

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
088/14	Plan- og miljøutvalet	PS	18.06.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	14/1427

Klage på løyve til etablering av veg gbnr 168/10 - Eikeland søndre

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - gbnr 168/10 Eikeland søndre

Nabovarsel mm.

Kommentar til nabovarsel - gbnr 168/10 Eikeland søndre - bustad og garasje

Vedkomande kommentar til nabovarsel - tiltak på gbnr 1681.

Kommentarar til nabovarsel vedk tiltak på gbnr 168/10 og 168/1 Eikeland søndre

Kommentar og bilde vedk klagesak GBNR 168/10 Eikeland søndre - bustad og garasje

Opplysningar om tiltakets ytre rammer 168-10

Situasjonskart og terrengprofil

Søknad om løyve til tiltak gbnr 168-10

Klage på tiltak på naboeigedom - GBNR 168/10 Eikeland søndre - bustad og garasje

Løyve til oppføring av bustad og etablering av tilkomstveg - gbnr 16810Eikeland søndre

Nabovarsel og erklæring - løyve til tiltak

Reviderte teikningar

Situasjonsplan tilkomstveg gbnr 168-10

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 31.01.2014 vert oppretthalde, med den endringa at det med heimel i pbl § 19-2 vert gjeve dispensasjon frå pbl § 29-4 for plassering av veg slik at avstand mellom vegkant og nabogrense ikkje er mindre enn 1 m. Veggrøftene skal dekkast med jord og såast til. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjevinga av vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

Plan- og miljøutvalet - 088/14

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 31.01.2014 vert oppretthalde, med den endringa at det med heimel i pbl § 19-2 vert gjeve dispensasjon frå pbl § 29-4 for plassering av veg slik at avstand mellom vegkant og nabogrense ikkje er mindre enn 1 m. Veggrøftene skal dekkast med jord og såast til. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjevinga av vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Dersom klagen ikkje vert teken til følgje går saka til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Saka gjeld:

Saka gjeld klage på tiltak på gbnr 168/1 – tilkomstveg for gbnr 168/10. Tiltakshavarar er Gunn-Elin Hindenes Bysheim og Bjørn Arild Bysheim. Advokat Andreas Nylund ved Advokatfirma Høgseth klaga på tiltaket i brev datert 12.02.2014 på vegne av Vidar Myhr, eigar av gbnr 169/8.

Kommunen gav 31.01.2014 løyve til oppføring av bustad på gbnr 168/10 og etablering av veg fram til eigedomen. Vegen ligg på gbnr 168/1. Gbnr 168/10 har tinglyst vegrett over eigedomen.

Vegen vart, ved ein inkurie, godkjend plassert med ein avstand på 1 m mellom vegkant og nabogrense 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 det er søkt om dispensasjon, jf søknad datert 28.03.2014.

Administrasjonen har vore på synfaring.

Historikk:

31.01.2014	Løyve til oppføring av bustad på gbnr 168/10 og etablering av tilkomstveg.
12.02.2014	Klage på tiltak på naboeigedom frå Advokatfirma Høgseth
25.04.2014	Tilsvar på klage frå G. Hindenes Bygg og Rehabilitering
14.03.2014	Skriv frå Lindås kommune vedkomande kommentar til nabovarsel og vurdering av utsett iverksetjing av tiltaket
28.03.2014	Søknad om dispensasjon frå pbl § 29-4 for plassering av veg 1 m frå nabogrense
10.03.2014	Kommentar til nabovarsel som gjeld dispensasjon frå Advokatfirma Høgseth
17.03.2014	Kommentar til nabovarsel som gjeld dispensasjon frå Advokatfirma Høgseth

