



HARRIS ADVOKATFIRMA AS v/ Ingrid Kyvig
Postboks 4115 Sandviken
5835 BERGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Trond Håkon Stadheim, 5557 2189

Stadfesting - Byggesak - Lindås kommune - gnr 99 bnr 4 - Våge - Oppføring av våningshus med to bruksenheter

Vi viser til oversending fra Lindås kommune, mottatt her 22.01.2019.

Vedtak

Fylkesmannen i Vestland stadfester Lindås kommune sitt vedtak av 26.10.2018, sak 372/18.

Sakens bakgrunn

Vi legger til grunn at partene er kjent med saken og gir bare et kort sammendrag her.

Det har tidligere blitt gitt dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av bolig med tilhørende anlegg på eiendommen gnr. 99, bnr. 4 i vedtak datert 23.11.2016. Dette ble påklaget av nabo, Elin T. H. Fanebust.

Klagen ble i plan- og miljøutvalet tatt delvis til følge i møte 28.06.2017, PU-sak 065/17. Det ble her stilt vilkår vedrørende tilkomstvei. Disse vilkårene ble påklaget av tiltakshaver. Lindås kommune fant ikke grunnlag for å ta klagen til tiltakshaver til følge, og saken ble sendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Fylkesmannen opphevet vedtak av 28.06.2017 den 18.01.2018, som følge av mangelfull begrunnelse. Lindås kommune måtte med det behandle klagen fra nabo på vedtak av 23.11.2016 på nytt.

Lindås kommune behandlet klagen på nytt og tok den til følge i vedtak av 26.10.2018 i sak 372/18. Det ble gitt avslag på dispensasjon og rammesøknad etter plan- og bygningsloven § 27-4. Det ble også gitt stoppordre på tiltak vedrørende eksisterende våningshus og vei.

Dere har på vegne av tiltakshaver påklaget Lindås kommune sitt vedtak av 26.10.2018, gjeldende stoppordre og avslag. Det er i klagen vist til at det ikke er tvil om at det foreligger en veirett, og det lar seg gjøre å opparbeide en tilfredsstillende veibredde innenfor denne veiretten. Det er her vist til det tinglyste dokumentet, og at denne må tolkes ut fra det som er dagens behov, og ikke det som var situasjonen da veiretten ble gitt.



Lindås kommune kom frem til at det ikke var grunnlag for stoppordren, da vedlikeholdsarbeidet ikke er søknadspliktig, og ble opphevet 19.12.2018. Lindås kommune ved Plan- og miljøutvalet behandlet klagen på avslaget i møte 22.01.2019, sak 007/19. Klagen ble ikke tatt til følge, og saken ble derfor oversendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Regelverk

Ved vurdering av klagesaker, gjelder forvaltningsloven (fvl.). Fylkesmannen har full kompetanse til å vurdere klagen, og stadfeste kommunen sitt vedtak, endre eller oppheve det og returnere saken til ny behandling, jf. fvl. § 34. Fylkesmannen kan ta hensyn til nye omstendigheter, og gå utenom det som er tatt opp i klagen. Ved vurdering av det frie skjønnet, skal Fylkesmannen legge stor vekt på det kommunale selvstyret.

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-6 at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold om ikke annet følger av loven.

Det er i pbl. § 27-4 vist til at føre oppretting eller endring av tomt eller oppføring av bygning blir godkjent, skal tomten være sikret lovlig veitilkomst som er tilfredsstillende. Det må videre foreligge tillatelse til økt bruk av avkjørsel fra offentlig vei.

Planstatus

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel er angitt til landbruks-, natur- og friluftsmål.

Fylkesmannens vurdering

I vurderingen om atkomsten er i samsvar med pbl. § 27-4, er det to vilkår som må være oppfylt. Det er at veiretten er tilstrekkelig sikret og at veiløsningen er tilfredsstillende.

Det går frem av sakens dokumenter om at det ikke er tvil om at det foreligger veirett. Det som er tinglyst, har følgende ordlyd: «*Veien fra Tunet til Hovedveien benyttes af begge Opsiddere som hidtil i 2 Meters Bredde.*» Det er uenighet i hvordan dette skal tolkes, om veiretten er avgrenset til to meter bredde, eller om dette skal tolkes i samsvar med behovet i dagens samfunn.

Ordlyden «tilfredsstillende» innebærer at bygningsmyndigheten kan stille krav til bredde og standard. Om atkomstveien er tilfredsstillende, er en skjønnsmessig vurdering, se O.J. Pedersen m.fl. «*Plan- og bygningsrett – Del 2*» 3. utgave s. 477 og Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s, 186. Fylkesmannen skal i vurderingen av dette vilkåret legge stor vekt på det kommunale selvstyret, se fvl. § 34.

