



Advokatfirmaet Harris Da
Postboks 4115 Sandviken
5835 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1342 - 18/22871

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
26.10.2018

Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus - gbnr 99/4 Våge

Tiltak:

Byggjestad: Gbnr: 99/4
Tiltakshavar: Alf Eikevik
Ansvarleg søkjar: Link Arkitektur AS

Delegasjonssak nr.: 372/18

Vedtak :

Lindås kommune tek klagen frå Elin Tordis Holmås Fanebust på vedtak om rammeløyve, datert 23.11.2016, til følgje. Med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd vert vert rammeløyve datert 23.11.2016 oppheva. Det vert gjeve avslag på dispensasjon og rammesøknad for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus, jf. pbl. § 27-4.

Saksutgreiing – historikk:

Saka gjeld søknad om dispensasjon og rammesøknad for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus.

Det vart sendt inn søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel. Det vart gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og rammeløyve på vilkår i vedtak datert 23.11.2016.

Vedtaket av 23.11.2016 vart klaga på av nabo, eigar av gbnr 99/1, Elin Tordis Holmås Fanebust, i brev datert 30.12.2016. Partane var fram til april 2017 i dialog utan å komme til semje om atkomstvegen tilhøyrande vegretten.

Saka var utsatt av Plan- og miljøutvalet den 31.05.2017 då utvalet ville på synfaring. Synfaring vart gjennomført i forkant av utvalsmøtet den 28.06.2017.



Plan- og miljøutvalet tok klagen delvis til følge og fatta følgjande vedtak i møte 28.06.2017:

Utvalet tek klagen delvis til følge. Vedtaket frå Lindås kommune 23.11.16 vert ståande med følgjande endringar.

- Tiltaket kan gjennomførast med vilkår av at tilkomstveg over g.nr/b.nr 99/1 ikkje går over jorddekt fastmark eller innmarksbeite, men gjennom skog/utmark.

- Det vert sett vilkår om at eksisterande våningshus og redskapskjul/uthus på 99/4 må rivast før ferdigattest vert gitt.

Vedtaket av 28.06.2017 vart klaga på av eigar av gbnr 99/4 Våge, Alf Eikevik representert av Advokatfirmaet Harris DA, i brev datert 25.07.2017. Det vart motteke klage på deler av vedtaket av 28.06.2017 frå nabo, eigar av gbnr 99/1, Elin Tordis Holmås Fanebust, i brev datert 25.07.2017.

Plan- og miljøutvalet gav grunngjeving for vedtaket sitt av 28.06.2017 i møte den 30.08.2017:

Ny vegframføring til 99/4 må kryssa 99/1. På synfaring vart det vist av tiltakshavar at både veg og svingradius over 99/1 vert vesentleg utvida ved den planlagte utbygginga. Det vert difor eit mykje større arealinngrep enn det som søknaden viser. Det fins fleire alternative stader å leggja ein veg, utan at denne tar areal frå innmarksbeite/jorddekt fastmark.

Ny klagefrist for partane starta frå det tidspunkt partane vart gjort kjent med grunngjevinga.

Merknad til grunngjevinga av vedtak av 28.06.2017 vart gjeve frå tiltakshavar eigar av gbnr 99/4 Våge, Alf Eikevik, representert av Harris DA i brev datert 21.09.2017. Det vart motteke merknad til grunngjevinga av vedtak av 28.06.2017 frå nabo, eigar av gbnr 99/1, Elin Tordis Holmås Fanebust i brev datert 22.09.2017.

Klagene vart handsama av Plan- og Miljøutvalet i møte 18.10.2017, der følgjande vedtak vart fatta:

PM - vedtak:

PMU tar ikkje klagen til følge.

Saka vart sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

I skriv frå Fylkesmannen, datert 18.01.2018, opphevar Fylkesmannen Lindås kommune sitt vedtak av 28.06.2017 då det ikkje kunne utplukkas at den manglande grunngjevinga av vedtaket «.. kan ha verka inn på resultatet i saka, jfr. prinsippet i fvl § 41.»

