

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
047/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	18/226	18/8884

Byggesak gbnr 84/29 Haukeland søndre - rehabilitering av fritidsbustad m/tilbygg og takløft, uthus/garasje, veg og planering - dispensasjon frå arealføremål LNF- klagehandsaming

Saksopplysingar: Bakgrunn

Saka gjeld søknad om rehabilitering av fritidsbustad med tilbygg og takløft, uthus/garasje, veg og planering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har i PLT-sak 024/2018 den 02.05.18 gjort slikt vedtak i saka:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for veg/avkjørsle, planering og bod/garasje.

Det vert gjeve dispensasjon for rehabilitering av fritidsbustad med takoppløft på følgjande vilkår:

- 1. Eigedomen skal ha lovleg avløp.*
- 2. Det må sendast inn nytt målsett snitt som viser innvendig takhøgde på loft.*

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6, og naturmanfaldslova §§ 8 12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Klage

Kommunen har den 28.05.18 motteke klage frå tiltakshavar over PLT-vedtak i sak 024/2018.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 024/2018 er sendt tiltakshavar den 07.05.18. Klagen er motteke 28.08.18 og er fremsett rettidig.

Utsett iverksetting

Det er tiltakshavar som er klagar og det er følgeleg ikkje aktuelt med avgjerd om utsett iverksetting.

Klagegrunnar

Tiltakshavar har vist til følgjande klagegrunnar:

Jeg vil først kommentere avsnittet «Vurdering» som jeg forstår ligger til grunn både for vurderinger og avgjørelsene i resten av saksframlegget.

Beskrivelse av eiendommen i nest siste avsnitt oppfattes som feil og det samme gjelder til dels området rundt.

Først min tomt som beskrives slik:» Egedomen fremstår i dag som ei tradisjonell fritidsbustad i utmark, med kupert terreng og naturleg vegetasjon. Når tiltaka er utført vil egedomen framstå som ein bygd og opparbeidd egedom tilsvarande det ein finn i byggefelt.»

Min beskrivelse er: Øverst mot vei er det midt på en knaus med skrent og adkomst sør øst for denne. Nord vest forknausen er det relativt flatt med skråning mot hytten. Nedenfor adkomsten er området frem og forbi til hytten i hovedsak flat og opparbeidet med plen og liten markterrasse opparbeidet av forrige eier. Det er en mindre kolle rett nord for hytten og en lav knaus nord vest for hytten som det er en del buskas på. Eller er tomten både mot sør øst og sør vest i hovedsak flat og lett skrånende nederst. Mot nord-vest relativt flat nedenfor hytten. Utenom gress og mose så er det ellers lite annen vegetasjon på eiendommen. Det området som jeg søkte om å få etablere adkomst i og planere, er eneste delen som er både kupert og overgrodd. Her ligger også et oppkomme som er etablert som vannforsyning. Eiendommen er relativt stor og med hytten sentralt plassert. Min beskrivelse viser at eiendommen allerede for en stor del er både naturlig flat, opparbeidet og godt utnyttet. Å legge vekt på at det som er gjengitt i siste setning ovenfor ved vurderingen og for å begrunne avslaget oppfattes som at avgjørelsen er tatt på feil grunnlag.

Beskrivelsen av området rundt stemmer med det som finnes om i kart på nettstedet «Gårdskart -Skog og Landskap», men ikke med du faktisk ser. Det er nesten ikke skog i området, men mest dekket med einer med enkelte lauvtre. At der er skog med høy bonitet nær hytten er feil. Opplysningen om at det er beite kan jeg ikke bestride. Men hvis det som skrives er basert på oppslag på dette nettstedet, så er min oppfatning at det medfører fare for at vurderingsgrunnlaget til en viss grad kan være feil, og at det slår ut ved de videre vurderingene som gjøres på forskjellige punkter i saksframlegget.

Når det gjelder hytten er den ikke i så dårlig forfatning at den ikke kan benyttes slik det skrives. Det var mange både lengre og kortere opphold i eiendommen i 2017 og kommer til å bli det i 2018.

