

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
021/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	27.04.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	15/2171	16/5262

Byggesak gbnr 45/443 Manger - tomannsbustad - rammeløyve - klagehandsaming - 2. gongs handsaming

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Klage over administrativt vedtak om rammeløyve med dispensasjon vart fremja for politisk handsaming i møte 16.03.16. Hovudutvalet fatta slikt vedtak i sak 014/2016:

Hovudutvalet var på synfaring i saka.

Rådmann Jarle Landås orienterte om problemstillingane i saka.

Hovudutvalet drøfta saka grundig.

Utvalseiar Christel Villanger Håland sette fram utsetjingsframlegg.

Hovudutvalet vedtok samrøystes framlegg om utsetjing.

Klagesaka vert no på ny lagt fram for hovudutvalet for handsaming.

Klagefrist

Det kan synast som om det har komen fram nye klagegrunnar på synfaringa som ikkje var del av den opphavlege klagen.

Den opphavlege klagen er fremja innan klagefristen på 3 veker, men det er grunn til å stille spørsmål ved om dei nye klagegrunnane som vart fremja på synfaringa i realiteten er ein ny klage framsett etter utløp av klagefristen.

Samstundes er det vanskeleg i klagesakshandsaming å ta stilling til klagegrunner som er framsett munnleg på ein politisk synfaring.

Av omsyn til å få ein så heilskapleg vurdering av saka som mogleg finn rådmannen det tenleg å utgreie klagesaka breidt, og også ta belyse dei munnlege klagegrunnane, så langt som desse er formidla til rådmannen.

Nye opplysningar i saka

Administrasjonen orienterte søkjer og klagar om vedtaket i brev av 06.04.16:

Vidare prosess i klagesaka

Det er satt fram påstandar i klagehandsaminga om feil i situasjonskart når det gjeld grenser og avstand til grenser. Samstundes er det vist til privatrettslege avtaler mellom klagar og tiltakshavar som strir mot omsøkte tiltak. Det var uklart for det politiske utvalet kva som var korrekt og utvalet fann å ikkje kunne handsame saka. Før klagesaka vert meldt opp til ny handsaming i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk må partane avklara dei faktiske tilhøva.

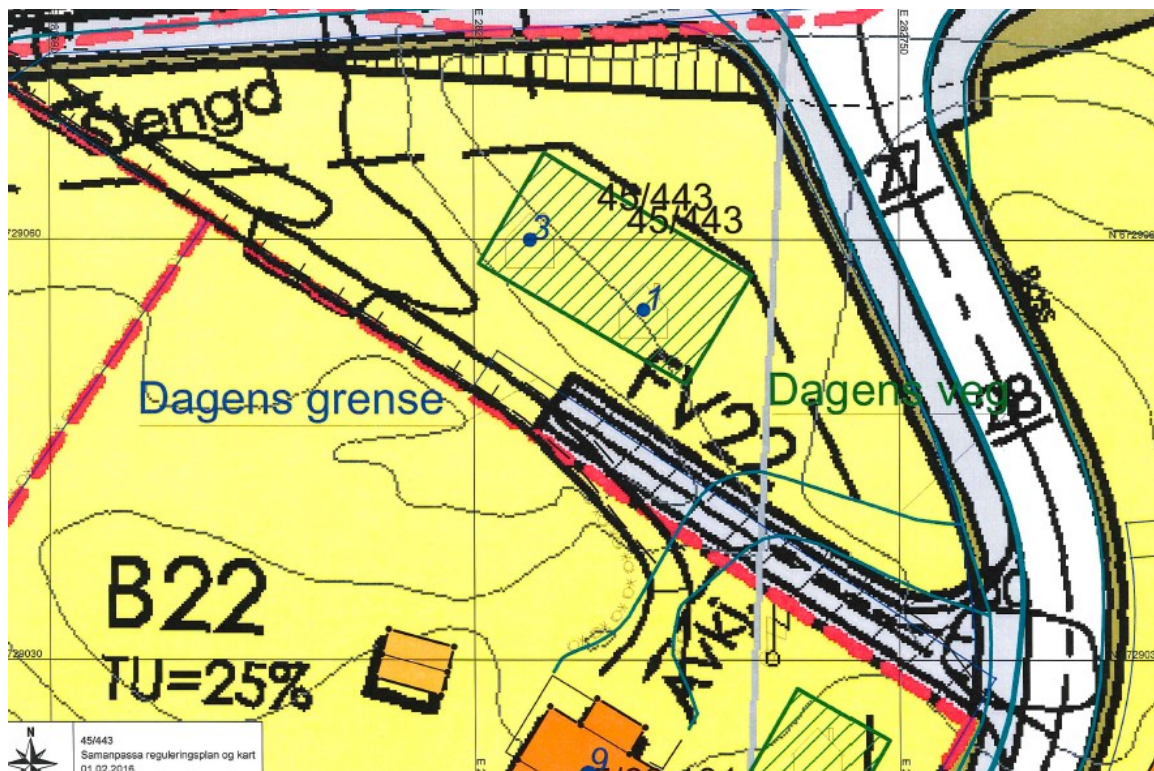
Arkoconsult AS har den 13.04.16 sendt inn ein skriftleg utgreiing til klagesaka, samt to kartillustrasjon. Dokumenta følgjer vedlagt.

Det er søkt om å plasserte veg/avkjørsle i tråd med eksisterande veg.