Tiltakshavar, Alf Eikevik, sin fell vekk då vedtak frå Lindås kommune er oppheva. Vi står no igjen med Elin Tordis Holmås Fanebust si klage av 30.12.2016 på sjølvve rammeløyvet av 23.11.2016. Klagen på rammeløyvet av 23.11.2016 skal no handsamast på nytt av kommunen.

Det er motteke nye merknadar til Fanebust si klage etter at Fylkesmannen oppheva Lindås kommune sitt vedtak. Det er motteke merknader frå:

- Tiltakshavars representant FanAgro, skriv datert 26.01.2018 og 10.03.2018.
- Uttale frå landbruk i høve tinglyst 2 meter vegtrasè og den nye vegtrasèen
- Merknad frå tiltakshavar Alf Eikevik v/ Harris DA i skriv datert, 02.03.2018 og 16.03.2018

- Merknad frå Elin Tordis Holmås Fanebust i skriv datert 05.03.2018 og 19.03.2018

Bakgrunnen for vurderinga – landbruk omsyn

I dispensasjonsvurderinga i rammeløyvet av 23.11.2016 vert det forutsatt at den tidlegare landbrukseigedommen skal kunne nyttast som ein landbrukseigedom i drift i framtida, sjølv om omsøkte tiltak ikkje er naudsynt for landbruket i dag. Kommunen legg til grunn same vurdering som før. Den tidlegare landbrukseigedommen med omsøkte tiltak skal vurderast som ein landbrukseigedom utan drift, der det vert forutsatt at eigedommen skal kunne nyttast som ein landbrukseigedom i drift i framtida.

Det er motteke skriftleg uttale frå Landbruk i høve gamal tilkomstveg og ny vegtrasè frå PMU, datert 13.02.2018:

«Landbruk er beden om å gje uttale til vegtilkomst til gnr 99 bnr 4 etter at vedtaket i PMU sit vedtak av 28.06.2017 vart oppheva av fylkesmannen.

Etter å ha vore på synfaring den 02.02. 2018 har eg vurdert dei to alternativa ut frå kva nytte dei kan ha for landbruksdrift i området.

1. Utviding av den gamle tilkomstvegen.

Her vil ein få den kortaste vegen over bnr 1, men ein kjem forholdsvis tett opp til tunet til dette bruket og slik eg oppfattar det, så har eigar av bnr 4 planar om oppføring av nytt våningshus eit stykke sør for det gamle tunet. Dette alternativet vil ta noko dyrka jord, men ikkje slik eg vurderer det i noko vesentleg omfang.

2. PMU sitt vedtak.

Om ein skal nytta dette alternativet så vil det koma lengre bort frå tunet til bnr 1, men det vil verta ei forholdsvis stor fylling for å stetta kravet til stigning.

Under synfaringa såg eg og på eit tredje alternativ og det var å trekka vegen nærare den gamle løa til bnr 1 og at ein då kjem ca 5 meter frå denne sjå kart.

Her vil det verta mindre fylling i starten og mindre sprenging for å senka vegen på toppen for å få akseptabel stigning. Dette er drøfta med eigar av bnr 1 som har sagt seg villig til å godta denne veglinja.

Etter mi vurdering så vil dette alternativet vera det beste ut frå omsyn til landbruksdrift i området.»

Å nytte og utvide den eksisterande tilkomstvegen vil ta noko dyrka jord, men ikkje i vesentleg grad. I høve ny vegtrasè, så vil det vere i større fylling som må etablerast for å stette kravet til stigning. Slik vi forstår landbruksavdelinga, så er det den gamle tilkomstvegen og med naudsynt utviding som er det betre alternativet utifrå dei to alternative vegtrasèen som har vore diskutert i saka og som Fylkesmannen ønskja ein skriftleg tilbakemelding på.

