

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
101/14	Plan- og miljøutvalet	PS	03.09.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	14/2474

## Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppføring av bustad - gbnr 177/21 Nesse

### Vedlegg:

Kommentar til klage på vedtak gbnr 177/21 - Nesse  
Kommentar til klage på vedtak gnr 177 bnr 21 Nesse saknr 07414  
Klage på dispensasjon og løyve til tiltak - gbnr 177/21 Nesse - etablering av bustad  
Dispensasjon og løyve til tiltak - etablering av bustad - gbnr 177/21 Nesse  
Ny situasjonsplan for gbnr 177/21 Nesse  
Sverre\_Nesse\_Situasjonsplan\_150514  
Situasjonsplan Nesse  
Avtale om framføring veg mm 177/21  
Situasjonsplan med koter på veg  
Situasjonskart  
Teikningar

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 16.05.2014 vert oppretthaldt, med den endringa at det med heimel i pbl § 19-2 vert gjeve dispensasjon frå pbl § 29-4 for plassering av tilkomstveg slik at minsteavstanden mellom vegkant og nabogrense er 0,8 meter. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

### Plan- og miljøutvalet - 101/14

#### PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 16.05.2014 vert oppretthaldt, med den endringa at det med heimel i pbl § 19-2 vert gjeve dispensasjon frå pbl § 29-4 for plassering av tilkomstveg slik at minsteavstanden mellom vegkant og nabogrense er 0,8 meter. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

For grunningjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

**Saksopplysningar:**  
**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

**Saka gjeldt**

Lindås kommune har motteke søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel og søknad om løyve til oppføring av ein einebustad på eigedommen. Bustaden har BYA på 182 m<sup>2</sup>.

Det vart gjeve dispensasjon og løyve til tiltaket i vedtak datert 16.05.2014.

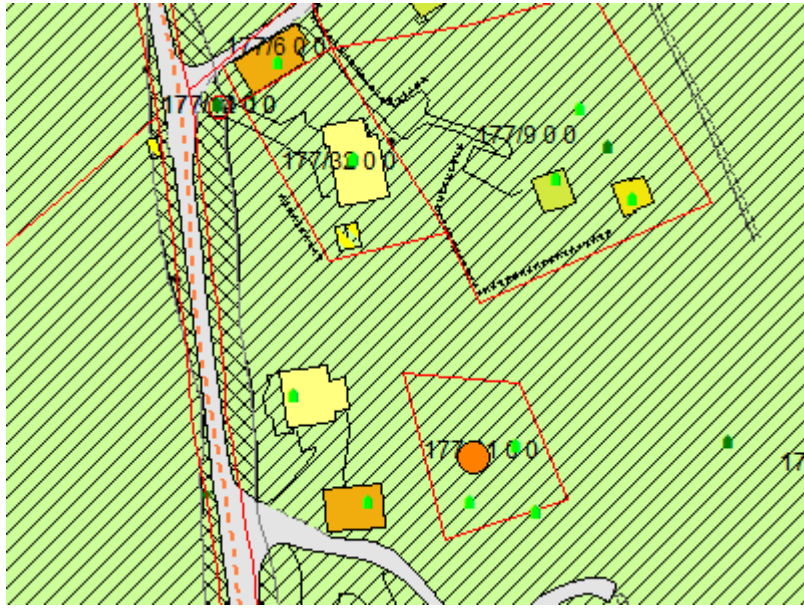
Det vart motteke klage på vedtaket frå eigar av gbnr 177/21, Berit Nesse. Klagen går på forhold kring tomtegrensene til den omsøkte eigedommen, samt vegframføringa til eigedommen. Klagen gjeld i hovudsak dei same forholda som går fram av nabomerknaden.

I brev motteke 14.07.2014 har ansvarleg søkjar gjeve tilsvar til klagen.

