

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 54/13, FA - L42	15/1332

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
69/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

GBNR 54/13 - Klage på løyve til etablering av tilkomstveg - Skjelanger

Vedlegg:

GBNR 54/13 - Husebø - Søknad om dispensasjon frå LNF - Tilkomstveg til fritidsbustad

Søknad om dispensasjon

Svar, søknad om dispensasjon

VS Vedr. nabovarsel til gnr 5413 i Meland ang. søknad om dispens

Høyringsbrev - GBNR 54/13 - Dispensasjon frå LNFR-område i KPA - Tilkomstveg til fritidsbustad

54-35 1_3000 (L)(125005)

kart (L)(112181)

Søknad om dispensasjon (L)(154965)

Søknad om løyve til tiltak opparbeiding av veg og vannledningsgrøft (L)(154977)

Klage på vedtak - tilkomstveg til fritidsbustad Skjelangervegen GBNR 54/13

Klage på Vedtak

Saksopplysningar:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for etablering av tilkomstveg og biloppstillingsplass til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 54/37.

Søknaden er registrert journalført allereie 29.4.2015, men har lagt i ventearkiv i påvente av avklaring av løyve til bruksendring av tidlegare gangveg til fritidsbustaden på gbnr 54/35. Utval for drift og utvikling ga i møte 6.6.2016, sak 42/2016 dispensasjon frå LNF for bruksendring av gangveg til køyreveg til gbnr 54/35. Vegtraseen som denne saka gjeld går i delvis same trase.

Omsøkt tilkomstveg til gbnr 54/37:



Tilkomstvegen (ny del) vil totalt bli på om lag 100 meter og skal følgje grenselina mellom fritidseigedomane 54/35 og 54/37. Tiltaket kjem ikkje inn i strandsona. Søkjar har opplyst at eigedomen ikkje har veg i dag. På sikt ønskjer søkjar å kople seg til offentleg vatn og det vil bli naudsynt med veg for tømning av septik.

Sakshistorikk:

Søknaden om dispensasjon blei nabovarsla 29.4.2015 i samsvar med pbl. § 21-3. På grunn av utløp av eittårsfristen i pbl § 21-3 blei tiltaket nabovarsla på nytt 13.7.2016. Det ligg føre merknad frå grunneigar av gbnr 54/13, jf brev dagsett 22.5.2015. Grunneigar skriv:

«Som grunneier av 54/13 er det tidligere gitt tillatelse til hytteeierne om å opparbeide en felles parkeringsplass. Finner det merkelig at vi nå får ett nabovarsel om at 54/37 skal opparbeide en egen parkeringsplass på min eiendom hvor det i tillegg står anført at 54/34 og 54/32 kan knytte seg til ved en senere anledning. Jeg som grunneier mener de har tilstrekkelig tilkomst ved den felles parkeringsplass som allerede er opparbeidet.

Jeg som grunneier ønsker ikke ytterligere inngrep i eiendommen 54/13 før den del av eiendommen som det her søkes dispensasjon for blir omregulert til hytteområde [...]»

Merknaden er oppretthalde etter ny nabovarsling i juli 2016.

Tiltakshavar har kommentert merknaden og lagt fram erklæring dagsett 4.7.1996 med følgjande ordlyd:

«Bjørn Korneliussen [tidlegare heimelshavar til gbnr 54/37, adm.mrk]...har fått løyve av Bergit Husebø [tidlegare heimelshavar til gbnr 54/13, adm.mrk] til å lage ein felles veg til sine hytter. (Også ein oppstillings-plass til bilene) Dei kan leggje vegen der det passar dei best.»

Med tilvising til denne erklæringa har tiltakshavar oppretthalde søknaden og meiner at dagens grunneigar av gbnr 54/13 ikkje kan motsetje seg tiltaket.

Med tilvising til erklæringa frå 1996 vurderte administrasjonen at privatrettslege høve ikkje vil vere til

hinder for at kommunen kunne gi dispensasjon som omsøkt. Det er ikkje «åpenbart» for kommunen at tiltakshavar eventuelt skulle mangle privatrettsleg rett til å etablere tilkomstvegen, jf pbl § 21-6. Kommunen tok ikkje stilling til privatrettslege høve ut over å konstatere at det ikkje er grunnlag for å avvise søknaden på eit slik grunnlag. Løyve frå kommunen etablerer heller ikkje privatslege rettar, tiltakshavar er sjølv ansvarleg for dette.

Administrasjonen vurderte det slik at korkje omsyna bak gjeldande planformål (LNF) eller dei overordna formåla som generelt ligg til grunn for pbl. vert sett vesentleg til side ved å gi dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet. Vidare fann administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon i denne saka er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkkåra for å gi dispensasjon er dermed til stades, jf. pbl. § 19-2. På bakgrunn av dette fatta utval for drift og utvikling den 5.9.2016, i sak 55/2016, vedtak om å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel for etablering av tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr. 54/35.