Då den gamle tilkomstvegen er eit betre alternativ enn den nye vegtrasèen utifrå landbruksmessige omsyn, er det denne vegen som vert drøfta vidare.

Klage frå Fanebust og uttaler:

Fanebust skriv i sin klage av 30.12.2016 at eksisterande tilkomstveg på 2 meter er ueigna som tilkomstveg til gbnr 99/4:

Korrigering av innhald i rammeløyve-tekst

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 sjølvsagt forvente å betale seg inn i).

I skriv frå tiltakshavars representant, FanAgro AS, datert 26.01.2018, har det kome inn nye opplysningar i saka:

1. Minste krav til adkomst bør i utgangspunktet være en landbruksvei kl. 5 eller tilsvarende for tunge kjøretøy. Da er minimumskravet til svingradius R10 (10 meter). I dette tilfelle får vi da en breddeutvidelse på 1,5 meter i midten på svingen. Breddeutvidelse foretas i innersving og jevnes ut over en avstand på 15 m. regnet fra tangentpunktene.

Vanlig veibredde inkl. skuldre er 4 m. for en klasse 5 vei. Dvs. en kjørebanebredde på 3,5 m. Grøfter kommer i tillegg, men de kan fjernes i enkelte tilfeller.

Da sier det seg selv at det vil bli tatt mer areal av gbnr. 99/1 sin eiendom enn det som er etablert til vei i dag.

Veibredden kan gjøres smalere, ned mot 2,75 meter inkl. skuldre. Da vil et tungt kjøretøy kunne ta seg fram ved lav fart. Det innebærer fortsatt en breddeutvidelse i kurve. Og det innebærer fortsatt at det må avsettes areal fra gbnr. 99/1. Denne bredden er ikke fastsatt i noen forskrifter eller retningslinjer, kun undertegnede skjønner ut i fra denne type kjøretøys vanlige bredde.

2. Ut i fra orientering gitt under pkt. 1, vil det ikke være mulig å kjøre tyngre kjøretøy til og fra gbnr 99/4 med en veibredde på 2 meter. Det er en veibredde baser på fortidens kjøretøy.

Til deres orientering skal området mellom omsøkt bolig og grense i øst, dyrkes opp til fulldyrket produksjonsjord. Det vil derfor være uheldig at en alternativ veiløsning deler dette stykket i to.

FanAgro AS stadfestar at tilkomstvegen bør vere ein landbruksveg i klasse 5 eller tilsvarende for tunge kjøretøy. Basert på deira skjønn, må vegen oppgraderast og utvidast til minimum 2,75 meter inkl. skuldre samt breddeutviding i kurve. Dette for at tyngre kjøretøy skal kunne nytte tilkomstvegen.

Naudsynt bredde på 2,75 meter vert stadfesta frå tiltakshavar, Eikevik, representert av Harris DA, i skriv datert, 02.03.2018, side 5:

Vi påpeker også at selv om det *senere skulle* bli tale om å utvide vegen, vil ikke dette bli et så omfattende inngrep som utvalget tidligere så for seg (i strid med innsendte søknadsdokumenter). Som FanAgro uttalte vil man kunne komme seg inn med tyngre kjøretøy ved en utvidelse til 2,75 m.

I uttale frå Lindås, Meland og Modalen brann og redning, datert 23.10.2018, vert det presisert:

Lindås, Meland og Modalen brann og redning har i sine retningslinjer at tilkomstveger skal ha ein breidde på 3m på rettløpsveg.

Under visar vi til TEK 10 med veiledning.

Uttalen frå Lindås, Meland og Modalen brann og redning stadfester at tilkomstvegen må vere minimum 3 meter i breidde.