VURDERING

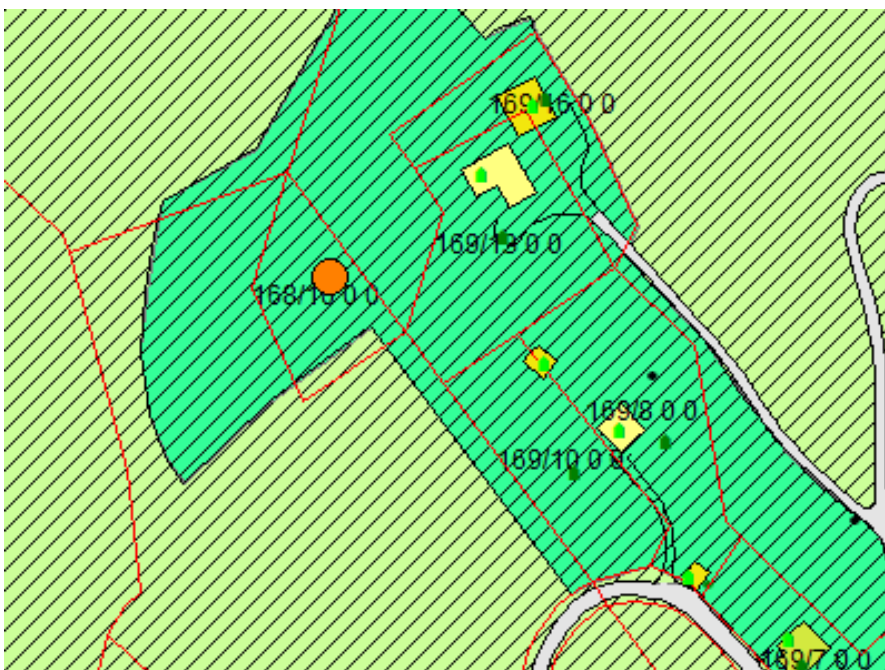
Dispensasjon:

Ansvarleg søker G. Hindenes Bygg og Rehabilitering har søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for plassering av tilkomstveg til gbnr 168/10 slik at vegkant har ein avstand på 1 m frå nabogrense, jf søknad datert 28.03.2014. Veg og grøfter ligg i sin heilskap inne på gbnr 168/1.

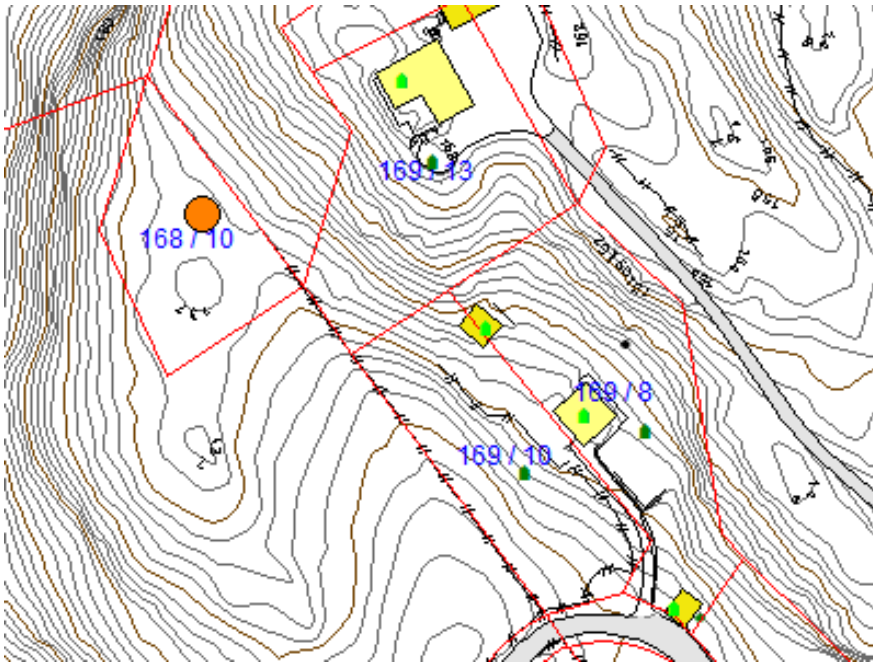


Kart vedlagt søknad om dispensasjon.

