

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
007/19	Plan- og miljøutvalet	PS	22.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	16/1342

Klage på 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

Vedlegg :

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
Rammeløyve for oppføring av bustadhus med to bueiningar på vilkår - gbnr 99/4 Våge
PROTEST
RAMMELØYVE
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
Uttale vedk handsaming av klage - gbnr 99/4 Våge
Uttale vedr. tilkomstveg Våge - ny klagebehandling.
Avtale om veg -versjon 2002
Vedlegg til brev av 05.03.2018
003 Vedlegg til brev 05.03.2018
Innspeil til vidare handsaming etter FM sin oppheving av vilkår - gbnr 99/4 Våge
Viser til klage - gbnr 99/4 Våge
[BULK] skannet dokument
Praisering og utkast til avtale om veg - Gbnr 99/4 Våge
Utkast til avtale om veg
Innøtegang av Fanagro sitt brev til Lindås kommune av 10.03.2018 - gbnr 99/4 Våge
Innøtegang av Fanagro sitt brev til Lindås kommune av 10.03.2018
Merknad til brev frå Harris og karts-kisse frå Fanagro av 21.09.2017
Utkast - Avtale om veg
Uttale frå Lindås, Meland og Modalen brann og redning i høve tilkomstveg - gbnr 99/4 Våge
Klage på stopppordre og opphevingsvedtak - gbnr 99/4 Våge
Sak 161342 - Klage på stopppordre og opphevingsvedtak
Vedlegg FanAgro
Merknad frå eigar av gbnr 99/1 i høve klage på avslag - gbnr 99/4 Våge
Påvising av feil i Harris si klage til Lindås kommune av 12.11.2018
img20181128_23202741
Del av brev frå Harris
Merknad frå eigar av gbnr 99/1 i høve klage på stopppordre - gbnr 99/1 Våge
Påtale av feil og uetterretteleg opplysningar i klage på stopppordre av 12.11.2018

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus, datert 26.10.2018, jf. saknr. 18/22871, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 007/19

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus, datert 26.10.2018, jf. saknr. 18/22871, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til sett inn regionale mynde som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 99/4 Våge

Adresse: Lindåsvegen 2086, 5955 Lindås

Tiltakshavar/eigar: Alf Eikevik – gbnr 99/4

Klagar: Alf Eikevik, representert av Harris Advokatfirma AS

Nabo/eigar: Elin T.H.Fanebust – gbnr 99/1 Våge

Saka gjeld

Saka gjeld klage på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus. Det vart gjeve avslag i vedtak, datert 26.10.2018.

Det er motteke klage på vedtaket av Harris Advokatfirma AS, den 12.11.2018.

Det er motteke merknadar til klagen frå nabo – gbnr 99/1 – den 29.11.2018 og 03.12.2018.

Den del av tilkomstvegen til gbnr 99/4, som er lokalisert på nabo sin eigedom – gbnr 99/1, er hovudtema i klagen.

Innleiingsvis vert det opplyst at det har vore gjeve stoppordre etter pbl. § 32-4 i form av gravearbeid på tilkomstveg lokalisert på gbnr 99/1, datert 22.10.2018.. I klagen frå tiltakshavar, datert 12.11.2018, er klage på stoppordre og på avslaget på søknad om dispensasjon og rammeløyve skrevet som ein klage. Vedtaket om stoppordre vart oppheva den 19.12.2018.

Det er kun klagen på avslaget på søknad om dispensasjon og rammeløyve som Plan- og miljøutvalet skal handsame.

I klagen opplys tiltakshavar at fram til klagen vert ferdig handsama, så vil grunneigar utføre vedlikehaldsarbeider på eksisterande våningshus og tilkomstveg. Tiltakshavar skal sette i stand huset ved utskifting av materialar. Det vert ikkje gjort endringar i utforming eller på fasaden. Veggen har vore tilgrodd med torv og denne er fjerna. Kommunen legg til grunn at vedlikehaldsarbeidet ikkje er søknadspliktig etter plan- og bygningslova. Vedlikehaldsarbeidet på våningshus og tilkomstveg er ikkje ein del av klagesaken.

