

Radøy kommune

Teknisk forvaltning

Radøyvegen 1690

5936 Manger

Klage på vedtak – Byggesak Gbnr 45/443 Manger - tomannsbustad – dispensasjon – rammeløyve - godkjenning

Viser til vedtak mottatt på e-post 26.januar 2016. Saken gjelder søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad på eiendom Gbnr 45/443 Manger. Saken omfatter og søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Selfallet bustadfelt.

Som eiere i nabotomtene Gbnr 45/63 og Gbnr 45/101 har vi mottatt nabovarsel i forbindelse med søknadene og har kommet med merknader til sakene. Det kommer frem av tilsendt vedtak at Radøy kommune ikke har vektlagt noen av våre merknader, men i sin helhet har lagt ansvarlig søker sine kommentarer til grunn for vedtaket.

I vedtaket blir våre merknader vurdert slik at vi ikke har oversikt over kartgrunnlaget og hvor grensene nå er satt. Det blir og lagt til grunn at vi har misforstått dispensasjonssøknaden. Det blir i tillegg avvist at det ved oppmåling ble gjort avtale om felles-vei for område B22 og at det ikke foreligger privatrettslige forhold knyttet til tiltaket. Basert på denne gjennomgangen blir ikke noen av merknadene vektlagt i saken.

På bakgrunn av denne vurdering har vi kontaktet kartavdeling i Radøy kommune for å få oversikt over kartgrunnlaget, og for å se om det er noe vi har misforstått. Etter dette har vi fått tilsendt et kart som er satt sammen av reguleringsplankart og eiendomsgrensekart. Det blir da tydelig for oss at ansvarlig søker sitt kart i dispensasjons-søknaden likevel er riktig, da felles-vei nå viser seg å være tegnet inn på vår eiendom, og ikke slik den visuelt er framstilt i reguleringsplanen. Våre vurderinger bygger på reguleringsplankartet og kart fra Norsk eiendomsinformasjon as, som er det kartgrunnlaget vi har hatt tilgang til. Ansvarlig søker sin dispensasjonssøknad er nå forståelig for oss, og vi er ikke uenig i at avkjørsel forblir der den er i dag. Det vi fortsatt ikke har fått svar på er hvorfor felles-veien er utelatt i de kartene som følger søknadene.

Det som nå framstår som tydelig for oss er at intensjonen ved utarbeiding av reguleringsplan har vært at felles-vei for området B 22 i sin helhet skulle ligge på eiendommen Gbnr 45/443, slik den faktisk er opparbeidet. Dette har vi også fått bekreftet ved flere anledninger. Første gang i en forhåndskonferanse med arealplanlegger i Radøy kommune, Kjersti Flatråker i 2013. Og seinere av tiltakshaver/eier ved oppmåling/grensejustering av eiendommen Gbnr 45/433, og siste gang av ansvarlig søker i denne bygg- og dispensasjonssøknaden. Veien er jo

faktisk også plassert på eiendommen Gbnr 45/433 like etter at reguleringsplanen ble vedtatt, med den begrunnelse at dette var den mest hensiktsmessige plassering.

Det var ved oppmåling av Gbnr 45/433 uenighet om eiendomsgrensene. Da vi kjøpte eiendommene Gbnr 45/63 og Gbnr 45/101 i 2012, viste alle tilgjengelige kart at gammel vei inngikk i våre eiendommer. Ved grenseoppmåling påberoper tiltakshaver seg eiendomsretten til gammel vei, frem til portsøylen, ved skillet mellom eiendommene Gbnr 45/63 og Gbnr 45/101. Han har ingen skriftlig avtale, men begrunner sitt krav med at det er gitt ny tilkomst til tomtene, ved etablering av ny vei slik reguleringsplanen viser, og at gammel vei da skal gis i bytte mot denne. Han viser til at ny vei skal ligge på eiendommen Gbnr 45/433 frem til portsøylen. Det blir etter hvert enighet om at grensen blir flyttet 3 meter ned forbi portsøylen for å gi adkomst til eiendommen Gbnr 45/101 fra felles-veien og at resten av gammel vei tilfaller Gbnr 45/433. Om tiltakshaver/eier benekter denne avtalen har vi blitt lurt til å gi fra oss retten til gammel vei, og vi har grunnlag for en privatrettslig sak.

I fullstendig kommentar til våre merknader har ansvarlig søker kommentert at fortetting ikke er tatt med i reguleringsplanen når det gjelder våre eiendommer Gbnr 45/63 og Gbnr 45/101. Dette er ikke riktig! Det som er riktig er at eiendommene opprinnelig ikke var med i reguleringsplanen, men ble tatt inn i reguleringsplanen fordi det var nødvendig å stenge vår avkjørsel for at hovedavkjørsel inn til det nye byggefeltet i Selfallet skulle bli godkjent! Felles-veien som denne saken dreier seg om ble utelukkende lagt inn i reguleringsplanen for å erstatte det våre eiendommer mistet. Jeg er usikker på om området Gbnr 45/433 opprinnelig var planlagt inn i reguleringsplanen? Vi har i alle fall ved tidligere søknad om tiltak på eiendommen Gbnr 45/63 måttet forholde oss til at vi er en del av det regulerte området B 22 og har samme rett til fortetting av våre eiendommer som eiendommen Gbnr 45/433. Vi har ingenting imot at det blir søkt om et tiltak det er plass til, så lenge det blir tilrettelagt for felles-vei, slik det er avtalt. Så får det bli opp til kommunen å avgjøre byggesaken med bakgrunn i de faktiske forholdene.

Det er på bakgrunn av overnevnte opplysninger at vi klager på vedtaket. Vi vurderer det slik at saken ikke har vært godt nok belyst, jf forvaltningsloven, og at grunnlag i saken dermed var mangelfull i forhold til å treffe vedtak i saken. Det er ikke gjort noe for å få klarhet i om vi som part har "misforstått" noe, slik det blir lagt til grunn. Vi forventer som nevnt fortsatt at felles-veien for område B 22 blir lagt inn slik intensjonen var, på Gbnr 45/433 frem til portsøylen og 3 meter forbi slik det ble avtalt ved oppmåling. Om vedtaket ikke blir omgjort med tilrettelagt felles-vei slik avtalen er, ber vi om at saken blir utsatt inntil de privatrettslige forhold er avklart.

Manger 02.02.2016


Linda Rognsøy