Vegen ligg i område som i kommuneplanen er avsett til LNF-føremål med spreidd bustadbygging. Området er også registrert med omsynssone der landbruket skal ha eit særskild vern. Tiltaket er i samsvar med plan.



Utsnitt frå kommuneplanen



Utsnitt frå grunnkart

Søknaden om dispensasjon er nabovarsla. Det ligg føre merknader frå advokat Andreas Nylund ved Advokatfirma Høgseth på vegne av naboeigedomane gbnr 169/10 v/ Gro Elin Myhr, gbnr 169/1 v/ Elisabeth Myhr og gbnr 169/13, Leif Harald Myhr, jf skriv datert 10.03.2014 og 17.03.2014.

Saka har ikkje vore send på høyring.

I dispensasjonssøknaden står det:

Søker herved dispensasjon frå plan og bygningsloven § 29 – 4 vedr. framføring av tilkomstveg til gbnr 168. 10

Tilkomstvegen søkes plassert langs nabogrensa med ein avstand frå vegskuler til grense på 1,0 m .mot 4,0 m etter plan og bygningsloven.

Grunnen til plasseringa er at tilførselsvegen skal komme minst mulig til hinder for hovudbruket gbnr 168/1 då den går over eit godt produserande innmarksbeite, som brukes til beiting av småfe året rundt.

I kommuneplanen er den omsøkte trase også påtenkt som tilkomstveg, då den er merket som LNF 1 område.

Det har også komme tilleggskommentar til kommunen datert 17.03.2014 frå advokatfirma Høgseth, der dei framsetter diverse løysningar på gjerde og bruken av beitearjal. Desse forslaga velger eg å ikkje kommentera.

Vedr. tilkomstvegen har det også vorte gjennom advokatfirma Høgseth etterspurt terreng profiler på vegen. Desse er godkjende , og om dei involverte partane ville sjå dei, kunne dei tatt kontakt med ansvarlig søker i henh. til opplysningar gjeve i nabovarselet.

*Eg vil ellers på peika at tilkomst vegen som dispensasjonssøknaden gjeld , ligg i samme trase som på den opprinelege søknaden datert 10.12.2013. og som er gjeve i løyve datert 31.01.2014 . Den ligg 1,0 m frå naboeigedomene
Eg kan ikkje sjå at dette løyvet til veg forringer eller er til hinder for naboeigedomene*

Merknader frå naboar datert 10.03.2014

Undertegnede bistår eier av gnr. 169 bnr. 10 v/Gro Elin Myhr og eier av gnr. 169 bnr. 1 v/Elisabeth Myhr.

Det vises til nabovarsel datert 25.02.2014 fra Geir Hindenes vedrørende anleggelse av vei frem til gnr. 168, bnr. 10, over bnr. 1. Det søkes her om dispensasjon fra plan og bygningsloven, jf. lovens kapittel 19. Nabovarselet inneholder kun et kart der veien er tegnet inn. Den inneholder ikke terrengprofil eller annet som er egnet til å forutse hvordan veien kommer til å se ut. Veien flyttes ved denne søknaden fra 0 meter fra nabogrense til 1 meter fra nabogrense. Man kan da ikke uten videre legge til grunn tidligere tegninger, da veien nå reelt har en ny trasé.

Det søkes om dispensasjon fra forbudet mot tiltak mindre enn 4 meter fra nabogrense. Det kommer klart frem av plan og bygningsloven § 19-1 at dispensasjon krever «*grunnlagt søknad*». Denne søknad er ikke grunnlagt, og skal av denne grunn avslås fra kommunens side.

Uavhengig av dette anses det som en uforholdsmessig ulempe å få veien så nærme nabogrensen. Etter forholdene burde det ikke være noe hinder for at veien kan ha en avstand til nabogrense på minst 4 meter.