VURDERING

Tilkomsten skjer via privat veg. Det ligg føre tinglyst avtale/avtale om vegrett på 2 meter breidde for gbnr 99/4 over gbnr. 99/1 av 10.08.1968:

Frist følge Grunden. 1. Veien fra Tunet til Hovedveien benyttes af begge Opsiddere som hidtil i 2 Meters Breidde. Ludvig Jakobsen ved-

Krav til tilkomst for oppføring av bygning er heimla i pbl. § 27-4. Dei kumulative vilkåra for vegforbindelse etter pbl. §27-4 første ledd første punktum er:

- 1) Privatrettslig sikra vegrett
- 2) Tilfredstillande vegforbindelse

Det første spørsmål er om den 2 meter tinglyste vegretten er ein privatrettslig sikra vegrett. Det tinglyste dokumentet stadfester vegretten til gbnr 99/4 med ein vegbreidde på 2 meter. Vegretten plasserast også i terrenget då den er lokalisert på gbnr 99/1.

Etter dette er gbnr 99/4 privatrettslig sikra vegrett over gbnr 99/1, jf. pbl. § 27-4 første ledd.

Det neste spørsmålet er om vegforbindelsen er tilfredstillande. Vi viser til Pedersen m.fl., Plan- og bygningsrett, 3. utgåve, del 2, side 447, pkt. 1.3.2.2: »I tilfredstillende ligger at bygningsmyndighetene kan stille krav til standard og breidde. Men hverken lovbestemmelsen eller forarbeidene gir noen veiledning om hvilke krav som kan stilles. Det er overlatt til bygningsmyndighetens skjønn. Begrensingen ligger i at skjønnnet må være basert på hva som er nødvendig for å komme til og fra den konkrete tomt når den er bebygget. Herunder må det ses hen til hva som er vanlig standard for lignende atkomstveier i strøket».

Basert på uttalen frå brann, er det administrasjonen si vurdering at 3 meter vegbreidde for at tilkomsten skal vere tilfredsstillande. Dette er vanlig standard for lignande atkomstvegar på rettløpsveg, sjå uttale frå Lindås, Meland og Modalen brann og redning.

FanAgro seier at tilkomstvegen i breidde må vere minimum 2,75 meter inkl. skuldre samt breddeutviding i kurve. Med to meter breidde, så legger administrasjonen til grunn at vegen kvalifiserer seg til ein kjerreveg/traktorveg som ikkje kan nyttast til tyngre køyretøy til bruk i gardsdrifta. Gbnr 99/4 er ein landbrukseigedom og ikkje ein bustadtomt. Ein 2 meter veg er ikkje egna til framtidig drift på garden. Det følgjer forutsetningsvis av rammeløyyvet frå 23.11.2016 at når bygningane er bygd, så skal eigedomen driftast og kome inn under LNF-føremålet . Dispensasjonen vart gjeve på grunnlag av framtidig drift.

På situasjonskart er vegtrasè illustrert med ca. 3 meter bredde inne på gbnr 99/4. Det vert sammanfall mellom eksisterande tilkomstveg og ny tilkomstveg at denne er 3 meter i bredda i sin heilhet. Bredda anses naudsynt for å komme til og frå den konkrete landbrukseigedomen når den er bygd med bustad.

Nye bygningar på gbnr 99/4 er søknadspliktige og utløyser dagens krav til tilkomstveg. Kommunen kan på denne bakgrunn krevje utvida vegbredde til 3 meter. Det vil vere naturleg å setje vilkår med 3 meter vegbredde frå kommunen side, men dette er ikkje i samsvar med den 2 meter tinglyste vegretten. Vilkår om 3 meter vegbredde, må vere privatrettslig sikra ved avtale eller tinglyst dokument.

Det er ikkje realisme i å nytte helikopter ved framtidig drift av garden, sjølv om dette vert nytta i ein midlertidig byggeperiode.

Etter dette er den tinglyste vegretten på 2 meters bredde over gbnr 99/1, ikkje i samsvar med kravet til tilfredstillande vegforbindelse, jf. pbl. §27-4 første ledd.

