



Ottar Arne Bøstrand
Ådlandsvegen 313 B
5919 Frekhaug

Saksbehandler, innvalgstelefon
Max Jensen, 5557 2382

Byggesak - Meland - Gnr 27 bnr 17 - Moldekleiv - Tilbygg fritidsbolig

Vi viser til din klage, samt oversendelse av klagesak fra Meland kommune den 06.12.2018.

Vedtak

Fylkesmannen i Vestland stadfester Meland kommune sitt vedtak 223/18 av 24.09.2018.

Bakgrunn

Vi legger til grunn at saken er kjent for partene. Vi gjengir derfor bare hovedpunktene her.

Ansvarlig søker, Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS, har på vegne av deg som tiltakshaver søkt om rammetillatelse for oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig, samt tilbakeføring av vei til gangvei på 1- 1,5 meters bredde og avkjøring med parkeringsplass. Rådmannen gav den 26.6.2018, saksnr. 132/2018, rammetillatelse til tiltaket.

Du klaget i brev den 20.7.2018 på kommunen sitt vedtak. På bakgrunn av klagen omgjorde rådmannen sitt vedtak den 24.09.2018. Det ble også i dette vedtaket gitt rammetillatelse, men med en litt annen ordlyd og på vilkår.

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav a), rammeløyve til oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbustad på gbnr. 27/17, Moldekleiv, jf. søknad journalført motteke 4.6.2018.

Plassering og utforming av tilbygget skal vere som vurdert og gitt løyve til i vedtak datert 26.6.2018, saksnr. 132/2018. Det vert ikkje gitt løyve til opparbeiding av avkjøring og parkeringsplass.

Det vert stilt følgjande vilkår for vedtaket:

- 1. Før igangsettingsløyve blir gitt må løyve til utslepp frå minireinseanlegg vere omsøkt og godkjent etter forureiningslova.*
- 2. Før igangsettingsløyve blir gitt må det dokumenterast at den private vasskjelda har tilstrekkeleg kvalitet og tilsig i nedbørsfattige periodar.*
- 3. Før igangsettingsløyve blir gitt må det sendast inn teikningar og skildring av tilbakeføring av mellombels anleggsveg.*
- 4. Før det blir gitt bruksløyve/ferdigattest til tilbygget må tilbakeføring av tilkomstvegen vere*



*utført i samsvar med kommunen sine krav og godkjent dokumentasjon etter punkt 3 ovanfor.
5. Før det blir gitt bruksløyve/ferdigattest må parkeringsplassen tilbakeføres og avkøyringa stengast».*

Du klaget på dette vedtaket den 19.10.2018. Meland kommunen ved utvalg for drift og utvikling behandlet klagen den 27.11.2018 uten at den ble tatt til følge. Saken ble så sendt til Fylkesmannen i Vestland for endelig avgjørelse.

Det er tidligere gitt pålegg om retting av veien på stedet, se kommunens vedtak av 29.03.2017 i sak 91/2017. Det er i tillatelsen her uttalt om at dersom vilkårene i vedtaket her ikke oppfylles innen april 2019 vil kommunen følge opp dette pålegget.

Regler

Forvaltningsloven (fvl.) gjelder for saksbehandlingen hos Fylkesmannen, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saken, også nye omstendigheter. Fylkesmannen kan stadfeste kommunens vedtak, fatte nytt vedtak eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling, jfr fvl § 34. Ved prøving av det frie skjønnet skal hensynet til det kommunale selvstyret ha stor vekt.

Det kan stilles vilkår for å gi tillatelser, se Pedersen med flere, Plan og bygningsrett bind 2 tredje utgave side 199. Dette kan være såkalte uegentlige vilkår, altså betingelser som egentlig stilles i loven, for eksempel at avløpsordningen godkjennes av forurensningsmyndigheten før det gis igangsettingstillatelse, se Pedersen side 485.

Klageinstansen og underinstansen kan fatte nytt vedtak, se fvl § 33 og 34. Men dersom det går mer enn tre måneder, kan som regel ikke det nye vedtaket være til ugunst for klageren. Der er visse unntak dersom offentlige hensyn taler for omgjøring eller det er flere klagere, se fvl § 34.

Planstatus

Eiendommen er sett av til landbruk-, natur- og frilufters formål (LNF) i arealdelen til kommuneplanen (KPA), med status som LNF-spredd fritidsboliger, jf. tabell 9.2 og 3.2.3 til KPA.

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen anser klagen som todelt. Vi ser først på de generelle klagegrunnene dine, og deretter på de enkelte vilkårene kommunen har stilt.

Du klager over at kommunen i det nyeste vedtaket har stilt andre betingelser og påpeker at vedtaket ikke kan endres til skade for deg særlig ved at det er satt frist til 29.04.2019. Du mener du ikke kan klandres for tiltakene som er gjennomført. Du er videre uenig i grensejustering og oppmåling som er gjort mellom eiendommen her og gnr 27 bnr 14. Du viser til at saken vil bli sendt til jordskifteretten.

Fylkesmannen mener at det sentrale i saken her er at kommunen først stilte vilkår om at du måtte legge frem en avtale med eieren av gnr 27 bnr 14 om rett til å bruke dette arealet. Dette er korrekt, da bruk av annen manns grunn krever samtykke, og klart manglende rettigheter skal føre til avvisning, se pbl § 21-6. Eiendoms grensene er du uenige i, men opplysningene om hvor grensen går stammer fra de tegningene du sendte inn via din ansvarlige søker, se pbl § 21-2 første ledd jf byggesaksforskriften (SAK) § 5-4 tredje ledd litra m. At du nå opplyser at du er uenig i disse grensene og derfor vil ha saken inn til domstolene, var noe du ikke opplyste om i søknaden. Dette er uansett et privatrettslig forhold, jf pbl § 21-6 som bygningsmyndighetene da ikke trenger å ta stilling til.