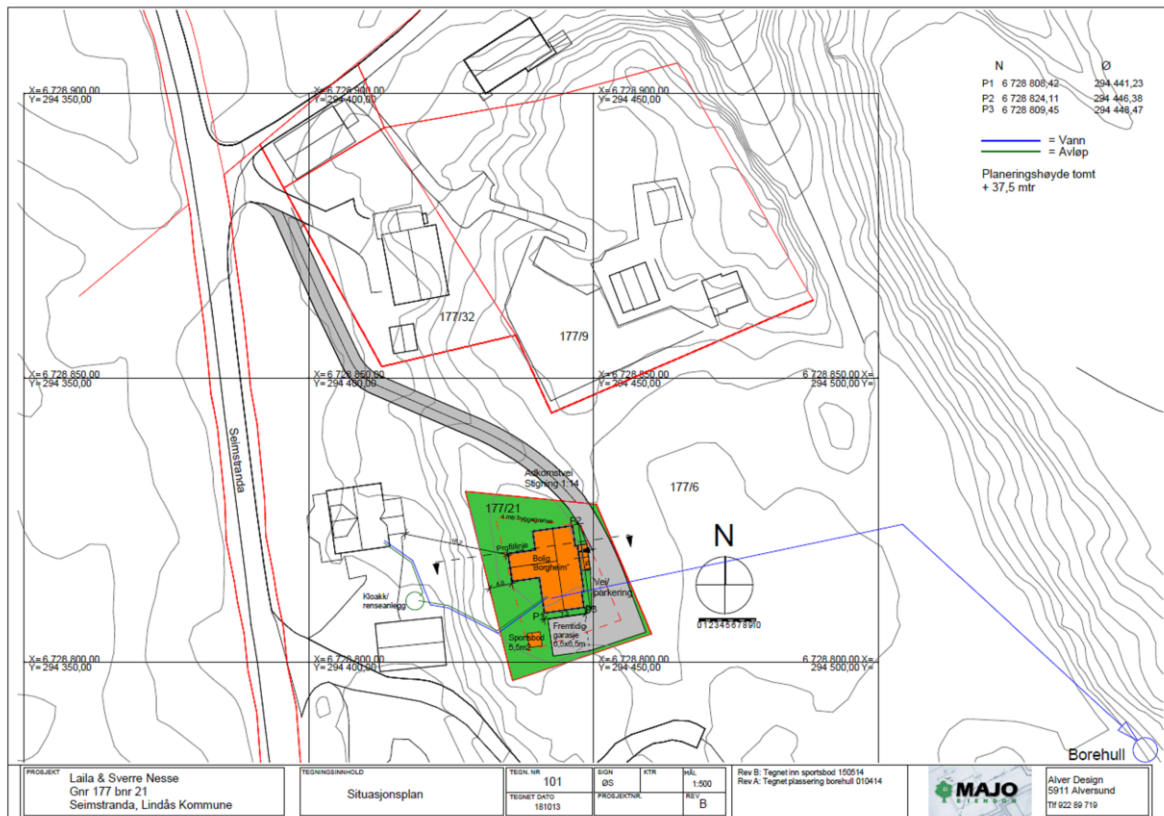
Vegen vart, ved ein inkurie, godkjend plassert nærare nabogrensa enn 4 meter utan at det låg føre samtykke til plasseringa frå nabo eller dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl) § 29-4. Dette vert no retta i klagesaka ved at dispensasjonen for plassering av tilkomstveg vert handsama i klageomgangen. Ansvarleg søkjar er orientert om at det må søkjast om dispensasjon frå pbl § 29-4 og at dispensasjonssøknaden må nabovarslast.

**Planstatus**

Eigedommen ligg i LNF område i kommuneplanen sin arealdel og innanfor omsynssone landbruk.



## Situasjonskart



Vurdering

Klage

I klagen vert det vist til at slik tomte er plassert i dag, så er den plassert i strid med skyldskifte. Etter det klagar viser til så skal tomte liggja lenger sør enn det som går fram av dagens plassering. Klagar presiserer at ho kun vil gjere søkjar og tiltakshavar merksam på dette, då dette kan skapa konflikta i framtida med tanke på skifte av eigarar.

Vidare vert det vist til omsøkte tilkomstveg til eigdommen:

Som kartet over viser ligg vegen fram til bruk nr. 21 på sørsida av tomten. Som eg nemnde i merknaden til nabovarselet er denne vegen laga av første eigar av bnr. 21. Det var faktisk denne vegen som gjorde det mogeleg å kjøra traktor til innmarka aust for dette området. Skyldskiftet viser at bnr. 21 har vegrett frå fylkesvegen og over bruk nr. 6 og fram til den sørlege tomtegrensa. Driftsbygningen som vert nemnd i skyldskiftet stod på høgre side av avkjøring på fylkesvegen. Denne er no reven og området vert nytta til parkerings- og lagringsplass.

Når det legg ein vegrett på ein definert stad meiner eg at denne må nyttast. Det vert feil å grunngeva søknaden med at ein vil skjerma tilkomst til huset frå driftsbygning og eksisterande tun ved å leggja vegen til tomten ein annan stad. Då er det eg som får ulempene og belastning med vegen rett framfor heile vestsida av min eigedom. I dette området er det nok vegar som det er.