Det er søknaden vist til at nærområdet er bestemt til boligbygging og er under regulering. Arbeidet med å rydde området som i første gang skal bygges på er startet, ca. 100 lenger opp i skråningen. Det ville vært naturlig å ta det med som et eget punkt og vurdere betydningen av det og om det skal tillegges vekt på i forhold til min søknad. Disse bygningene vil bli liggende høyt, mens mine bygg vil gå mer inn i terrenget. Jeg mener at det skal være av betydning i denne saken, og krever at det tas med ny vurdering av betydningen av utbyggingen ved behandling av klagen.

Et forhold som jeg vil nevne er at jeg har vært på kontoret på Manger og snakket om muligheten til å få tomten omregulert til boligformål før jeg kjøpte eiendommen. Tilbakemeldingen på det var positiv, men at det selvsagt måtte søkes. Dette er ikke aktuelt lenger.

Opplysninger om areal

Jeg har forståelse for de rammer og grenser - som for meg var ukjente, men som i praksis gjelder ved behandling av søknader knyttet til endringer som ønskes utført på fritidsboliger i LNF-område. Beklager også de feil jeg ser er gjort angående opplysninger om areal, både BRA og BYA, ved utfylling av søknaden. Det som skrives om kjeller i hytte stemmer. Ved oppgradering vil det etter at det er isolert bli under 190 cm i takhøyde. BRA skal da ikke beregnes.

Bygging av uthus/garasje

Primært fastholder jeg søknaden om bygging av uthus/garasje.

Høyde opp til tverrstokk på sperr innhentet tilbud på er 190 cm. Legges sponplater som gulv blir netto høyde 187,8 cm. BRA skal da ikke beregnes.

Det skrives i saksfremstillingen at bod kan godkjennes med inntil 15 kvm. Ber om at det i svar på klage stadfestes at bod kan oppføres med størrelse inntil 15 kvm BRA/BYA – møne med høyde inntil 3 meter. Jeg har sett på plassering og ser at bod kan plasseres foran knaus nord for hytten, med en avstand på mellom 5 og 10 meter fra hytten. Den vil da få omtrent samme møneretning som hytten. Her stod tidligere en utedo som har falt ned. Den viser i kart. Utebod/garasje var plassert i avstand på fra 7 til 15 meter.

Adkomst

I forbindelse med min byggesøknad har dere tatt opp spørsmålet om eiendommen har lovlig etablerttilkomst. Det fremgår av saksframlegget at det har vært sendt brev til Statens vegvesen angående søknaden og avkjørsel fra Fv. 406. Svar derfra datert 26.03.2018, oppsummeres med at det påregnes å få godkjent avkjøringstillatelse hvis det blir søkt om slik. Slik vil bli sendt Statens vegvesen og kopi av søknad og svar blir ettersendt klagen.

I saksframlegget står det at det hos verken byggesakskontoret eller landbrukskontoret finnes godkjenning for vei etablert i 2002/2003. Det ble i tillegg til søknad av 26.02.2018, tatt opp at dettevar før jeg kjøpte eiendommen. Videre at jeg mente at jeg ikke var den som hadde rett til å søke om godkjenning av veien. Det er i saksfremlegget ikke kommentert eller gitt svar på hvilken eiendom dette i tilfelle påhviler. Ber om at ansvar plasseres i svar på klage. Ved søk i Nordhordlandskart så finner jeg under Gnr/bnr 84/7 en sak med saksnr. 14/3270 – søknad om bygging av landbruksveg. Det er uklar for meg om saken er avsluttet og bygging godkjent. En del dokumenter som antas knyttet til saken er ikke tilgjengelige på internett. Veien søkt om er uansett delvis bygget ferdig. Kart vedlagt søknaden viser at landbruksveien tar utgangspunkt i enden av den veien som dere opplyser om at ikke er godkjent og dermed ikke skal brukes. Av saksfremlegget fremgår det at det kreves både dispensasjon, byggeløyve og avkjørselsløyve. Sett i sammenheng med nær tilknytning til regulert område, at byggeløyve og godkjenning av og til må gis i etterkant og avkjørselsløyve kan påregnes, så bes det om at betinget dispensasjon med opplysninger om betingelser som må oppfylles for å få godkjent vei, gis på grunnlag av anførslene i klage.

Planering - se i tillegg nedenfor ad parkering og planering.

Primært fastholder jeg søknaden om planering for bygging av uthus/garasje

Internvei og avkjøring

Primært fastholder jeg søknaden om internvei og avkjøring.