Til orientering har eier av gnr. 169, bnr. 13 ikke mottatt nabovarsel. Denne eiendommen vil bli direkte berørt av tiltaket.

Det bes om at dispensasjon ikke blir gitt. Det bes videre om at kommunen gir pålegg om retting all den tid tiltakshaver allerede har påbegynt arbeid med veien, på tross av at tillatelse ikke foreligger. Endelig bes det om at kommunen pålegger tiltakshaver å stanse arbeidene inntil saken er ferdig behandlet, jf. plan og bygningsloven §§ 32-3 til 32-5.

Merknader frå naboar datert 17.03.2014:

Det vises til nabovarsel gitt til Leif Harald Myhr, med tilhørende dispensasjonssøknad, datert 25. februar 2014. Leif Harald Myhr er eier av gbnr. 169/13.

Jeg viser til mitt brev av 10. mars, d.å. Gro Elin og Elisabeth Myhr opprettholder de kommentarene som fremkommer der for gbnr. 169/10 og 169/1. Leif Harald Myhr tiltrer kommentarene for gbnr. 169/13. Man ønsker å gi tilleggskommentarer på bakgrunn av dispensasjonssøknaden.

Mine klienter motsetter seg veien én meter fra sin grense. Plassering av veien vil være en ulempe av flere grunner. For det første vil veien være skjemmende, særlig for gbnr. 169/10. Veien ser ut til å komme høyere i enn dagens terreng, noe som synes unødvendig. Dette er det imidlertid vanskelig å si noe nærmere om, da tiltakshaver ikke har presentert terrengprofil for tiltaket.

For det andre vil plassering av veien medføre risiko for ødeleggelse på gjerder i nabogrensen. Ved snøfall vil brøyting av snø mot gjerdet raskt medføre ødeleggelse. Særlig gjelder dette for gbnr. 169/13 som har gjerdeplikt mot gbnr. 168/1. Plasserer man veien minst fire meter fra grensen, vil dette problemet unngås.

Tiltakshaver begrunner dispensasjonen med at man ved å legge veien lenger vekk fra grensen mister beitemark. Dette kan enkelt avhjelpes ved bruk av ferister. Ved å legge veien én meter fra grense mister gbnr. 168/1 beitemark i et belte på én meter langs veien. Ved å anlegge veien lenger fra nabogrense, vil gbnr. 168/1 få benyttet arealet på begge sider av veien som beiteareal. Man mister derfor mindre beiteareal ved å legge veien lenger fra nabogrense.

Utgangspunktet er at tiltak nærmere enn fire meter fra nabogrense krever naboers samtykke. Samtykker ikke naboer, kan kommunen gi dispensasjon. I dette ligger det at fordelene for tiltakshaver klart må overskride ulempen for naboer for at dispensasjon kan gis.

I dette tilfellet er det ikke slik at omsøkte vei er eneste mulighet. Det vil ikke medføre merkostnader å legge veien fire meter fra nabogrense enn én meter fra grensen. Det medfører derfor ingen stor fordel for tiltakshaver å få dispensasjon fra kommunen. Tvert om vil det medføre en ulempe, da man får benyttet mer av beitemark ved å legge veien minst fire meter fra nabogrense.

Det bes om at søknad om dispensasjon avslås. Dersom kommunen godkjenner søknaden, bes det om at saken sendes til Fylkesmannen som klageinstans.

Vurdering:

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 ulempene 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.

Søklar grunngjev søknaden om dispensasjon i at området vegen ligg i er eit godt produserande innmarksbeite og at vegtraseen ligg innanfor området avsett til spreidd bustadbygging med det føremål og utløysa området med veg. Han skriv også at han ikkje kan sjå at vegen forringar eller er til hinder for naboeigedomane.