Terje Berg Husebø klaga på vedtaket i brev datert 28.9.2016. Klagar skriv følgjande:

«I søknad frå tiltakshavar vises det til tillatelse tilbake til 1996 frå grunneier om at hyttebeboere kunne få laget en felles vei til sine hytter, samt en oppstillingsplass til bilene (før denne tillatelsen ble gitt i 1996, måtte hyttebeboerne parkere langs offentlig vei). Veggen kunne iflg denne tillatelsen legges der den passet best. Det påpekes at det med denne fullmakten til grunn ble laget kjørevei ett stykke inn på grunneiers eiendom til en felles parkeringsplass (også denne på grunneiers eiendom), og deretter med gangsti frem til den enkeltes hytteeiendom (også gangsti på grunneiers eiendom).

At denne fullmakten nå (20 år seinere) legges til grunn for å kunne opparbeide kjørevei over grunneiers eiendom og frem til den enkelte hytteeiers eiendom, betraktes av grunneier som urimelig. I mottatte nabovarsel fremkommer det planlagt kjørevei og oppretting ytterligere parkeringsplasser (alt på grunneiers eiendom), hvor øvrige hytteeiendommer gir bruksrett til kjørevei, men ingen bruksrett til grunneier.

I innspill til kommuneplanen, fremla grunneier forslag om å regulere tilstøtende areal til hyttefeltet fra LNF område til hyttefelt uten at innspillet ble tatt til følge (er fortsatt LNF område). Finner det da urimelig at bgnr 54/35 får dispensasjon fra LNF for opparbeiding parkeringsplasser og kjørevei over annen manns eiendom (grunneier), når ikke grunneier selv får eiendommen endret fra LNF og til hyttefelt.

Som grunneier kan jeg samtykke i at hyttebeboerne kan få lagt vann frem til sine hytter ved å legge vannledning langs eksisterende sti frem til eiendommene. Grunneier vektlegger at det finnes mange gode alternativer til avløp for hytter enn ordinært avløp med septiktank hvor det kreves tilkomst av større kjøretøy for tømning septiktank.»

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkkåra for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet til opparbeiding av tilkomstveg til fritidsbustad er oppfylt.

Det følgjer av pbl § 21-6 første ledd at bygningsmynde ikkje skal ta stilling til privatrettslege forhold ved handsaming av byggjesøknader, med mindre anna følgjer av plan- og bygningslova. Tilkomst er eit privatrettsleg forhold som bygningsmynde skal ta stilling til, jf. pbl § 27-4.

Administrasjonen finn det ikkje tvilsamt, eller omstridt, at tiltakshavar har sikra lovleg tilkomst etter pbl § 27-4 første ledd. Klagar er ueinig i at vegretten opnar opp for etablering av køyreveg heilt fram til fritidsbustaden.

Ettersom tilkomst er sikra, føreligg det ikkje grunnlag for å avslå søknaden med heimel i pbl § 27-4 første ledd. Det følgjer av pbl § 21-6 at dersom det står fram som «åpenbart» at tiltakshavar ikkje har nødvendige rettigheter som søknaden føreset, «skal» søknaden avvisast.

Eldre forarbeid vil til ei viss grad vere relevante i vurderinga. Det følgjer i den samanheng av ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 100 og 101 at «ved tvist om privatrettslige forhold, er det de enkelte rettighetshavere som må forfølget sine rettigheter, og det blir domstolenes oppgave å avgjøre eventuelle tvister.

...

En avvisning av saken bør som nevnt forbeholdes de klare tilfellene, der det fremgår utvetydig av offentlige registre, dommer, avtaler eller lignende at tiltakshaver ikkje har noen rådighet over byggetomta. Avvisningsspørsmålet vil imidlertid måtte bero på en konkret vurdering, så en viss begrenset undersøkelse av den dokumentasjon som fremlegges fra den protesterende, må bygningsmyndighetene likevel foreta.»

Vidare legg forarbeida til grunn at «[m]ed «klart» menes at det må foreligge mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt,» jf. same forarbeid som over, på s. 322 og 323. At lovas vilkår er blitt strengare, jf. «åpenbart», tilseier at terskelen for avvisning er enda høgare enn tidlegare forarbeid la opp til.

Administrasjonen viser til erklæring dagsett 4.7.1996 der Bergit Husebø (tidlegare eigar av gbnr. 54/13) har gitt Bjørn Korneliussen (tidlegare eigar av gbnr. 54/37) løyve til å etablere veg til hytta. Vi kan ikkje sjå at klagar har lagt fram dokumentasjon som viser at det er «åpenbart» at tiltakshavar ikkje har høve til å opparbeide kjøreveg på eigedommen. På bakgrunn av dette kan administrasjonen ikkje sjå at det føreligg heimel til å avvise søknaden, jf. pbl § 21-6.

Klarlegging av innhaldet i ein vegrett er forhold som må avgjerast mellom partane, eventuelt ved at det vert reist sak for domstolane. Administrasjonen vil difor presisere at vi ikkje har teke stilling til dei privatrettslige forholda i saken.

Når det gjeld dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel, held administrasjonen fast ved vurderinga som vart gjort i vedtak datert 5.9.2016, saksnr. 55/2016.

Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor, og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal tiltakshavar varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune. Viss UDU ikkje tek denne klaga til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klaga journalført 28.9.2016 ikkje inneheld ny grunngeving eller

nye opplysningar som tilseier at dispensasjon datert 5.9.2016, sak 55/2016, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksugreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 69/2016

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klaga journalført 28.9.2016 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjon datert 5.9.2016, sak 55/2016, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksugreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»