Underliggende her var også å få orden på en del av tomten langs grensen mot nord vest. Blant annet få etablert drenering for å kunne bruke denne delen av tomten. Å holde orden på sin egen eiendom kan vel ikke være forbudt. I dette tilfellet synes argumentet om landskapsvern som er anført, svært provoserende når en ser hva grunneierne, med eller uten tillatelse har gjort av arbeider i samme område og tett opp til min eiendom. Og dessverre påført eiendommen ulemper som jeg nå vil rette opp, og det må være et argument for å få godkjent det jeg ber om nedenfor.

Jeg ønsker fremdeles å få en bedre adkomst og parkering på egen tomt i tilknytning til vei – forutsatt at det gis dispensasjon og godkjenning for vei. Opparbeidelse av parkering på egen tomt kan skje i nordre hjørne der det er søkt avkjøring til internvei. Derfra ryddingen av tomten langs grensen mot nord vest. Det må etableres god gangvei fra parkering og det bes om at slik internvei godkjennes anlagt i samme område som tidligere internvei er søkt om.

Arbeid i dette området må også utføres både for å avklare og sikre god kvalitet på eksisterende vannkilde på eiendommen. Jeg kan ikke se at det er grunnlag for å nekte meg å holde min eiendom i hevd. I tillegg får jeg i tilfelle også ordnet gjerde som ligger nede etter at det ble ødelagt på grunn av arbeid med vei som er utført på Gnr/bnr 84/6.

Ut over opparbeidelse av parkering for to biler – som iflg. standard er 18 kvm pr. plass – tilsammen 36 kvm BYA - blir det ingen annen planering. Areal som brukes til parkering kommer i tillegg til BYA på 114 kvm. Dette ifølge annet vedtak fra Radøy kommune. BYA blir da totalt inntil 150 kvm.

Avløp

Har ingen kommentar utenom at det krever adkomst med maskiner. Det som så langt er godkjent i forhold til hytte har ingen verdi hvis bruk av eksisterende vei og intern adkomst uansett nektes.

Uttale til klaga

Det har ikkje vore aktuelt å sende klaga til uttale til andre partar.

VURDERING

Klagen er omfattande og har ikkje tydeleg formulerte klagepunkt. Rådmannen har difor funnet det tenleg å knytte kommentarar til det einskilde avsnitt i klaga under. Klagen viser ikkje til sakshandsamingsfeil eller feil i rettsbruken, og rådmannen legg difor til grunn at klagen er retta mot dei fakta som er lagt til grunn for vurderinga.

- Jeg vil først kommentere avsnittet «Vurdering» som jeg forstår ligger til grunn både for vurderinger og avgjørelsene i resten av saksframlegget. Beskrivelse av eiendommen i nest siste avsnitt oppfattes som feil og det samme gjelder til dels området rundt. Først min tomt som beskrives slik:» Eigedomen fremstår i dag som ei tradisjonell fritidsbustad i utmark, med kupert terreng og naturleg vegetasjon. Når tiltaka er utført vil eigedomen framstå som ein bygd og opparbeidd eigedom tilsvarande det ein finn i byggefelt.» Min beskrivelse er: Øverst mot vei er det midt på en knaus med skrent og adkomst sør øst for denne. Nord vest forknausen er det relativt flatt med skråning mot hytten. Nedenfor adkomsten er området frem og forbi til hytten i hovedsak flat og opparbeidet med plen og liten markterrasse opparbeidet av forrige eier. Det er en mindre kolle rett nord for hytten og en lav knaus nord vest for hytten som det er en del buskas på. Eller er tomten både mot sør øst og sør vest i*

hovedsak flat og lett skrånende nederst. Mot nord-vest relativt flat nedenfor hytten. Utenom gress og mose så er det ellers lite annen vegetasjon på eiendommen. Det området som jeg søkte om å få etablere adkomst i og planere, er eneste delen som er både kupert og overgrodd. Her ligger også et oppkomme som er etablert som vannforsyning. Eiendommen er relativt stor og med hytten sentralt plassert. Min beskrivelse viser at eiendommen allerede for en stor del er både naturlig flat, opparbeidet og godt utnyttet. Å legge vekt på at det som er gjengitt i siste setning ovenfor ved vurderingen og for å begrunne avslaget oppfattes som at avgjørelsen er tatt på feil grunnlag.