Vegtraseen er i samsvar med vedteken plan for området, jf gjeldande kommuneplan. Plassering av framtidig veg fram til området har såleis vore kjend for omgjevnadane. Ei flytting av vegen 4 m frå grensa vil medføra at vegen kjem i strid med planføremålet då området er avsett til LNF-område.

Området er i følge gardskartregistreringa klassifisert som overflatedyrka mark.

Når det gjeld merkningen til manglande dokumentasjon ved utsending av nabovarsel ved søknad om dispensasjon viser vi til kommunen sitt skriv av 14.03.2014 der vi har orientert klagar om at spørsmål omkring nabovarslinga må rettast til ansvarleg søkjar. Administrasjonen vil elles påpeika at omsøkte veg har same avstand til nabogrense som tidlegare, vegen er plassert med vegkant i ein avstand 1m frå nabogrense.

Det vert vidare sagt at søknaden om dispensasjon ikkje er grunngeven og at kommunen difor skal avslå søknaden. Kommunen finn søknaden tilstrekkeleg opplyst og grunnlagt til å verta handsama.

Når det gjeld manglande nabovarsel til gbnr 169/13 vert det vist til ansvarleg søkjar sin kommentar og dokumentasjon vedlagt søknaden om dispensasjon.

Vidare vert det vist til at det er ei uforholdmessig ulempe å få vegen så nært nabogrensa og at det ikkje burde vera noko til hinder for at vegen kan ha ein avstand til nabogrense på 4 meter. I merkningen datert 17.03.2014 er dette skildra nærare som skjemma med grunngeving i at vegen vil liggja over eksisterande terreng og risiko for øydelegging av gjerde i nabogrensa ved snøbrøyting. Det vert også tatt opp at å leggja vegen 4 m frå grensa ikkje vil ta beslag i beitemark, men heller gjera at ein får nytta meir beitemark.

Når det gjeld ulemper for naboeigedomane vurderer administrasjonen følgjande:

Vegen føl grensa mot gnr. 169/10, i ei lengde på om lag 55 m. Gnr. 169/10 er ein ubebygd bustadeigedom som ligg i skrånande terreng. Vegen vil langs dette partiet liggja om lag 1 meter over eksisterande terreng, jf lengdeprofil, for å få jamn stigning på vegen. Det faktum å få ein veg plassert inntil grensa i forhold til at det ikkje er ein veg der, er sjølvstøtt ei endring som kan følast som ei ulempe. Vegen vil, slik administrasjonen ser det, ikkje ta noko utsikt, eller ha negativ verknad i høve til lys, luft eller brannsmitte og såleis ikkje gje noko avgrensing når det gjeld utnyttinga av eigedomen. Sjenanse frå trafikken på vegen vil også vera avgrensa då det berre vil gjelda ei buening. Administrasjonen vil elles presisera at plassering av veg så nær nabogrensa føreset at ein ved vedlikehald av vegen tek omsyn slik at naboeigedomen ikkje vert påført ulemper.

Vegen vil vidare følgja grenselinja mot gbnr 169/13, i ei lengde på om lag 15 m. Vegen ligg i dette området noko lågare enn eksisterande terreng, jf. lengdeprofil. Gbnr 169/13 er bebygd med bustadhus. Den delen av eigedomen som grensar til vegen er i dette området svært bratt og kledd med lauvskog. Bustaden på gbnr 169/13 ligg i ein avstand på meir enn 30 m frå vegen og meir enn 15 m høgare enn vegen. Administrasjonen kan ikkje sjå at vegen vil ha negativ verknad verken med omsyn omsyn til utsikt, innsyn eller bruken av gbnr 169/13 forøvrig.

Gbnr 169/1 grensar inn til gbnr 168/10 langs denne eigedomen si grenselinje mot nordaust. Gbnr 169/1 er ein landbrukseigedom. Arealet som grensar mot gbnr 168/10 er ubebygd, bratt og skogkledd. Administrasjonen kan ikkje sjå at framføring av veg inn på tomta slik han er omsøkt vil gje negative verknader på bruken av denne delen av gbnr 169/1 ut over eventuelle ulemper byggjeløve for bustad på eigedomen allereie gjev.