Saksutgreiing – historikk:

Saka gjeld klage på 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 følgje og fatta følgjande vedtak i møte 28.06.2017:

Utvalet tek klagen delvis til følgje. 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 klagene til følgje.

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 sjølve 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 landbrukseigedomen 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 landbrukseigedomen med omsøkte tiltak skal vurderast som ein landbrukseigedom utan drift, der det vert forutsatt at eigedomen 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 landbrusdrift 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 sjølvst 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 undertegnedes skjønn 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 stadfester at tilkomstvegen bør vere ein landbruksveg i klasse 5 eller tilsvarende for tunge køyretøy. Basert på deira skjønn, må vegen oppgraderast og utvidast til minimum 2,75 meter inkl. skuldre samt breddeutviding i kurve. Dette for at tyngre køyretøy 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 bredde 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.

Det vart gjeve avslag søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus i vedtak datert 26.10.2018. Den tinglyste vegretten på 2 meters bredde over gbnr 99/1, var ikkje i samsvar med kravet til tilfredstillande vegforbindelse, jf. pbl. §27-4 første ledd. Gbnr 99/4 var ikkje sikra vegforbindelse over gbnr 99/1 etter pbl. § 27-4 første ledd.

Nye dokument i klagesaka er:

- Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve, datert 26.10.2018.
- Klage frå tiltakshavar Eikevik representert ved Harris Advokatfirma AS - mottatt 12.11.2018.
- Merknad frå nabo Fanebust – mottatt 28.11.2018.
- Supplerande merknad frå nabo Fanebust – mottatt 02.12.2018.

Avslaget, klagen og begge merknadane med vedlegg er lagt ved saksframlegget. Resten av dokumenta er tilgjengeleg på Lindås kommune sine nettsider, sjå link på siste side av dokumentet.

Planstatus

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

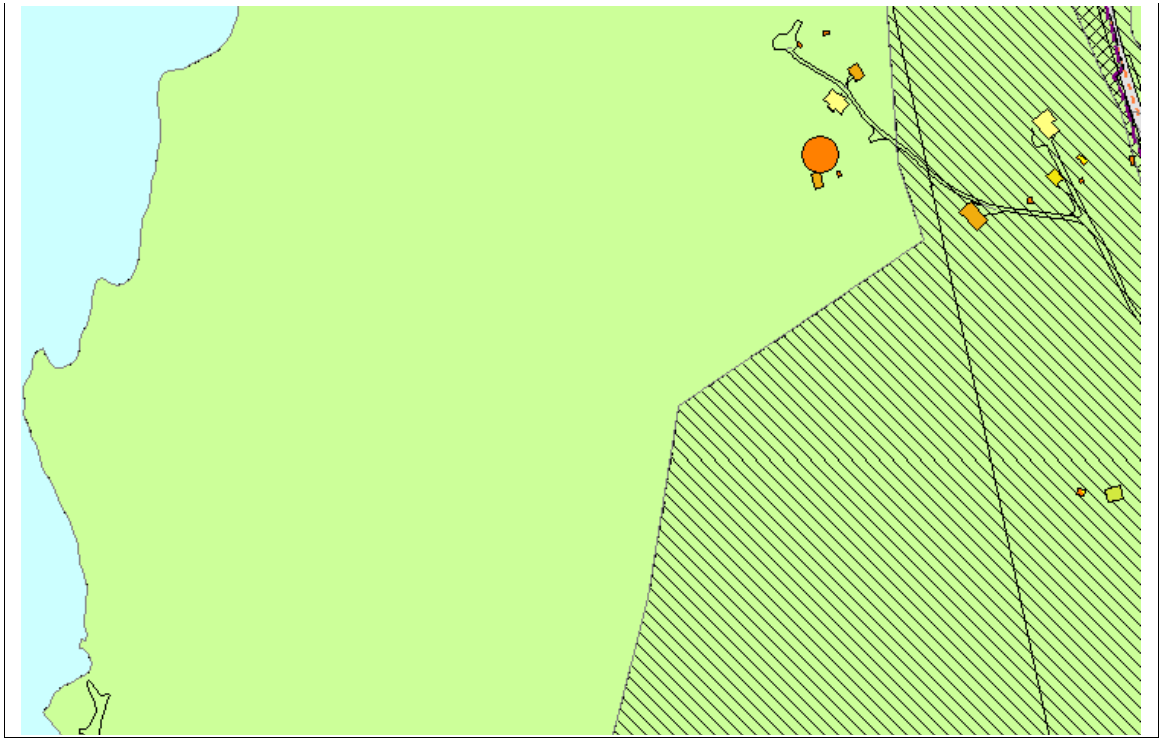
I området er det i utgangspunktet ikkje tillate å føre opp bygg som ikkje er naudsynt i samband med stadbunden næring. Eigedomens storleik og drift tilseier at det ikkje er trong for våningshus eller andre bygg på eigedomen. Ressursgrunnlaget på eigedomen synes å vere relativt lite. Tiltaka er såleis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