Beskrivelsen av området rundt stemmer med det som finnes om i kart på nettstedet «Gårdskart - Skog og Landskap», men ikke med du faktisk ser. Det er nesten ikke skog i området, men mest dekket med einer med enkelte lauvtre. At der er skog med høy bonitet nær hytten er feil. Opplysningen om at det er beite kan jeg ikke bestride. Men hvis det som skrives er basert på oppslag på dette nettstedet, så er min oppfatning at det medfører fare for at vurderingsgrunnlaget til en viss grad kan være feil, og at det slår ut ved de videre vurderingene som gjøres på forskjellige punkter i saksfremlegget.

Når det gjeld anførsler som er knytt til avvik mellom beskriving av eiegen og området i saksframstillinga, og klagar si vurdering av eiegen og området, vil rådmannen vise til at hovudutvalet var på synfaring på eiegen før det vart gjort vedtak i sak 024/2018. Hovudutvalet har såleis hatt et korrekt bilete av eiegen og området på vedtakstidspunktet.

Rådmannen kan for øvrig ikkje sjå at det er avvik mellom kommunen sin beskriving av eiegen som ei tradisjonell fritidsbustad i utmark og klagar si beskriving av eiegen. Klagar viser til eiegen sin topografi, medan kommunen si vurdering av «tradisjonell fritidsbustad i utmark» er knytt til eiegen sin storleik, plassering, bygningar, byggeår, at eiegen er utan vegtilkomst mm.

- *Når det gjelder hytten er den ikke i så dårlig forfatning at den ikke kan benyttes slik det skrives. Det var mange både lengre og kortere opphold i eiendommen i 2017 og kommer til å bli det i 2018.*

Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen i saksframstillinga har vist til eller lagt vekt på at sjølve fritidsbustaden er i dårleg stand.

- *Det er søknaden vist til at nærområdet er bestemt til boligbygging og er under regulering. Arbeidet med å rydde området som i første gang skal bygges på er startet, ca. 100 lenger opp i skråningen. Det ville vært naturlig å ta det med som et eget punkt og vurdere betydningen av det og om det skal tillegges vekt på i forhold til min søknad. Disse bygningene vil bli liggende høyt, mens mine bygg vil gå mer inn i terrenget. Jeg mener at det skal være av betydning i denne saken, og krever at det tas med ny vurdering av betydningen av utbyggingen ved behandling av klagen.*

Området som ligg aust for gbnr 84/29 er eit området som har bustadføre mål i Kommunedelplan for Radøy sør. Det er utarbeidd områderegulering for området som er klar for slutthandsaming. Det at det ligg eit regulert bustadområde aust for eiegen endrar ikkje LNF statusen for gbnr 84/29. Gjennom kommuneplanprosessen, og sidan gjennom områdereguleringa, er det teke eit aktivt val om kva eiegen som skal liggje innafor byggeområdet i plan. Ved ein framtidig utviding av det regulerte området kan denne eiegen inngår i ein reguleringsplan, men det naturlege reguleringsføre målet vil å vere bustad, ikkje fritidsbustad.

Nærleiken til det regulerte bustadområdet kan ha relevans i vurderinga av landskapsverknaden. Samstundes vil det vere ei rekke uregulerte LNF eigedomar som ligg nært regulerte områder. Plasseringa nært opp til regulerte områder vil ikkje kunne grunngje ei nedbygging av desse eigedomane gjennom dispensasjonar. Endring av arealbruk skal skje gjennom plan. Lik handsaming av like saker tilseier også at denne eigedomen ikkje skal vurderast vesentleg annleis enn tilsvarande LNF eigedomar.

- *Et forhold som jeg vil nevne er at jeg har vært på kontoret på Manger og snakket om muligheten til å få tomten omregulert til boligformål før jeg kjøpte eiendommen. Tilbakemeldingen på det var positiv, men at det selvsagt måtte søkes. Dette er ikke aktuelt lenger.*

Når det gjeld klagar si påstand om at det er gjeve positivt signal om omregulering til bustad viser rådmannen til at kommunen i saker som ikkje er i tråd med plan orienterer om prosess, men ikkje gjev førehandssignal når det gjeld resultat. Rådmannen kan uansett ikkje sjå at spørsmål som gjeld eventuell omregulering til bustad er relevant i klagesaka som gjeld dispensasjon knytt til fritidsbustad i LNF område. Omregulering til bustad skjer gjennom plan, og bustad vi vere i samsvar med arealbruken i bustadområde som ligg like ved. Fritidsbustad er eit anne føremål, som ikkje er i samsvar med bustadføremålet, og vurderingane i ein dispensasjonssak, som er eit unntak frå plan, er vesentleg annleis enn i ein plansak.