Kart: Arkoconsult AS, mottatt 18.04.16

Kart



Kart: Radøy kommune, kart- og oppmåling 01.02.16

Rød stippet line = eigedomsgrense slik denne var på reguleringstidspunktet
 Blå line = eigedomsgrense etter grensejustering
 Grå farge = regulert veggrunn
 Grøn line = eksisterande veg

Kommunen har samalt alle aktuelle tema i eit kart. Som det fremgår av kartet er tilkomstvegen etter reguleringsplanen i sin heilskap plassert på søkjer sin eigedom (sjå rød stipla line i høve grå veggrunn).

Grensejusteringa mellom søkjer sin eigedom og klagar sin eigedom har fått den konsekvens at 2/3 av veggbreidda etter reguleringsplanen no er plassert på klagar sin eigedom (sjå blå line i høve grå veggrunn). Dette fordi grensejusteringa flytter grensa, men endrar ikkje reguleringsplanen. Kva intensjonar dei to partane har hatt når dei flytta på grensa har kommunen ikkje kjennskap til, men om partane sine intensjonar var å sikre ein anna plassering av felles tilkomstveg måtte dei samstundes ha søkje om endring av reguleringsplanen.

Portsøylane som er omtala i saka er plassert ved den vestlege blå eigedomsgrensa. Som det fremgår av kartet sluttar den regulerte veggrunnen (grå) lengre aust enn portsøylane – ca. 3 meter.

Vurdering

Søkjer har to alternativer når det gjeld plassering av vegen. Anten å søkje om å plassere vegen i tråd med reguleringsplanen eller søke dispensasjon for å plassere vegen i strid med reguleringsplanen.

Ein eventuel søknad i tråd med plan har kommunen ikkje heimel for å avslå og skal godkjenne.

Søkjer har i denne saka vald å plassere vegen med eit mindre avvik i høve reguleringsplanen og har

difor søkt dispensasjon.

Slik rådmannen vurderer saka er plassering av tilkomstvegen inne på søkjer sin eigedom i tråd med intensjonane i reguleringsplanen, og etter det som har komen fram i klagesaka truleg også i tråd med intensjonane partane i mellom.

Avviket frå reguleringsplanen er etter rådmannen sin vurdering eit mindre avvik. Så vidt rådmannen kan vurdere er avvik samstundes til gunst for klager ved at heile vegen vert plassert på søkjer sin eigedom i staden for med 2/3 av vegbreidda på klagar sin eigedom.

Det synes å vere ein forventning hjå klagar om at søkjer skal bygge veg fram til portsøylane. Regulert veg (FV22) sluttar ca. 3 meter før portsøylene. Kommunen har ikkje heimle til å pålegge søkjer å bygge vegen lengre enn regulert veg.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 21-6 at kommunen som hovudregel ikkje skal ta omsyn til privatrettslege høve:

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden

Reguleringsplanen tek ikkje stilling til kven som skal bekoste opparbeiding av vegen. Kva som privat har vore avtalt mellom partane når det gjeld arbeid og kostnad med opparbeiding av vegen er difor ikkje relevant for byggesaka.

Det er viktig at søkjer sitt prosjekt ikkje hindrar seinare opparbeiding av FV22 i tråd med reguleringsplan. På situasjonsplanen kan det sjå ut til at det er lagt inn eit lite grønt areal i området avsatt til veggrunn i reguleringsplanen.



Det er ikkje søkt dispensasjon for denne endringa i arealføremål og rådmannen legg til grunn at feilen i situasjonsplanen vert endra før søknad om igangsetting. Vegen på tiltakshavar sin eigedom skal ha ein utforming som ikkje hindrar seinare framføring av resten av FV22 i tråd med reguleringsplanen.

Konklusjon

Rådmannen kan ikkje sjå at det har komen fram nye opplysningar i saka som gjev grunnlag for å endre framlegg til vedtak i høve sak 014/2016, og saka vert lagt fram med same innstilling til vedtak.

Sakshandsamingsfrist

Klage etter plan- og bygningslova skal oversendast klageinstansen innan 8 veker, jf. Byggesaksforskriften § 7-1c:

Klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Klagen vart motteke 05.02.16. Klagen vart fremme for politisk handsaming i møte 16.03.16, men saka vart utsett. Frist for oversending til klageinstansen utløp 01.04.16.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i delegasjonssak 354/2015 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 20-1, jf. forvaltningslova § 33.

Klagen vert sendt fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 021/2016

PLT - handsaming:

Kart og skisser sendt på e-post frå klagar i saka vart delt ut i møtet.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i delegasjonssak 354/2015 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 20-1, jf. forvaltningslova § 33.

Klagen vert sendt fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Byggesak gbnr 45/443 Manger - tomannsbustad - rammeløyve - klagehandsaming

Byggesak Gbnr 45443 Manger - tomannsbustad - dispensasjon - rammeløyve - godkjenning

Byggesak Gbnr 45/443 Manger - Tomannsbustad - klage på vedtak

45-443 Kart

Avklaring klagehandsaming

49915143A10 - SITUASJONSPLAN - Avstander til grense

regulert veg vs. omsøkt veg

Byggesak Gbnr 45/443 Manger - Tomannsbustad - Avklaringar til klagehandsaminga

49915143A10 - SITUASJONSPLA

Kommentarar nabomerknad