Administrasjonen kan, etter ei samla vurdering, ikkje sjå at vegen kjem i konflikt med dei føremål plan- og bygningslova § 29-4 skal ivareta når det gjeld omsyna til brannspreiing, luft, lys og utsyn for naboeigedomane. Administrasjonen kan heller ikkje sjå at vegen slik han er omsøkt vil medføre andre vesentlege ulemper for naboeigedomane slik at tiltaket ikkje kan godkjennast. Vegen ligg innanfor område som er sett av til spreidd bustadbygging med det føremål og skulle løysa ut arealet med veg.

Plassering av vegen er såleis i samsvar med plan. Å flytta vegen slik klagar krev medfører at tiltaket kjem i konflikt med vedteken plan.

Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert til å vera klart større enn ulempene. Vilråa for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Med heimel i pbl § 19-2 vert det gitt dispensasjon for plassering av vegen slik at vegkant har ein avstand på inntil 1 m frå nabogrensa mot gbnr 169/10, gbnr 169/13 og 169/1. Vegen skal i sin heilskap liggja på gbnr 168/1 og grøftene skal dekkast med jord og såast til.

Klage:

Advokat Andreas Nylund ved Advokatfirma Høgseth klaga i brev datert 12.02.2014 på vegne av Vidar Myhr, eigar av gbnr 169/8, på etablert tilkomstveg til gbnr 168/10 over 168/1. I klagen står det:

Undertegnede representerer Vidar Myhr, som eier gnr. 169, bnr. 8 i Lindås kommune. Hjemmelshaver til bnr. 10 er Myhrs bestefar, som døde i 2004. Myhr hevder å ha kjøpt bnr. 10 den gang han kjøpte bnr. 8, og man er i en prosess med å finne en løsning på dette.

Det vises til søknad om oppføring av bolighus på gnr. 168, bnr. 10, og adkomstvei til denne. Man kan ikke se at byggherre har fått tillatelse til å bygge vei, og det vises til at kommunen har etterspurt ytterlige dokumentasjon, i henvendelse av 23.01.2014.

Det bemerkes at Hindenes heller ikke har fått tillatelse til å bygge vei langs med nabogrense. Slik veien nå er tegnet inn, vil den gå 0 meter fra nabogrense. Anleggelse av slik vei vil kreve samtykke fra nabo, jf. plbl. § 29-4.

I tillegg vil veien bygge opp terrenget over en meter. Dette vil være svært skjemmende for Myhr sin eiendom, og man motsetter seg veien slik den er prosjektert. Myhr vil derfor ikke samtykke til tiltak mindre enn 4 meter fra grense.

På tross av manglende tillatelser, har Hindenes gått i gang med å anlegge vei. Vedlagt følger bilde. Veien kommer helt inn til nabogrense, og som det fremgår av bildene har dette medført ødeleggelser av gjerde som står i nabogrensen. Veien blir også lagt uforholdsmessig høyt i terrenget.

Det bes om at kommunen avslår søknad om anleggelse av vei 0 meter fra nabogrense, på grunn av manglende samtykke fra nabo. Det bes videre om at kommunen pålegger Hindenes i å tilbakeføre området.

Tilsvaret fra ansvarleg søker:

Ansvarlig søker stille seg noko undrene til klagen som er kommet på tilførsels veg til parsell 168/10.

I denne klagen viser advokatfirma Høgseth at Vidar Myhr så godt som eig gbnr 169 /10. Dette er ikkje tilfelle, med at eg har hatt kontakt med ein av eigarane i dødsbodet etter Alf Espeland, og denne kontakten hevda at det er dødsbodet som eig grunnen, og partane er langt frå kvarandre i eigarspørsmålet vidare.