- *Opplysninger om areal*

Jeg har forståelse for de rammer og grenser - som for meg var ukjente, men som i praksis gjelder ved behandling av søknader knyttet til endringer som ønskes utført på fritidsboliger i LNF-område. Beklager også de feil jeg ser er gjort angående opplysninger om areal, både BRA og BYA, ved utfylling av søknaden. Det som skrives om kjeller i hytte stemmer. Ved oppgradering vil det etter at det er isolert bli under 190 cm i takhøyde. BRA skal da ikke beregnes.

Rådmannen tek opplysningane om høgde i kjellar til vitande, men klagar har ikkje komen med nye opplysningar om totalt BRA og BYA for eigedomen.

- *Bygging av uthus/garasje*

Primært fastholder jeg søknaden om bygging av uthus/garasje. Høyde opp til tverrstokk på sperr innhentet tilbud på er 190 cm. Legges sponplater som gulv blir netto høyde 187,8 cm. BRA skal da ikke beregnes.

Rådmannen tek opplysningane om høgde på loft til vitande, men klagar har ikkje komen med nye opplysningar om totalt BRA og BYA for eigedomen.

- *Det skrives i saksframstillingen at bod kan godkjennes med inntil 15 kvm. Ber om at det i svar på klage stadfestes at bod kan oppføres med størrelse inntil 15 kvm BRA/BYA – møne med høyde inntil 3 meter. Jeg har sett på plassering og ser at bod kan plasseres foran knaus nord for hytten, med en avstand på mellom 5 og 10 meter fra hytten. Den vil da få omtrent samme møneretning som hytten. Her stod tidligere en utedo som har falt ned. Den viser i kart. Utebod/garasje var plassert i avstand på fra 7 til 15 meter.*

Det er i saksframstillinga opplyst om kommunen sin praksis når det gjeld oppføring av bod på inn til 15 kvm til fritidsbustad i LNF område. Det er ikkje søkt om oppføring av bod på 15 kvm og kommunen har difor ikkje tatt stilling til det i denne saka. Ein avstand mellom boden og fritidsbustaden på 5 til 10 meter er uansett i strid med kommunen sin praksis, jf. det som er opplyst i saksframlegget til sak

024/2018:

Avstande mellom boden og fritidsbustaden på 7 meter er også større enn det som etter kommunen sin praksis normalt vert godkjent i LNF område.

Oppføring av bod på 15 kvm er eit tiltak som vil krevje søknad om dispensasjon, nabovarsling og opplysningar om konkret plassering. Kommunen kan følgeleg ikkje stadfeste i klagesaka at slik bod kan førast opp.

· *Adkomst*

I forbindelse med min byggesøknad har dere tatt opp spørsmålet om eiendommen har lovlig etablert tilkomst. Det fremgår av saksframlegget at det har vært sendt brev til Statens vegvesen angående søknaden og avkjørsel fra Fv. 406. Svar derfra datert 26.03.2018, oppsummeres med at det påregnes å få godkjent avkjøringsstillatelse hvis det blir søkt om slik. Slik vil bli sendt Statens vegvesen og kopi av søknad og svar blir ettersendt klagen.

I saksframlegget står det at det hos verken byggesakskontoret eller landbrukskontoret finnes godkjenning for vei etablert i 2002/2003. Det ble i tillegg til søknad av 26.02.2018, tatt opp at dette var før jeg kjøpte eiendommen. Videre at jeg mente at jeg ikke var den som hadde rett til å søke om godkjenning av veien. Det er i saksfremlegget ikke kommentert eller gitt svar på hvilken eiendom dette i tilfelle påhviler. Ber om at ansvar plasseres i svar på klage.

Ansvar for å ha lovleg tilkomst til ein eigedom kviler på den som til ein kvar tid er heimelshavar til eigedomen. Det er ikkje relevant om ulovlege tilhøve har oppstått før ei eigedomsoverdraging.