Nedfor er eit kart over området der eg har teikna inn dei vegane som er i dag. Tomtegrensene etter skyldskiftet er ikkje teikna inn på dette kartet.



Veg inn til hovudhus bnr.6  
vegen tilhøyrande bnr. 21.  
Opprinneleg veg/gongsti til bnr. 9.  
Vegen til bnr. 21 etter situasjonsplanen.  
Eksisterande veg på austsida av min eigedom.

Som ein ser er det nok vegar i dette området. Å leggja ein ny veg framfor mi tomtegrense er heilt uakseptabelt både med tanke på ulempene eg vert påført, det faktum at det alt ligg mange vegar i området frå før, bnr. 21 har vegrett etter skyldskiftet - vegen ligg der i dag og til slutt vil vegen framfor eigdommen min vera parallell med fylkesvegen og får trafikk belastninga. Delar av den prosjekterte vegen går over dyrka mark som er av høg og god kvalitet og dette langs min eigedom.

Den beste løysinga for vegen til bnr. 21 er at vegen ligg som skreve på skyldskiftet. For gardshuset vert trafikken til bnr. 21 skjerma av ein garasje. Dyra held til i søre del av driftsbygningen og vil ikkje få noko ulemper av kjøring til og frå eigedomen. Dessutan er det tiltakshavar som òg eig bnr. 6 og såleis er det same personar som kjem til å nytta vegen som og nyttar driftsbygningen og området rundt.

Det vert vist til fullstendig klageskriv.

### **Tilsva**

Når det gjelder tomtegrenser, vil vi opprettholde vårt svar til merknad i selve byggesaken, hvor vi antar at grenser oppgitt på kart mottatt fra Lindås kommune er riktige, og at det såleis ikkje er en del av byggesøknad. Dersom det skulle vise seg at grenser ikke er riktige, kan vel dette grensejusteres om nødvendig.

Klager uttaler videre « At grensene ikkje er samanfallande på situasjonsplanen og skyldskiftet er ikkje av stor betydning for meg, for tomten er i det same området.»

Ut fra denne uttalelsen tolker vi det slik at det ikkje er avgjerande for klager at grensene blir oppmålt på nytt.

Det vert vist til det fullstendige tilsvaret.

### **Vurdering**

Lindås kommune sitt vedtak datert 16.05.2014 vart sendt til partane den 26.05.2014. Berit Nesse fekk vedtaket tilsendt pr. post. Klagen er motteken 17.06.2014. Medrekna postgong ved utsending av vedtaket er klagen rettidig.

Når det gjeld forholda i klagen, er dei i hovudsak dei same som kom fram i nabomerknaden frå klagar. Desse vart kommentert frå ansvarleg søkjar ved innsending av søknaden. Momenta er såleis vurdert i samband med vedtaket.

Klagen i denne saka gjeld to forhold, det eine er at klagar meiner at det er avvik mellom tomtegrensa slik den er vist på kommunen sine kart, og tomtegrensa slik den skulle vore etter skyldskifte.

### 1 Forhold kring plassering av tomt:

Lindås kommune vil i samband med klagen ikkje ta stilling til kva eigedomsgrensar som er korrekt for eigedommen ut i frå innsendte skyldskifte. Dette må eventuelt partane løyse ved å ha oppmåling av tomta.

Administrasjonen viser til at heimelshavar på gbnr 177/21 også er eigar av gbnr 177/6 som grensar til gbnr 177/21 på alle kantar. Alle tiltak vert då utført på grunn det eigar av gbnr 177/21 er eigar, og vil såleis ikkje kome i konflikt med privatrettslege høve.

Lindås kommune vil likevel gjere merksam på at eigedomsgrensene bør klarleggjast før eit eventuelt sal av gbnr 177/21, slik at det ikkje oppstår konflikstar kring dette for ettertida.

### 2 Dispensasjon etter pbl § 29-4 for plassering av tilkomstveg

Det klare utgangspunktet etter pbl § 29-4 2.ledd er at tiltak skal plasserast minimum 4 meter frå nabogrensa. Dersom unntaka i pbl § 29-4 3.ledd bokstav a eller b er stetta, må eit avvik frå avstandsbestemmelsen handsamast som dispensasjon.

Ved ein inkurie vart ikkje plasseringa av tilkomstvegen handsama i vedtaket. Dette vert no reparert i klageomgangen.