I vedtaket kommunen gjorde etter den første klagen, ble vilkåret om å legge frem avtale med naboen endret. I stedet ble det satt som vilkår at du måtte følge pålegget om tilbakeføring av veien, vilkår 3 4 og 5. Dette pålegget er endelig avgjort, og er ikke klaget på, og er dermed en plikt du som tiltakshaver har fått. Pålegget har en frist som er utgått, og kommunen har gitt deg mulighet til å følge dette i saken her. Dette er derfor klart ikke en endring til skade for deg. Kommunen hadde derfor lov til å endre vilkåret.

Fylkesmannen ser heller ikke grunn til å gå inn i klagegrunnene dine knyttet til oppmålingsforretningen. Det som er til behandling her er byggesaken, ikke oppmålingen. Dersom du vil klage på oppmålingen, måtte dette gjøres i en egen klage.

Den generelle delen av klagen din kan dermed ikke føre frem. Vi går nå over til å vurdere klagepunktene knyttet til de enkelte vilkårene.

Vilkår 1 - utslippstillatelse

Du mener vilkåret ikke er nødvendig og viser til at påbygget ikke endres bruken av fritidsboligen.

Fylkesmannen peker på at det følger av pbl § 27-2 at avløpsordning må ha tillatelse etter forurensningsloven før oppføring av bygning godkjennes. Dette gjelder også påbygg, se pbl § 31-2 første ledd første setning: «Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven.» Det er ikke lagt frem dokumentasjon på at eksisterende ordning er godkjent eller i tråd med dagens forurensningslovverk, og ordningen må dermed søkes om til forurensningsmyndighetene, som her er kommunen. Vilkåret kan der med stilles av kommunen.

Vilkår 2 - dokumentasjon på kvaliteten på vannkilden

Du mener det ikke er grunnlag for å stille vilkåret. Du viser også her til at bruken er uendret.

Det følger av pbl § 27-1 at vannforsyningen må være tilstrekkelig. Dette skal bygningsmyndighetene sjekke, eventuelt via folkehelsemyndighetene. Dette gjelder også påbygg, se pbl § 31-2 første ledd første setning. Siden det i søknaden ikke ble dokumentert noe som underbygger at vilkåret i loven her er oppfylt, er det relevant og saklig å stille dette vilkåret slik kommunen har gjort.

Vilkår 3 - innsending av tegninger og skildring av tilbakeføringen av den midlertidige veien

Dette vilkåret mener du at burde bli utsatt til etter oppføring av tilbygget, da det vil være enklere å få oversikt over bla estetikken.

Fylkesmannen peker på at det følger av pbl § 27-4 at kommunen skal godkjenne en adkomst som den anser som tilfredsstillende. På stedet er det gitt pålegg om retting av vei, og slik vi leser kommunen sitt vedtak mener de at denne er tilfredsstillende, såfremt den utføres slik de ga pålegg om. Vi er enig i dette. Vi kan ikke se at du har krav på at dette skulle komme på noe senere tidspunkt da lovens normale ordning er at dette skulle vært dokumentert alt ved innsendelse av søknaden. Dette gjelder også estetikken, og du har dermed ikke noe krav på å få dette vilkåret utsatt ytterligere. Vi tiltrer kommunens vurdering, og opprettholder vilkåret.

Vilkår 4 - tilbakeføring av tilkomstvegen være utført

Vilkår 5 - parkeringsplassen tilbakeføres og avkjøringen stenges

Du mener disse vilkårene ikke kan stilles. Du mener kommunen har ansvar for situasjonen har utviklet seg og viser til manglende veiledning og at kommunen kun tenker på å tjene penger. Du mener dette burde vært avventet til etter at du har hatt saken din i jordskifteretten.



Fylkesmannen bemerker at du har fått et pålegg om å tilbakeføre veien på stedet. Dette er det ikke klaget på. Det er dermed endelig avgjort at dette skal utføres. Fylkesmannen kan uansett ikke se at det er korrekt at kommunen her har gjort feil når den har gitt pålegget. Det foreligger ikke noe godkjenning, og du er selv ansvarlig for å ha dette, se pbl § 1-6 annet ledd. At kommunen i andre saker har vært

Det var heller ingen grunn for kommunen til å avvente behandlingen i jordskiftesaken. Dette er for det første et privatrettslig forhold, se pbl § 21-6. Og kommunen fikk i søknaden din ingen beskjed om at du mente dette var nødvendig. Når søknaden ble levert inn, hadde kommunen etter pbl § 21-7 plikt til å behandle den innen 12 uker.

Fylkesmannen kan ikke se at det er grunnlag for å klage på veiledningen. I byggesaker skal dette primært skje via forhåndskonferanse, se pbl § 21-3. Det er ikke dokumentert at du har krevd dette. Veiledningen du har fått når du har fått melding om vedtakene er innenfor kravene i fvl § 27 tredje ledd.

Oppsummering

Fylkesmannen har med dette vurdert merknadene dine og forholdene i saken ellers. Vi kan etter dette ikke se at kommunen har gjort saksbehandlingsfeil eller rettslige feil.

Fylkesmannen stadfester kommunes vedtak. Klagen din har ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak på side én er endelig og kan ikke påklages, jfr. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Sigurd K. Berg
seniorrådgiver

Max Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Meland kommune

ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN

AS

Johnny Oksnes

Postboks 79 5906 FREKHAUG

Hagellia 6 5914 ISDALSTØ

Moldekleiv 27 5919