Gbnr 99/4 ikkje sikra vegforbindelse over gbnr 99/1 etter pbl. §27-4 første ledd.

Frå Fylkesmannen sitt skriv av 18.01.2018 side 3 første avsnitt: «Fylkesmannen viser til at det ligg føre ei tinglyst erklæring om vegrett over gnr. 99/1. Tvist om omfanget av bruken og eventuelt manglande vedlikehald av veg er privatrettslege forhold som er bygningsmyndigheita uvedkomande, jf. pbl § 21-6. Dette er dermed ei tvist som må løysast privatrettsleg, eventuelt i domstolane.»

Samandrag/konklusjon:

Med bakgrunn i vurderinga over har Lindås kommune kome fram til at det må foreleggje avtale om utvida bruk av veg eller ny vegtrasè eller endeleg avklaring av innhaldet i gbnr 99/4 si vegrett over gbnr 99/1 frå jordskifteretten. Dette føreligg ikkje. Det vert gjeve avslag på dispensasjon og rammesøknad for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus, jf. pbl. § 27-4.

Fylkesmannen fekk oversendt dokumenta i saka i skriv «Oversending av klagesak til endeleg handsaming», datert 27.10.2017. Vedlagt følgjer kun dei nye merknadene frå partane etter at Fylkesmannen oppheva Lindås kommune sitt vedtak av 28.06.2017.

Saka er open på Lindås kommune sine nettsider med alle dokument i saka, sjå sjølvbetening, Saka mi og innsyn med bruk av saksnummer.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg 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.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/1342

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Oppheving av klagesak - Gbnr 99/4 Våge
Informasjon til saka - gbnr 99/4 Våge
Gbnr 99/4 Våge
Informasjonskart
Uttale frå landbruk - tilkomstveg - gbnr 99/4 Våge
Førebels svar - klagehandsaming i høve oppheva vedtak frå Fylkesmannen - gbnr 99/4 Våge
Rammeløyve for oppføring av bustadhus med to bueiningar på vilkår - gbnr 99/4 Våge
PROTEST RAMMELØYVE
Innspel til vidare handsaming etter FM sin oppheving av vilkår - gbnr 99/4 Våge
Uttale vedk handsaming av klage - gbnr 99/4 Våge
Uttale vedr. tilkomstveg Våge - ny klagebehandling.
Avtale om veg -versjon 2
002 Vedlegg til brev av 05.03.2018
003 Vedlegg til brev 05.03.2018
Viser til klage - gbnr 99/4 Våge
[BULK] skannet dokument
Presetning og utkast til avtale om veg - Gbnr 99/4 Våge
Utkast til avtale om veg
Utkast - Avtale om veg
Inøteging av Fanagro sitt brev til Lindås kommune av 10.03.2018 - gbnr 99/4 Våge
Inøteging av Fanagro sitt brev til Lindås kommune av 10.03
Merknad til brev frå Harris og kartskisse frå Fanagro av 21.09.2017
Uttale frå Lindås, Meland og Modalen brann og redning i høve tilkomstveg - gbnr 99/4 Våge

Kopi til:

Advokatfirmaet Harris Da	Postboks 4115 Sandviken	5835	BERGEN
Alf Eikevik	Kollåsen 54	5116	ULSET
Elin Tordis Holmås Fanebust	Lindåsvegen 2088	5955	LINDÅS
Link Arkitektur AS	Dreggsallmenning en 10/12	5003	BERGEN

Mottakarar:

Advokatfirmaet Harris Da	Postboks 4115 Sandviken	5835	BERGEN
--------------------------	----------------------------	------	--------

Mottakarar:

Alf Eikevik
Elin Tordis Holmås Fanebust
Fylkesmannen i Hordaland
Link Arkitektur AS

Kollåsen 54 5116
Lindåsvegen 2088 5955
Postboks 7310 5020
Dreggsallmenning 5003
en 10/12

ULSET
LINDÅS
Bergen
BERGEN