Omsøkte tilkomstveg har ein minsteavstand på 0,8 meter på det lågaste og aukar i avstand til 2,52 meter frå nabogrensa til gbnr 177/32. Vegen skal plasserast slik at den vert tilpassa eksisterande terreng, og høgaste punktet i forhold til klagas eigedom vert på kote + 34 i søndre del av eigedomsgrensa, slik at forskjellen vert på 1 meter i forhold til eksisterande terreng på kote + 33.

For at dispensasjon skal kunne gjevast må verken omsyna bak bestemmelsen det vert dispensert frå, eller omsyna i loven sin føremålsbestemmelse, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempe etter ei samla vurdering. Hovudomsyna bak bestemmelsen i pbl § 29-4 er å hindra brannspreiing til andre bygg, samt å ivareta behovet for luft, lyd, utsikt og å hindra innsyn.

I klagen er det vist til at vegen skal leggjast over dyrka mark, vegen som no er omsøkt er ikkje i samsvar med vegretten etter skyldskifte, samt at klagar får ulemper ved at vegen vert lagt langs vestsida av hennar eigedom.

Dette er dei same tinga som det vart vist til i nabomerknaden. I kommentar til nabomerknaden har ansvarleg søkjar vist til:

*«Det blir her bemerkert att den nye vegen er innteikna over dyrka mark, og att det er uheldig å nytta dyrka mark til veg, då det allerede går veg fram til tomten. Eksisterande veg fram til tomten går gjennom tunet til hovedhuset på bruket, og tett inntil driftsbygning. Søkjar ser dette som uheldig i forhold til eksisterande bustadhus, og ikkje minst i forhold til den daglige drift med redskaper osv. Den delen av dyrka mark, som er planlagt til veg, ligg i en skråning, og er lite verdifull til drift.»*

I vedtak datert 12.05.2014 er det gjeve løyve til omdisponering av dyrka mark for vegframføring til gbnr 177/21. I samband med klagen har landbruksavdelinga gjeve uttale:

*«I vurderinga som vart gjort i samband med førehandskonferanse når det gjalt bygging av bustadhus på gbnr177/21 vart det frå landbruk stilt følgjande krav:*

*Ein kunne tilrå disp frå LNF om vegtilkomsten til tomten kom inn frå nordvest og ikkje frå området rundt driftsbygningen. Det vert rekna som ei ulempe både av drift og miljømessige omsyn at driftsbygningar og frittliggande bustader har same tilkomstveg, då dette vert rekna som ei ulempe for alle partar og kan lett føra til konfliktsituasjonar.*

*Vegen vart då lagt inn som synt i søknaden men då den vil gå over dyrka jord, krevst det eit lyve etter jordlova.*

#### *§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord*

*Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.*

*Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.*

*Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.*

*Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.*

*Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.*

*Arealet som går med til veggrunn av dyrka jord er så pass lite at det knapt er påreknelig og ein kan ikkje sjå at det er noko anna løysing for tilkomst til denne tomten som er betre ut frå landbruksomsyn.»*

Slik det går fram av uttalen er plassering av tilkomstvegen er gjort i samråd med landbruk, då ein meiner at det er uheldig å opna opp for auka trafikk på vegen som får gjennom tunet til gbnr 177/6 og tett opp til driftsbygningen. Dette fordi auka bruk av vegen er vurdert å ha negative konsekvensar for landbruksdrifta på eigedommen.

Det ligg føre ny avtale om vegrett til etablering av veg som omsøkt. Dei privatrettslege forholda kring etablering av vegen er såleis stetta i denne saka.

Ved alle byggetiltak vert naboar råka i større eller mindre grad. I denne saka vert tilkomstvegen til omsøkte eigedom etablert på vestsida av hennar eigedom. Vegen skal kun nyttast bustad med ei bueining. Bruken av vegen er såleis svært avgrensa. Vegen som tiltak vil heller ikkje påføra eigedommen andre ulemper som tap av utsikt, innsyn m.v.

På bakgrunn av dette er administrasjonen si vurdering at dei ulempene som klagar meiner seg påført ved tilkomstvegen ligg innanfor tålegrensa av det ein som nabo må tåle. Omsynet til vegplasseringa

er i all hovudsak gjort ut frå landbruksomsyn, og dei omsyna veg tyngre i denne saka, enn dei momenta som klagar viser til.

På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert til å vera klart større enn ulempene. Vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Med heimel i pbl § 19-2 vert det gitt dispensasjon for plassering av tilkomstveg til gbnr 177/21 med ein minsteavstand til nabogrensa til gbnr 177/32 på 0,8 meter.