Dispensasjon

Dispensasjonen er ikkje særskilt vurdert då tiltaka er avslått etter pbl § 27-4. Det vert vist til vurderinga gjort i rammeløyvet datert 23.11.2016.

Kart/Foto

Gbnr 99/4 Kommuneplankart oversikt

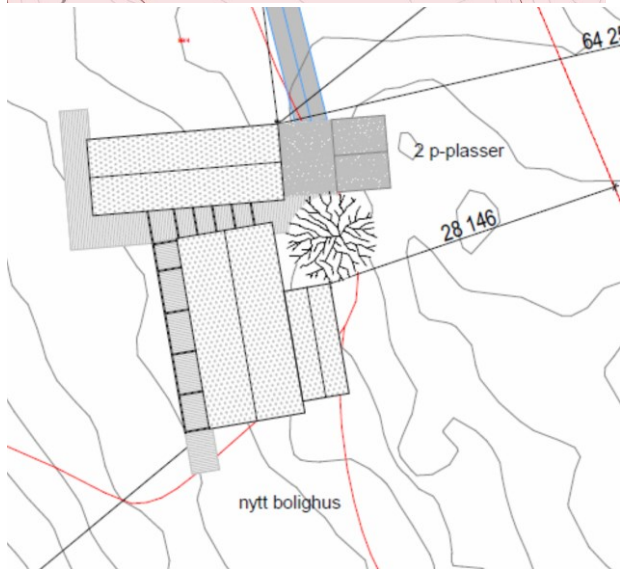
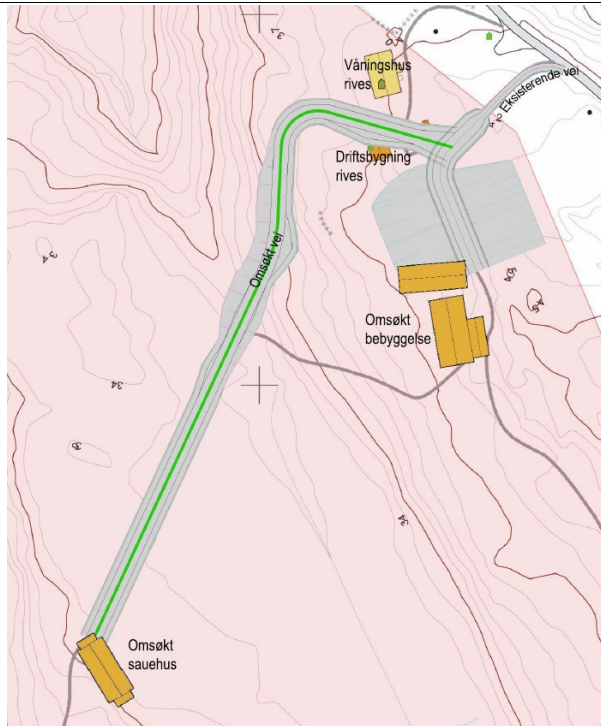


