vegtrase over 99/1 som vi er samde om skal utfasast,
- ved at to bueiningar klart vil medføre kraftig meirbelastning på gardsvegen til 99/1 (det store antal bil-parkeringsplassar som er prosjektert i rammeplanen, 4 ved bustad + formidabelt parkeringsanlegg) seier noko om planlagt trafikk, og ikkje minst
- at 2 bueiningar vil kunne fortrenge framtidige muligheiter for 99/1 til fleire avkøyrsløype frå hovudbruket til hovudveg (jfr. Statens Vegvesen sin uttale).
- 99/1 sine interesser vert også i høgste grad råka ved dei dramatiske, planlagde inngrepa i gamletunet 10 meter frå huset mitt,
- også ved dei planlagde massive skjeringane i grenselinja mellom 99/1 og 99/4 på høgaste nivået i garden/tunet.»

Det vert vist til fullstendig klageskriv.

Tilsvar til klage

Advokatfullmektig Ingrid Årskog Storevik for advokatfirmaet Harris skriv følgjande som merknad til klagen journalført 17.01.2017.

Klager skriver at tillatelsen strider mot konsesjonsvedtaket. Det påklagde vedtaket gjelder byggetillatelse etter plan- og bygningsloven, og ikke konsesjonsvedtaket. Dette er to separate forhold. Uansett inneholder ikke konsesjonsvedtaket noen forutsetninger hva gjelder antall boenheter eller plassering av veganlegg.

Klager skriver videre at «6 mål av det mest særegne kulturlandskapet i tunet/garden no ugjenkalleleg vert radert ut og totalrasert», at veien blir dominerende, og at matjord blir ødelagt.

Det er utført tiltak i et område på ca. 1,6 daa, og ikke 6 daa.

Det bemerkes at tiltakshaver -etter innspill fra kommunen -har engasjert FanAgro til å velge plassering for driftsbygning og vegtrase, samt for prosjektering av veganlegget. FanAgro er markedsleder i Hordaland på prosjektering av skogs- og landbruksveier , og har følgelig god kompetanse på dette feltet.

Tidligere var driftsbygningen plassert like ved boligen, og vegen til driftsbygningen gikk gjennom boligdetnet (se skisse på s. 4). Av hensyn til lukt m.v. anbefales det i dag en større avstand mellom bolig og driftsbygning. FanAgro anbefalte derfor dagens plassering av fjøset. Vegen frem til fjøset er lagt over en tidligere hesteveg, som nå er noe gjengrodd. Vegen utvides og oppgraderes til dagens standard. Traseen medfører ikke større bruk av matjord enn det klagers forslag til trase vil medføre. Tiltakshaver vil legge tilbake den matjord som må graves opp i anleggsperioden.

Etter at søknaden ble innsendt, arbeidet FanAgro videre med prosjekteringen av veien. De har nå stukket ut veien på stedet, og deretter utarbeidet profiler i detaljnivå. De nye profilene viser at vegen vil følge eksisterende terreng i større grad enn tidligere antatt. Se vedlagte profiler. Tiltaket medfører få skjæringer/fyllinger, og grøftene som var tegnet inn på nabo sin eiendom er fjernet etter innspill fra nabo.

Når det gjelder kulturlandskap vil dette -etter tiltakshavers oppfatning -bli betydelig forbedret ved omsøkte tiltak. Eksisterende bygninger på bnr. 4 er til nedfalls. Tiltakshaver vil sette eiendommen i stand og ta opp igjen sauvedriften. Han vil også ta ut noe skog. Under følger foto/illustrasjoner av eksisterende situasjon, og ny situasjon.

For å skape en større avstand mot klagers eiendom, har tiltakshaver trukket bolighuset lenger mot sør. Se oversiktstegningen under. Etter at søknaden ble innsendt har tiltakshaver, etter innspill fra kommunen, tegnet om boligen slik at den er noe redusert i størrelse og gitt en mer samlet/kompakt utforming. Klager vil knapt se boligen fra eget hus.