Den fornermede har gjennom sin advokat også påpeikt at det ikkje er gjeve løyve til tiltaket. Eg henviser då berre til løyve datert 31.01.2014.

Det påklages også at vegen er komet nærmere en 1,0 m frå nabogrensa, og gjerdet er vorte skada.

Ved framføring av vegen er det vel riktig at ved anleggelse av vegen er den nærmare en 1,0 m , men dette er under tømning av stein frå lastebil, vegen er no regulert til 1,0 m frå nabogrense, og har eg no vore så uheldig å skada gjerdet, så er det gbnr 168/1 sit gjerde ,og det skal reparerast.

Det er også klage på høyde på vegen, denne er etter godkjent tidligere innsendt profil, helst lavere. Det skal påfylles jord på vegskuldrene av den slik at den går mest mulig inn i terrenget. Og eg kan ikkje sjå at denne vegframføringa foringer naboeigendom gbnr. 169/10

Legger ved foto av vegen slik den framstår i dag, og håper på ein snarlig avklaring.

Klagen er fremja på vegne av eigar av gnr. 169/8. Eigar av gnr. 169/8 hevdar å ha kjøpt gnr. 169/10 og grunnjev klagen, hovudsakleg, ut frå at klagar er eigar av denne eignedomen. I klagen vert det tatt opp at tiltaket er oppført utan løyve, at tiltaket krev løyve frå eigar av gbnr 169/10 til omsøkt plassering og at klagar ikkje vil samtykke til dette, at vegen vil byggja opp terrenget over ein meter og vil vera skjemma og at gjerde mot nabogrensa har blitt øydelagt. Det vert vidare bedt om at kommunen avslår søknad om etablering av veg og at det vert gitt pålegg om tilbakeføring av området.

I følgje Matrikkelen, som er det offisielle norske eighedsregisteret, har ikkje Vidar Myhr heimelen til gnr. 169/10. Registrert heimelshavar er Alf Espeland sitt dødsbu v/Gro Elin Myhr.

Gbnr 169/10 vart varsla i samband med søknad om løyve til oppføring av bustad på gbnr 168/10 og etablering av veg fram til eignedomen. Gbnr 169/8 grensar ikkje til omsøkte eignedom og vart ikkje varsla. Det låg ikkje føre merknader frå naboar ved handsaminga av saka.

Kommunen er kjend med at det er fleire arvingar til dødsbuet. Advokat Andreas Nylund har også munnleg bekrefta at han representerer, Gro Elin Myhr, som ein av fleire eigarar/arvingar til gbnr 169/10, jf merknader til søknaden om dispensasjon fremja på vegne av Gro Elin Myhr. Det er ikkje lagt fram dokumentasjon som viser at Vidar Myhr har kjøpt gbnr 169/10 eller er arving til eignedomen.

Klagen er grunngeve i tilhøve som i hovudsak berører gbnr 169/10. Desse tilhøva vert tatt opp under handsaminga av søknaden om dispensasjon, jf merknad fremja på vegne av Gro Elin Myhr. Administrasjonen har vurdert klagen i høve gbnr 169/8 sin interesser.

Vurdering:

Gbnr 169/8 er ikkje nabo til eignedomen omsøkte veg ligg på, men grensar inn til gbnr 169/10 i nordaust. Gbnr 169/10 er ikkje bebygd. Vegen er synleg frå gbnr 169/8, men klagar sin eignedom ligg høgare i terrenget og vegen vil, etter administrasjonen sitt syn, ikkje gje negativ verknad verken når

det gjeld tilhøve til lys, luft, innsyn eller utsikt. Administrasjonen kan ikkje sjå at eigedomen gbnr 169/8 vert påført ulemper som følgje som følgje av plasseringa av vegen på gbnr. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Gebyr:

Søknadspliktige tiltak vert gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ.

Pkt C.4.1 Dispensasjon frå ei enkel føresegn i eller i medhald av pbl **kr 7 900,-**