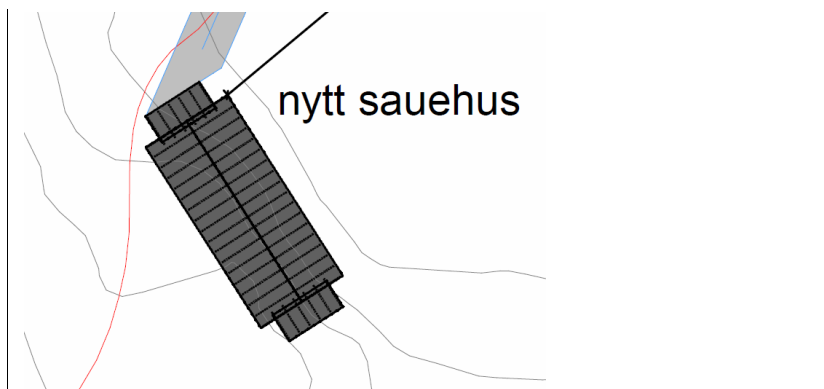
Gbnr 99/4 Kommuneplankart



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



Heimel for avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve

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 Bredde. 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:

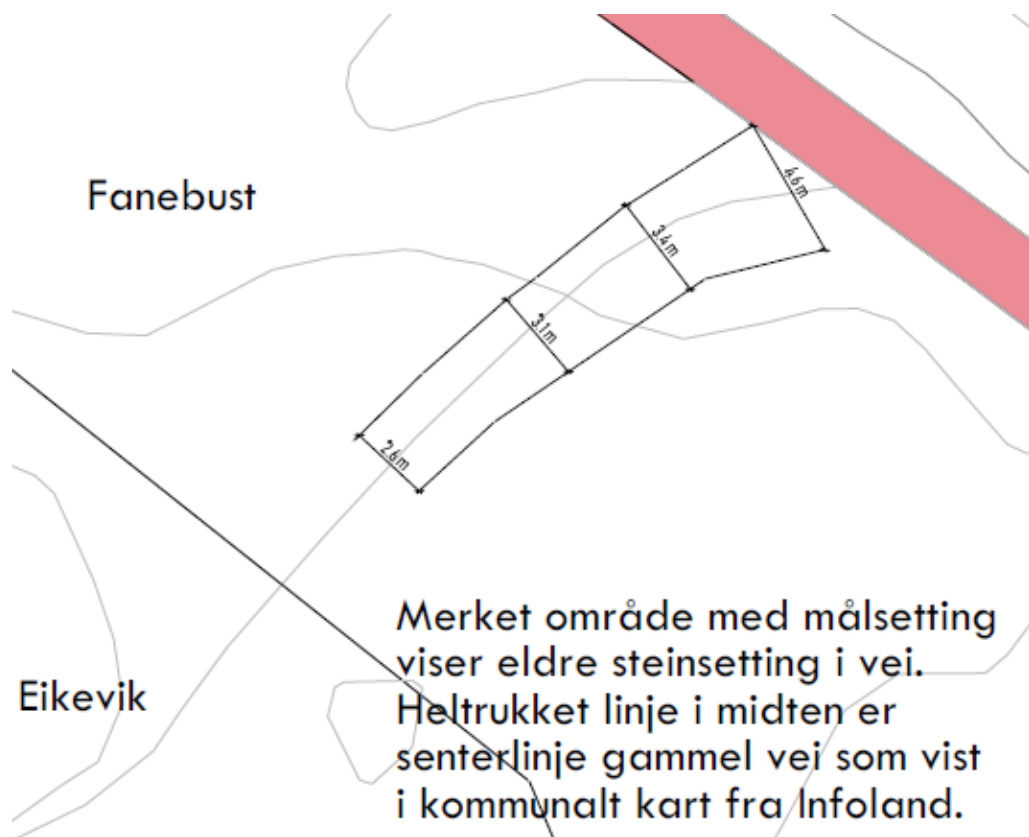
1. Privatrettslig sikra vegrett
2. Tilfredstillande vegforbindelse

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve

I klagen anfører tiltakshavar at veganlegg med tilfredsstillande vegbredde på 3 meter lar seg opparbeide innanfor den tinglyste vegretten av 10.08.1968. Den tinglyste vegretten lyder på 2 meter vegbredde. I tilknytning til vedlikehald av vegen, er det no avdekka ein eldre steinsetting i veg som er breiare enn 2 meter. Det er steinsettinga av vegen som viser den reelle bruken av vegen. I kart frå FanAgro, datert 10.11.2018, synar eldre steinsetting i veg frå 2,6 meter til 4,6 meter bredde. Den reelle vegbredda er innanfor den tinglyste vegretten då avtalen viser til ein fleksibilitet og tilpassingsevne i vegbredde sett hen til reell bruk. Den tinglyste vegretten kan ikkje låsast til 2 meters vegbredde, men gir ein rett til vegbredde på opptil 3 meter.