Partene er enige om at det foreligger en tinglyst vegrett frem til gnr. 99, bnr. 4. Tomtens vegrett

ble stadfestet gjennom utskiftningsforretning av 11.12.1901, hvor det står at «*Veien fra Tunet til Hovedveien benyttes af begge Opsiddere som hidtil i 2 Meters Bredde*».

Klager anfører at vegretten kun omfatter en boenhet. Ordlyden i stiftelsesdokumentet begrenser ikke vegretten til å kun å omfatte en boenhet, og det er følgelig klager som evt. må fremlegge dokumentasjon på at vegretten ikke var ment å gjelde for mer enn en boenhet. Det er generelt lagt til grunn av Høyesterett (bl.a i Rt. 1915 s. 20) at med mindre det motsatte fremgår av stiftelsesdokumentet, og det ikke foreligger særlige forhold, er formodningen at veiretter tilkommer senere utskilte parseller. Tilsvarende må også gjelde for nye boenheter.

Det sentrale må uansett være at dagens veg frem til tiltakshavers og klagers eiendommer/hus ikke er bredere enn ca. 2 meter, og at loven ikke oppstiller spesifikke krav til vegbredde. Etter pbl. § 27-4 skal tomter være sikret adkomst som «*kommunen godtar som tilfredsstillende*». Av Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 186 fremgår det så at det er opp til kommunens frie skjønn å avgjøre hva som i det enkelte tilfellet er «*tilfredsstillende*». Kommunen har godkjent omsøkte løsning.

Vegvesenets vegnorm kun er direkte gjeldende for offentlige veier.

Klager skriver at bildematerialet i søknaden kun viser halve området som er «*søkt regulert*», og at bildene er totalt misvisende. Det hevdes også at nabovarselet var mangelfullt.

Klager har mottatt nabovarsel som inneholdt opplysninger om tiltaket, kopi av søknad om dispensasjon, to stykk situasjonsplaner med målestokk i henholdsvis 1:1000 og 1:500 med tydelig inntegnete eksisterende og nye veier, fire stykk terrengprofiler, fasader, snitt og 3D-illustrasjoner samt en egen side dedikert til lehus for sauer inneholdende fasader, snitt, plan og illustrasjon.

Etter innkommet nabomerknad ble det som nevnt avholdt befarings hvor tiltakshaver gikk gjennom og diskuterte prosjektet med nabo. Det er derfor på det rene at nabo har vært godt kjent med tiltaket før tillatelse ble utstedt.

Det vert vist til fullstendig tilsvare.

Klagers svar på tilsvaresskriv

Det er komen inn eit skriv frå klagar som svar på tilsvaresskrivet datert 22.01.2017. Det vert lagt til grunn at merknadane i det vesentlige er samanfallande med innsendt klage og vert såleis ikkje referert til, men det vert vist til vedlagte skriv.

Vurdering

Rettidig klage

Det er motteke klage på vedtaket av 23.11.2016 frå, journalført 03.01.2017. Klagar har påberopt seg å vere innafor 3-vekers klagefrist, mens klagemotpart meiner at klagen er sendt inn for seint.

Vedtaket vart ekspedert den 25.11.2016 til klagars e-post adresse. Klagefristen på 3 veker var ute 16.11.2016.

Når mottakar er registrert med e-post adresse, vert ikkje vedtaket frå Lindås kommune sendt pr. post i tillegg. Klagar vart kjent med vedtaket først den 20.12.2016 grunna manglande

nettilgang. Då klager ikkje kan klandrast for forseinkinga, har ho 3 veker klagefrist frå ho fikk kjennskap til vedtaket, begrensa til maksimalt 3 månader etter at vedtaket vart fatta, jf. forvaltningsloven §29 annet ledd.

Klager er såleis innafor klagefristen med innsendt klage den 30.12.2016. Klagen er rettidig mottatt.

Forhold til konsesjon:

Klagar påberopar seg misleghald av konsesjonen. Det påpekast at klagesaken ikkje gjeld vilkåra for konsesjonen. Vi forstår klagar slik at ho klagar på både innvilga dispensasjon frå LNF- føremålet og innvilga rammeløyve på vilkår.