Vidare er det den som søker om nye tiltak på eiga eigedom som har ansvar for å dokumentere at eigedomen har lovleg tilkomst, jf. plan- og bygningslova § 27-4:

Før (...) oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

Om det i samband med søknad om løyve til tiltak på eiga eigedom, er naudsynt å søkje om veg over anna eigedom, må den som treng vegen skaffe seg vegrett og fullmakt til å sende inn naudsynte søknader.

· *Ved søk i Nordhordlandskart så finner jeg under Gnr/bnr 84/7 en sak med saksnr. 14/3270 – søknad om bygging av landbruksveg. Det er uklar for meg om saken er avsluttet og bygging godkjent. En del dokumenter som antas knyttet til saken er ikke tilgjengelige på internett. Veien søkt om er uansett delvis bygget ferdig. Kart vedlagt søknaden viser at landbruksveien tar utgangspunkt i enden av den veien som dere opplyser om at ikke er godkjent og dermed ikke skal brukes.*

Det er riktig at det i sak 14/3270 er søkt om framføring av landbruksveg. Søknaden var mangelfull og opplysningane som kommunen har etterspurt er ikkje sendt inn. Søknaden er difor ikkje handsama. Det ligg følgeleg ikkje føre løyve på landbruksvegen. Ein godkjenning etter forskrift om landbruksveger ville uansett ikkje medført at vegen lovleg kan takast i bruk som tilkomstveg til fritidsbustad. Køyning med bil på ein utmarksveg vil rammast av forbodet om motorferdsel i utmark, jf. motorferdsellova § 3.

- *Av saksfremlegget fremgår det at det kreves både dispensasjon, byggeløyve og avkjørselsløyve. Sett i sammenheng med nær tilknytning til regulert område, at byggeløyve og godkjenning av og til må gis i etterkant og avkjørselsløyve kan påregnes, så bes det om at betinget dispensasjon med opplysninger om betingelser som må oppfylles for å få godkjent vei, gis på grunnlag av anførslene i klage.*

Klagen bygger på ein føresetnad om at det vert gjeve dispensasjon, byggeløyve og avkjørselsløyve for framføring av køyrbar tilkomstveg til fritidsbustaden. Kommunen må vurdere saka ut i frå tilhøva på vedtakstidspunktet. Framføring av køyrbar tilkomst til fritidsbustader i LNF område er i strid med kommunen sin praksis og er ikkje ein formalitet som kan forventast ettergodkjent, jf. det som er opplyst i saksframlegg til sak 024/018:

Det vil vere i strid med forvaltningspraksis i Radøy kommune å godkjenne veg i LNF område som kjørbar tilkomst til fritidsbustad. Ein slik veg vil ikkje vere i samsvar med arealformål og vil krevje dispensasjon. Omsynet til landskapsvern vil fort verte råka, og det er vanskeleg å argumentere for at det er samfunnsmessige fordelar som er klårt større enn ulempe. Det vil såleis ikkje vere ei kurrant sak å få godkjent tilkomstveg til fritidsbustaden.

Tilhøva knytt til vegen må løysast, før det er tenleg at kommunen tek stilling til tiltak som er avhengig av at eigedomen har køyrbar tilkomst.

- *Internvei og avkjøring: Underliggende her var også å få orden på en del av tomten langs grensen mot nord vest. Blant annet få etablert drenering for å kunne bruke denne delen av tomten. Å holde orden på sin egen eiendom kan vel ikke være forbudt. I dette tilfellet synes argumentet om landskapsvern som er anført, svært provoserende når en ser hva grunneierne, med eller uten tillatelse har gjort av arbeider i samme område og tett opp til min eiendom. Og dessverre påført eiendommen ulemper som jeg nå vil rette opp, og det må være et argument for å få godkjent det jeg ber om nedenfor.*

Vedtak i denne saka er ikkje til hinder for at klagar både held det ryddig på eigedomen sin og gjer tiltak for drenering. Det er søkt om eit omfattande planeringstiltak som ikkje har noko sakleg samanheng med omsynet til rydding og drenering.