I følgje klagar er gbnr 99/4 med vegrettens innebygde fleksibilitet og tilpassingsevne i forhold til den reelle bruk av vegen, slik den er synt med eldre steinsetting i veg, dagens alminnelige tolkningsprinsipp og samfunnsutvikling privatrettslig sikra ein vegbredde på 3 meter. Det føreligg ein dokumentert vegrett på opptil 3 meter. Vegbredda stettar breidde kravet til ein tilfredstillande vegforbindelse. Grunnlaget for avslaget laget bortfaller.

Kart med steinsetting frå FanAgro, datert 10.11.2018:



Det vert vist til fullstendig klageskriv.

Tilsvar til klage

Nabo på gbnr 99/1 motsett seg i sin merknad ein rett for gbnr 99/1 til ein breiare vegbreidde enn 2 meter. Det er ikkje dokumentert ein vegrett på opptil 3 meter. Vegretten er 2 meter slik den lyder i det tinglyste dokument. Eldre steinsetting i veg viser ikkje reell bruk av vegen då bruken ikkje har vore slik tiltakshavar legg føre. Dagens alminnelige tolkningsprinsipp og samfunnsutvikling, kan ikkje få gjennomslagskraft når vegbreidda er spesifisert som 2 meter i det tinglyste dokument. Gbnr 99/4 er privatrettslig sikra ein vegbreidde på 2 meter. 2 meters vegbreidde stettar ikkje kravet til ein tilfredstillande vegforbindelse. Grunnet avslaget fell ikkje bort.

Det vert vist til fullstendige merknadskriv.

Vurdering

I avslaget var vurderinga:

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 Bredde. 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:

3. Privatrettslig sikra vegrett
4. Tilfredstillande vegforbindelse

Det første spørsmål er om den 2 meter tinglyste vegretten er ein privatrettslig sikra vegrett. Det tinglyste dokumentet stadfestar vegretten til gbnr 99/4 med ein vegbredde 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 tilfredsstillende ligger at bygningsmyndighetene kan stille krav til standard og bredde. Men hverken lovbestemmelsen eller forarbeidene gir noen veiledning om hvilke krav som kan stilles. Det er overlatt til bygningsmyndighetens skjønn. Begrensingen ligger i at skjønnet 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 vegbredde for at tilkomsten skal vere tilfredsstillande. Dette er vanlig standard for lignande atkomstvegar på rettsløpsveg, sjå uttale frå Lindås, Meland og Modalen brann og redning.

FanAgro seier at tilkomstvegen i bredde må vere minimum 2,75 meter inkl. skuldre samt breddeutviding i kurve. Med to meter bredde, 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 rammeløyvet 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.

Vurdering av klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve
Kommunen legg til grunn at heimelsgrunnlaget for avslaget, pbl. §27-4, ikkje er omtvista.

Dei kumulative vilkåra for vegforbindelse etter pbl. § 27-4 første ledd første punktum er:

1. Privatrettslig sikra vegrett
2. Tilfredstillande vegforbindelse

Ein tilfredstillande vegforbindelse i vår sak er satt til tilkomstveg med 3 meters vegbredde, jf. uttale frå Lindås, Meland og Modalen brann og redning datert 23.10.2018. Kommunen legg til grunn at dagens krav til 3 meters vegbredde ikkje er omtvista.

Det som er omtvista er om den tinglyste vegretten gjev gbnr 99/4 ein rett til 3 meters vegbredde på gbnr 99/1 når ser på vegrettens innebygde fleksibilitet og tilpassingsevne i forhold til den reelle bruk av vegen, slik den er synt med eldre steinsetting i veg, samt dagens alminnelige tolkningsprinsipp og samfunnsutvikling.

Kommunen la til grunn i avslaget at den tinglyste vegretten er avgrensa til 2 meter vegbredde slik den vert lest etter sin ordlyd. I følge ordlyden har gbnr 99/4 ein vegrett over gbnr 99/1 med ein vegbredde på 2 meter. Kommunen har gjeve avslag på bakgrunn av at den tinglyste vegretten på 2 meter ikkje stettar kravet til tilfredstillande vegforbindelse med ein vegbredde på 3 meter.