Vurdering av dispensasjon frå LNF-føremålet

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

I vedtaket var vurderinga:

«Omsyna bak LNF formålet er å bevare landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde. Eit anna viktig omsyn er å unngå oppstykking av jordbruksareal. Desse områda skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv og oppstykking av jord og/eller tap av kulturlandskap skal unngåast.

Landbruksinteressene skal vektast tungt ved søknad om tiltak innanfor desse områda.

Det vert vist til dispensasjonssøknaden i sin heilskap.

Eigedomen er ikkje i drift. Etter vår vurdering tilseier eigedomens storleik og framtidig drift at det ikkje er trong for våningshus på eigedomen. Vi legger til grunn at drift med utegangersau er å sjå på som ein ekstensiv driftsform som ikkje gir grunnlag for våningshus eller driftsbygningar på bruket. Ressursgrunnlaget på eigedomen synes å vere relativt lite. Omsøkte tiltak er ikkje nausynt for landbruket.

- I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltakshavar ynskjer å drive eigedomen med utegangsdrift på utegangersau og skogdrift som bygger opp under føremålet*
- Foringshusets plassering synes å vere uheldig i forhold til plassering av nytt våningshus. Foringshusets storleik synes å vere større enn det som er naudsynt for opplyst bruk, men det kan danne grunnlaget for framtidig drift på eigedomen*
- Kommunen er positiv til at tidlegare landbrukseigedomar vert teke i bruk , halde i hevd og vert drive. Det vil vere lettare å få til drift på gården når ein er bufast på eigedomen uavhengig av ressursgrunnlaget*
- Det er sett av areal til nydyrking og det vil verte sett vilkår om at bearbeidd areal som ikkje skal nyttast til veg (topp dekke) og til bygg skal førast attende til innmarksbeite. Eventuelle ulemper som fylgje av omsøkte tiltak vil soleis verte redusert*
- Tiltaket vil ikkje innebere noko interessekonflikt på ein slik måte at dei nasjonale*

føringane vert tilsidesett.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet er oppfylt.»

Handsaminga av byggesaka har skjedd i dialog med landbruksavdelinga særskilt med omsyn til å ivareta omsynet til landbruket i denne saka. Dispensasjonen frå LNF-føremålet la særleg vekt på at både utegangersau og skogdrift bygger opp under landbruksføremålet, sjølv om omfanget ikkje kvalifiserar bruken til å vere landbruksdrift. Det er ei sterk interesse for kommunen at tidligare brakklagte eigedomar vert tekne i bruk, og da til føremål som byggjar opp under landbruksføremålet. At foringshuset er større enn nødvendig enn det som er naudsynt for opplyst bruk, er positiv for ein meir omfattande framtidig drift av garden. Landbruksinteressane blir såleis godt ivaretatt med tiltaka.

Ein kan ikkje sjå at det er kome nye moment i klagen om dispensasjon frå LNF-føremålet som tilseier endring av tidligare vedtak.

Tilkomstvegen

Klager meiner at den tinglyste vegretten til gbnr 99/4 over gbnr 99/1 ikkje gjer ein rett til å utvide og oppgradere vegen med store skjeringar på begge sider av vegen.

Spørsmålet om bruk av tilkomstvegen over gbnr 99/1 er handsama i rammeløyvet. Der vart det vurdert at «Vi vurderar at den siste plassering av tilkomstvegen med to meter breidde er i samsvar med den tinglyste vegretten, 10.08.1968:

«Frist følgje Grunden. 1. Veien frå Tunet til Hovedveien benyttes af begge Oppsiddere som hidtil i 2 Meters Bredde.»

Vidare vart det«Etter det vi kan sjå er plasseringa av vegen i samsvar med eksisterande vegtrasé.»

Om den tinglyste vegretten gjer ein rett til å utvide og oppgradere tilkomstvegen, ser vi på vi som eit privatrettslig spørsmål. Administrasjonen si vurdeing er at det avgjerande for saka er at gbnr 99/4 er sikra vegrett over gbnr 99/1, der vegretten følgjer eksisterande vegtrase.

