



Audun Engesbak
Bustølvegen 80
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1215 - 14/7278

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
16.05.2014

Klage på DNT.VEDTAK 526/13 - Oppføring av bustad på gnr 24 bnr 49, Langeland - Avvisning av klage

Administrativt vedtak. Saknr: 120/2014

Saksutgreiing:

Saka gjeld.

Meland kommune gav 21.01.14, arkivsakid 13/1450, rammeløyve for oppføring av einbustad og garasje på gnr 23 bnr 49, Langeland, i Meland kommune. Eigedomen er i kommuneplanen sin arealdel avsett til landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF). Dispensasjon frå arealføremålet for oppføring av einbustad vart gjeve ved vedtak av 14.5.2013, jf UDU-sak 029/13.

Eigar av naboeigedomen gnr 24 bnr 72, Audun Engesbak, har ved skriv av 15.4.14 klaga på vedtaket.

Grunngjeving for klagen:

Engesbak viser til at han fekk tilsendt rammeløyvet, men utan at skjema for klagerett var vedlagt slik det var opplyst i vedtaket at det skulle ha vore. Opplysninga i rammeløyvet om at det kunne påklagast var han ikkje merksam på. Engesbak oppmodar kommunen å ta klagen til handsaming.

Til realiteten i saka har Engesbak i korte trekk gjort gjeldande:

- Tiltakshavar har framheva at det er tatt ned vegetasjon (trær) på tomta som raga høgare enn topp mønehøgde på planlagd bustad. Desse trea stod på den del av tomta kor vegen er plassert og har ikkje vore sjenanse for bnr 72.

- Det vert påstått at bustaden blir eit bygg på ein kunstig høgde og at tiltakshavar har senka bustaden 1-1,5 meter (frå kote 68 til kote 67). Klagar peiker på bustaden er senka 1 meter i den eine hjørnet. Sjølve sokkelen på huset vil ligge på kote 67, medan resten av huset vil ligge utover ein skråning der lågaste punkt under huset vil ligge på kote 65. Dette er i strid med administrasjonen sin merknad om at topografien ikkje vert endra vesentleg.
- Ved å bygge garasjen under bustaden, kunne bustaden vore trekt bakover på tomta. Dette vil gje mindre endringar i topografien og likevel halde utsikten for bustaden uendra. Meland kommune vert oppmoda om å vurdere rammeløyvet på nytt med omsyn til planlagd endring av topografi. Klagar minner samstundes om at garasjen kjem 3 meter opp og 1 meter frå grensa av klagar si eigedom.

Ansvarleg søkar og tiltakshavar sine merknader til klagene:

Tiltakshavar har i e-post motteke 28.4.2014 framheva at han ikkje eig arealet heilt frem til kanten av høgda mot syd, og difor ikkje kan planere tomte heilt fram. Dersom bustaden vert flytta eller senka, vil utsiktstilhøva verte vesentleg redusert ved at ein vil sjå rett inn i fjellet framfor bustaden.

Ansvarleg søkar har kommentert klagen frå Engesbak ved e-post motteke 2.5.2014 og visar til at klagen ikkje inneheld nye moment som ikkje vart vurdert i rammeløyvet. Argumentasjonen er ein gjenganger i byggesaker der den høgst liggande tomta skal byggast på til sist i eit bustadfelt. Ansvarleg søkar held fast ved at det er lagt mykje arbeid ned i utforming av bustaden av omsyn både til naboar og tiltakshavars ønskje om ei hensiktsmessig utnytting av tomta sine kvalitetar.

Vurdering:

Klagen frå Audun Engesbak vart motteke 15.4.2014, ca 11 veker etter at rammeløyvet var gjeve. Engesbak har vist til at han fekk tilsendt rammeløyvet, men utan at skjema med utfyllande opplysningar om klagerett og framgangsmåte med klage var vedlagt.

Det følgjer av fvl § 27, 3. ledd at kommunen i underretninga skal gje «...*opplysning om klageadgang, klagefrist, klageinstans og den nærmere framgangsmåte ved klage*». I dette tilfellet vart det gjeve opplysning om klageadgang, men ikkje ytterlegare opplysningar.

Spørsmålet er om Engesbak ved mottak av rammeløyvet i saka vart fekk tilstrekkeleg underretning om vedtaket til at klagefristen må reknast frå det tidspunkt. Av forarbeida til fvl § 27 går det fram at «*Fristen løper fra underretningen sjølv om den melding vedkommende får ikke har det innhold som er foreskrevet i § 27*», jf Ot.prp. nr. 38 (1964-1965).

I teksten i vedtaksdokumentet vart det opplyst at vedtaket kunne klagast på i medhald av fvl § 28. Administrasjonen finn at dei opplysningane som vart gitt i rammeløyvet var tilstrekkeleg til at klagefristen må reknast frå underretning om dette vedtaket. Rammeløyvet inneheldt ei grundig gjennomgang av alle nabomerknadene i saka, og det gjekk klart fram av vedtaket at desse ikkje fekk gjennomslag. Denne grunngevinga har saman med opplysninga om at vedtaket kunne påklagast etter reglane i forvaltningslova, gav etter administrasjonen sitt syn tilstrekkeleg oppmoding for klagar om å avklare klagespørsmålet raskt.

Klagefristen vert etter dette rekna som utgått for Engesbak sin del tre veker etter at han fekk sendt kopi av rammeløyvet til seg. Noko nøyaktig dato for dette går ikkje fram av klagen, men fristoversittinga vil vere på om lag 7-8 veker. Kommunen har vurdert oppreising for oversitting av klagefrist, jf fvl § 31, men kan av omsyn til innrettingsomsyn hos tiltakshavar ikkje sjå at det er grunnlag for dette. Ved denne vurderinga vert det ikkje lagt avgjerande vekt på at rammeløyvet også er påklaga av Sakstad Skule FAU ved skriv av 12.3.2014. Denne klagen har kommunen teke til realitetshandsaming, men den er avgrensa til å gjelde utvida bruk av tilkomstveg og ikkje naboulempar.

Klagen frå Audun Engesbak vert med denne grunngeving avvist fordi den vart fremma etter utløpet av klagefristen.

Utan at det er naudsynt for resultatet i saka, peiker administrasjonen likevel kort på at klagen ikkje kan sjåast å innehalde nye opplysningar som er eigna til å endre den vurderinga knytt til naboulempar som vart gjort i rammeløyvet.

Vedtak

Klage frå Audun Engesbak motteke 15.4.2014 på rammeløyve gjeve i UDU-sak 526/13, vert avvist, jf forvaltningslova § 33, 2. ledd.

Vedtaket om å avvise klagen er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova og kan påklagast særskilt. Klagefristen er tre veker og klagen skal rettast til Meland kommune, jf fvl § 27 flg.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:
Hedalm AS

Mottakere:

Audun Engesbak

Bustølvegen 80 5918

FREKHAUG