Om vegbredda for tilkomstvegen over gbnr 99/1 er 2 meter eller opptil 3 meter sett hen til vegrettens innebygde fleksibilitet og tilpassingsevne i forhold til den reelle bruk av vegen, slik den er synt med eldre steinsetting i veg, dagens alminnelige tolkningsprinsipp og samfunnsutvikling, er etter kommunens syn reint privatrettslig. Kommunen skal ikkje ta på seg ei dommar rolle og vurdere den private tvisten mellom naboane om tilkomstvegen si vegbredde. UT i frå den korrespondansen som har vore i saka er det klart at det ikkje er semje mellom partane om omfanget av vegretten.

Kommunen legg fortsatt til grunn at vegretten er dokumentert til 2 meter vegbredde slik den tinglyste vegretten lyder. Vegretten er ikkje dokumentert til 3 meter vegbredde. Privatrettslige forhold er kommunen uvedkommande, jf. pbl. § 21-6.

Kommunen viser til Fylkesmannen sitt utsegn i opphevingsvedtaket slik det vart vist til i avslaget:

«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

byggningsmyndigheita uvedkomande, jf. pbl § 21-6. Dette er dermed ei tvist som må løysast privatrettsleg, eventuelt i domstolane.»

Frå Fylkesmannen si side vart det framheva at den privatrettslige sida av tvisten om tilkomstvegen lokalisert på gbnr 99/1 er kommunen uvedkomande, jf. pbl. § 21-6. I følgje pbl. § 21-6 første punktum «... skal byggningsmyndighetene ikkje ta stilling til de privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader». Tvist om omfanget av bruken av tilkomstvegen skal ikkje kommunen vurdere.

Kommunen fastheld si tidlegare samandrag/konklusjon slik den var i avslaget:

Med bakgrunn i vurderinga over har Lindås kommune kome fram til at det må foreligge 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.

Gbnr 99/4 har ikkje dokumentert ein vegrett med vegbredde på 3 meter. Gbnr 99/4 har dokumentert ein tinglyst vegrett med 2 meter vegbredde over gbnr 99/1. Dette er ikkje i samsvar med tilfredstillande vegforbindelse etter pbl. § 27-1 første ledd første punktum. Det føreligg ikkje 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.

Gbnr 99/4 er ikkje sikra vegforbindelse over gbnr 99/1 etter pbl. §27-4 første ledd første punktum. Det er grunnlag for å gi avslag på søknaden.

Til den subsidiære anførselen frå klagar om at det kan gjevast nytt rammeløyve på vilkår av at det vert lagt fram tinglyst rett til veg med 3 meters breidde før søknad om igangsetting vil administrasjonen vise til SAK10 § 5-4 3. og 4.ledd som set krav til innhald i rammesøknad. I SAK10 4.ledd bokstav a til e går det fram unntak frå kravet til dokumentasjon.

I bokstav c der det går fram at

«c) for forhold som atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning, jf. tredje ledd bokstav j, er det tilstrekkelig at det er dokumentert at nødvendige rettigheter er sikret

[Veiledning til fjerde ledd bokstav c](#)

Det kreves at veiforbindelse med videre er sikret, herunder at bruk av nabogrunn er avklart, eventuell opparbeiding av offentlige veier og vann- og avløpsanlegg er tilfredsstillende avklart med videre, jf. pbl. § 18-1. Tekniske løsninger og dokumentasjon vedrørende refusjon må senest være avklart og utarbeidet i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

Slik det går fram av vurderinga over så er ikkje bruk av nabogrunn til tilkomstveg ut over vegbredde på 2 meter avklart i denne saka og det ligg ikkje føre grunnlag for å kunne gje rammeløyve på vilkår.

For vidare framdrift av saka rår vi til at partane får avklart dei privatrettslege forholda i mellom seg før det eventuelt vert fremja ny søknad til kommunen.

Etter dette kan ikkje administrasjonen sjå at det er kome fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering.

Lenke til innsyn:

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