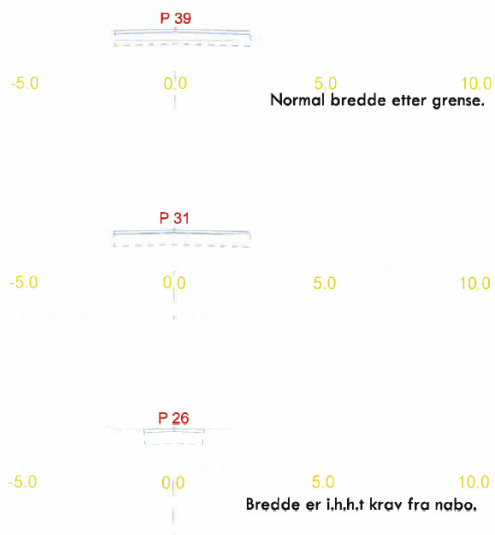
Situasjonsplan, datert 16.08.2016.

Avkjøring privat veg (rød) og landbruksveg (grønn)

ved søknad om igangsetting.

I tilsvarende skrevet vert det opplyst at vegen vil følgje eksisterande terreng i større grad enn tidligare antatt. Dette medfører få skjeringar/fyllingar. Grøftene som vart tekna inn på klagars eigedom er fjerna. Dette for å imøtekomme klagar.

Utdrag av ny tverrprofil hovudveg, 04.01.17



Med dei nye profilane ansjår vi at klagars motsegn ift. relasjon til vegen ivaretatt.

Ein kan ikkje sjå at det er kome nye moment i klagen i relasjon til vegretten og opparbeiding av tilkomstvegen som tilseier endring av tidligare vedtak.

Kulturlandskapet

Klager er bekymra for kulturlandskapets framtid sett i lys av dei planlagde tiltaka.

Klager meiner at ein alternativ plassering av tilkomstveg til gbnr 99/4 vil vere betre for kulturlandskapet.

Klagemotpart har på si side argumentert med at tilkomstvegen over gbnr 99/1 allereie er etablert slik at inngrepa på klagars eigedom blir mindre enn om ein etablerer ein helt ny tilkomstveg. Vi vurderer at ein alternativ plassering av vegen vil gje større inngrep i det etablerte kulturlandskapet enn ved å oppgradere eksisterande trase. Dessutan påpek klagar sjølv at noverande tilkomstveg er relativt rett og plan og har ikkje nokon nemneverdige utfordringar med vanntilslig. Dette talar for at noverande plassering av tilkomstveg har ein tilfredstillande funksjon.

Etter dette kan vi ikkje sjå at ein alternativ plassering av tilkomstveg vil vere betre for kulturlandskapet.

Tunet

Klagar meiner at det er uheldig for ivaretaking av tun og kulturlandskapet at våningshuset vert plassert ein ny stad. Dei to naboerna har ein historisk nær tilhøyrgheit med moglegheit til å gå tørrskodd mellom bustadene.

Det er opplyst i tilsvaarskrivet at den nye plasseringa av våningsbustaden medfører at bustaden knapt blir synleg for nabo.

Vi tenkjer at ny plassering av våningsbustaden reduserer ulemper for klagar i form av innsyn, utsyn og vil skape meir opent areal kring klagar sin eigedom. Administrasjonen si vurdering er at den nye bustaden vil ha ein meir fordelaktig plassering enn noverande våningsbustad.

Dessutan er det slik at det eksisterande våningshuset står til nedfalls. Dersom klagemotpart ikkje hadde bygd på eigedomen, ville eigedomen ha vært fortsatt brakklagt. Tiltaka hindrar såleis brakkegging av kulturlandskap. Vi ønskjer ikkje at eigedomar skal stå til nedfalls, men at dei benyttast og blir hold i hevd. Vi tenkjer at klager må godta at det skjer visse endringar med ny plassering av bustad og oppgradering av veg.

Ein kan ikkje sjå at det er kome nye moment i klagen i relasjon til plassering av våningsbustaden som tilseier endring av tidligare vedtak.

Vegrett til 2 bueiningar

Klager hevdar at kommunen ikkje kan gje vegrett til meir enn ein bueining med henvisning til den tinglyste vegretten.