Etter Fylkesmannen sin vurdering har kommunen har lagt til grunn relevante og saklige grunner som tilsier at veibredden må være på minst 3 meter, og viser til denne. Fylkesmannen kan derfor ikke se at det er grunnlag for å overprøve denne vurderingen.

At atkomstveien er privatrettslig sikret innebærer at retten må være privatrettslig urokkelig, se «*Plan- og bygningsrett – Del 2*» s. 478. Det går der fram at «*Tomta må ha rådighetsrett over arealet.*» Vurderingen av dette vilkåret vil være rettsanvendelse, og Fylkesmannen vil ha full anledning til å vurdere dette.

I denne saken er det som nevnt ikke tvil om at veiretten i alle tilfelle er på 2 meter. Det går likevel frem at deler av veien som er planlagt vil være 2,75 meter bred inkl. veiskuldre. Dette går utover det som i alle tilfelle må anses som utvilsomt, som er 2 meter bredde. Det er dermed tale om forhold som må avklares nærmere, siden det er foreligger tvil vedrørende hvordan veiretten skal tolkes.



Det er videre slik at det må tas høyde for bl.a. grøfter og veiskuldre, samt plassering, og ikke bare bredde på kjørebane, slik at det ikke vil være tvilsomt at veikroppen i sin helhet er tatt stilling til. Det vises her til «Plan- og bygningsrett – Del 2» s. 483, ved tvil om veiretten, kan ikke bygningsmyndighetene fastslå de privatrettslige rettighetene er tilstrekkelig sikret.

Selv om det i klagen er angitt grunnlag som taler for at veiretten går utover 2 meter bredde, så har ikke bygningsmyndighetene anledning til å foreta en slik tolkning og avgjøre dette spørsmålet. Dette er noe enten partene må komme til enighet om, alternativt få fastslått ved dom.

Fylkesmannen har på bakgrunn av det ovenfor kommet frem til at det foreligger tvil om retten til å bygge vei utover 2 meters bredde er tilstrekkelig sikret, og at vei under 3 meter ikke vil være tilfredsstillende.

Det er i klagen bedt om det er blitt gitt rammetillatelse på vilkår om at forhold gjeldende atkomst blir avklart senere. Fylkesmannen vil i den forbindelse vise til Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s. 186-187, der det er uttalt:

«Etter § 66 nr. 1 skal byggetomta sikres lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel, både i dele- og byggesak. Den påberopte vegrett må vurderes, både i forhold til eksistens og omfang. Atkomstretten må tilkomme den som til enhver tid er eier av grunnen.»

Det er ikke anledning til å stille slikt vilkår i tillatelsen, da dette vil være et uegentlig vilkår, siden det er et krav som følger direkte av lovteksten. Det vises i den sammenheng til «Adgangen til å stille vilkår ved tillatelse etter plan- og bygningsloven» av Marianne Reusch, LOR-2014-14, side 16, der det er uttalt:

«Vilkår i form av tyngende plikter må ikke forveksles med vilkår som i realiteten følger direkte av lovteksten, såkalte uegentlige vilkår. Det stilles ofte vilkår om opparbeidelse av vei i byggetillatelser. Plikten til å opparbeide vei følger imidlertid direkte av plan- og bygningsloven § 18-1, og vilkår om dette i byggetillatelsen vil være eksempel på et uegentlig vilkår.»

Siden krav om atkomst er en forutsetning for at det kan gis tillatelse, må dette være på plass før det eventuelt kan gis samtykke.

Fylkesmannen kan ikke se at det foreligger feil ved rettsbruken eller saksbehandlingen når Lindås kommune avslø søknaden om dispensasjon og rammetillatelse.

Fylkesmannen har kommet frem til at Lindås kommune sitt vedtak av 26.10.2018 blir stadfestet. Klagen er ikke tatt til følge.

Fylkesmannen sitt vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Avslutningsvis vil Fylkesmannen påpeke at det er særs uheldig at saken ble liggende i overkant av 10 måneder etter at Fylkesmannen tidligere opphevet vedtaket i saken før saken på nytt ble behandlet. Vi minner om at når en sak returneres, har kommunen plikt til å behandle den innen de ordinære fristene for saksbehandling etter pbl og byggesaksforskriften kap. 7.

Med hilsen



Sigurd K. Berg
seniorrådgiver

Trond Håkon Stadheim
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Lindås kommune

Kvernhusmyrane 20

5914

ISDALSTØ

Elin T Holmås Fanebust

Lindåsvegen 2088

5955

Lindås

Alf Eikevik

Kollåsen 54

5116

Ulset