

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.

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 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 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 saksframlegget 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. Kjøring 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 anførselene 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 sakstramlegg 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 ulempene. 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