Vegretten gir ikkje nærare anvisning på kor mange bueiningar den kan benyttast av. Innhaldet og rekkevidda av vegretten er eit privatrettslig spørsmål. Vi har lagt vekt på kva meirbelastning ein ekstra bueining kan gje til vegen. Dette spørsmålet er behandla i rammeløyvet. Det ble det sagt «Vi kan ikkje sjå at det vil medføre betydeleg meir trafikk på den planlagde vegen ved at det gis løyve til ein mindre bueining i tillegg til hovudbueininga. Den minste bueininga skal nyttast av tiltakshavar sin son og får ikkje ein storleik som kan huse fleire menneske. Det er ikkje søkt om 3 bueiningar.»

Ein kan ikkje sjå at det er kome nye moment i klagen i relasjon til vegrett for 2 bueiningar som tilseier endring av tidligare vedtak.

Matjord

Klagar er bekymra for kva slags konsekvensar utbygginga vil ha for den gode matjorda på eigedomen.

Dette er behandla i rammeløyvet. Det er vist til uttale frå Fylkesmannen i Hordaland, journalført den 31.10.2016, som er lagt ved denne klagen: «*Fylkesmannen er elles nøgd med at det landbrukseigedomar vert tekne i bruk til landbruksføremål. Vi rår difor til at kommunen vurderer løysingar som er mindre konfliktfylte for landbruksverdiane. Det kan t.d. stillast vilkår om at arealet ved bygningane som er søkt rive skal først attende til innmarksbeite.*»

Vi har følgd opp Fylkesmannens anmodning om å ta vare på matjorda ved å krevje at følgjande vilkår må stettas før det gis igangsettingsløyve:

- *Det må innhentast samtykke til omdisponering etter jordlova for plassering av nye bygg*
- *Det må innhentast mellombels dispensasjon frå jordlova etter § 9 for etablering av nydyrkningsfelt*

*Det må innhentas løyve får landbruksavdelinga etter forureiningsforskrifta § 4-4 (2).
Eventuelle vilkår skal stettast*

Eigedommen taper på denne måten inga matjord og er i tråd med Fylkesmannens oppmoding.

Ein kan ikkje sjå at det er kome nye moment i klagen i relasjon til disponering av matjorda som tilseier endring av tidligare vedtak.

Misvisande og mangelfull søknad

Klager påberoper seg at søknaden er misvisande, ho har ikkje mottatt nabovarsel og er ikkje tilstrekkeleg informert til å sette seg inn i det planlagde byggeprosjektet.

I rammeløyvet er det vist til samtlige nabomerknader frå klagar. Klagar tar opp både vegrettens innhald og omfang, korleis fleire bueiningar bruk av vegen er til utilbørlig ulempe for ho, samt korleis ein alternativ plassering av vegen er meir hensiktsmessig. Dessutan har klagar vore på synfaring og fått diskutert tiltaka med personer involvert i byggesøknaden. I tillegg viser klagar at ho har god kjennskap til bruk av kommunens nettsider der alle offentlige dokument i saka er tilgjengelege.

Vi legg til grunn at klagar er nabovarsla og at ho er blitt gitt anledning til å kome med merknadar som er behandla i forbindelse med søknad om rammeløyvet. I alle høve må eventuelt manglande nabovarsel vera reparert i klageomgangen, då klagar no har god kjennskap til dei omsøkte tiltaka.

Klagar er også gitt høve til å ha dialog med personar engasjert av tiltakshavar i forbindelse med byggesøknaden slik at synspunkt kunne bli fremma og eventuelle uklare forhold bli oppklart.

Nabomerknadane vart ikkje teke til følge i rammeløyvet. Dei etterfølgjande forhold illustrer at klagar er godt nok opplyst til å ta stilling til byggesøknaden.

Ein kan ikkje sjå at det er kome nye moment i klagen som tilseier at klagar har mottatt ein misvisande søknad som tilseier endring av tidligare vedtak.

Etter ein samla vurdering er det ikkje kome inn nye moment i saka som tilseier endring av tidlegare vedtak.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2016001342&