Når det gjeld moglege ulovlege tiltak på andre eigedomar vil det ikkje vere relevant for sakshandsaminga i denne saka. Ulovlege tiltak skal tilbakeførast og kan ikkje leggjast vekt på som relevant argument for å gje dispensasjon for nye tiltak på naboeigedomar.

- *Jeg ønsker fremdeles å få en bedre adkomst og parkering på egen tomt i tilknytning til vei – forutsatt at det gis dispensasjon og godkjenning for vei. Opparbeidelse av parkering på egen tomt kan skje i nordre hjørne der det er søkt avkjøring til internvei. Derfra ryddingen av tomten langs grensen mot nord vest. Det må etableres god gangvei fra parkering og det bes om at slik internvei godkjennes anlagt i samme område som tidligere internvei er søkt om. Arbeid i dette området må også utføres både for å avklare og sikre god kvalitet på eksisterende vannkilde på eiendommen. Jeg kan ikke se at det er grunnlag for å nekte meg å holde min eiendom i hevd. I tillegg får jeg i tilfelle også ordnet gjerde som ligger nede etter at det ble ødelagt på grunn av arbeid med vei som er utført på Gnr/bnr 84/6.*

Tiltaka avkjørsle og internveg kan ikkje takast stilling til før eigedomen har lovleg tilkomstveg, jf. ovanfor. Det er ikkje søkt om dispensasjon og byggeløyve for den eksterne tilkomstvegen. Rådmannen kan ikkje sjå at omsyn til sikring av vasskjelde og reparasjon av gjerde har sakleg samanheng med søknad som gjeld avkjørsle, parkering og internveg. Det er uklart kva klager meiner

med å halde eigedomen sin i hevd, men klagar har kjøpt ei fritidsbustad i LNF område og bør være kjent med at det legg begrensningar på kva forventningar han kan ha til utvikling av eigedomen.

- *Ut over opparbeidelse av parkering for to biler – som iflg. standard er 18 kvm pr. plass– tilsammen 36 kvm BYA - blir det ingen annen planering. Areal som brukes til parkering kommer i tillegg til BYA på 114 kvm. Dette ifølge annet vedtak fra Radøy kommune. BYA blir da totalt inntil 150 kvm.*

Rådmannen tek opplysningane til vitande, men klagar har ikkje komen med nye opplysningar om totalt BRA og BYA for eigedomen. Det er ikkje opplysningar i søknaden som viser at arealet for det planerte området (ca. 180 kvm) er redusert.

- *Avløp: Har ingen kommentar utenom at det krever adkomst med maskiner. Det som så langt er godkjent i forhold til hytte har ingen verdi hvis bruk av eksisterende vei og intern adkomst uansett nektes.*

Godkjent avlaup er satt som vilkår for rehabilitering av fritidsbustaden. Det er ikkje søkt om den eksterne tilkomstvegen og i den grad den er naudsynt for å etablere avlaupsanlegg vil det vere klagar sitt ansvar å løyse.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagen som Hovudutval for plan, landbruk og teknisk ikkje var kjent med på vedtakstidspunktet. Klagen tek opp at ei rekke argument som allereie er grunndig vurdert i sak 024/2018. Hovudutvalet har vore på synfaring på eigedomen og har god kjenneskap til både eigedomen og området, og rådmannen kan ikkje sjå at det er feil ved dei fakta som er lagt til grunn for sakshandsaminga. Saka er vurdert med grunnlag i føresegner i plan- og bygningslova, Kommuneplan for Radøy kommune og kommunen sin forvaltningspraksis i dispensasjonssaker som gjeld fritidsbustad i LNF området.

SAKSFØREBUINGSFRIST

Saksførebuingfrist for klage er 8 veker etter plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

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 er motteke 28.05.18 og ferdig saksførebudd 13.06.18. Møtebok vil verte ferdigstilt og eventuelt sendt Fylkesmannen i Hordaland innan 1-2 veker. Maksimal saksførebuingstid vil vere 5 veker, og saka er saksførebudd innan fristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 024/2018 vert stadfesta.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Klagen vert send Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 047/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 024/2018 vert stadfesta.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Klagen vert send Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 84/29 Haukeland søndre - uthus /garasje - Klage

Byggesak Gbnr 84/29 Haukeland søndre - rehabilitering av fritidsbustad m/tilbygg og takløft,
uthus/garasje, veg og planering - dispensasjon frå arealformål LNF
img012