



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
Hagellia 6  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/1470 - 18/18067

Saksbehandlar:  
Marianne Aadland Sandvik  
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.  
no

Dato:  
24.09.2018

## Omgjering - GBNR 27/17 - Klage på vilkår i rammeløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad - Moldekleiv

**Administrativt vedtak. Saknr: 223/2018**

**Tiltakshavar:** Ottar Arne Bøstrand  
**Ansvarleg søkjar:** Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Ansvarleg søkjar, Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS, har på vegne av tiltakshavar, Ottar Arne Bøstrand, søkt om rammeløyve for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad, samt tilbakeføring av veg til gangveg på 1-1,5 meters breidde og avkøyring med parkeringsplass ved vegen, på gbnr. 27/17, Moldekleiv. Søknaden var journalført motteke den 4.6.2018.



tidspunkt ville ha vore annleis. Han kan dermed ikkje godta at kommunen fråskriv seg ansvar for at denne situasjonen har oppstått.

Eigar av 27/14 har endra sine motiv under forløpet og har, sidan han vart eigar av 27/14 i 2011 gitt uttrykk for at Bøstrand ikkje kan benytte avkøyringa til sin eigedom. Og det under heile perioden der eigar av 27/17 starta utvikling av anleggsveg på bakgrunn av veg som har lagt der i årtier før han kjøpte eigedomen, og der det var avkøyring frå kommunal veg. Kartet som vart lagt til grunn når Bøstrand kjøpte eigedomen i 2010 viser etablert avkøyring til eigedomen.

Eigar av gbnr. 27/14 har heller aldri brukt parsellen som det er etablert avkøyring og parkering/veg på, og den er avgjerande for å kunne ta vare på og ikkje la 27/17 forfalle. Det reiser seg då eit klart spørsmål om hevd og kommunen sitt ansvar for kartverk som vert utlevert.

Vidare hevdar tiltakshavar at kommunen si retting av feil i matrikelkartet til fordel for 27/14 i januar 2017 ikkje skulle skjedd fordi det ikkje var enighet mellom 27/14 og 27/17, slik matrikellova § 26 tredje ledd tredje punktum krev. At dette skjedde parallelt med at han sendte inn byggesøknad finn han mistenkeleg. Han hevdar at han ikkje forstod kva som gjekk føre og at han ved henvendelse til kommunen fekk beskjed om at det ikkje angjekk hans eigedom. Klagar viser i den samanheng til forvaltningslova (fvl) § 11 om rettleiingsplikt, og meiner at kravet til rettleiing ikkje er ivareteke ovanfor eigar av 27/17. Bøstrand viser til at han var inne hos kommunen i februar 2017 for å klage på oppmålinga, men vart henvist til eigar av 27/14 for å løyse problemstillinga. Han meiner at kommunen her burde vurdert å ta klaga til handsaming etter fvl § 31. At han ikkje fekk anledning til å klage meiner han er uakseptabel saksutreiing, og at det skaper ein følelse av partiskhet. Det vert vist til at saksutreder ikkje skal gje medhald til nokon av partane, men at oppgåva til saksutreder er å forsikre seg om at begge eigarane er innforstått med kva kartforretning som ligg føre og kva konsekvensar det vil få for den enkelte sin eigedom. At denne situasjonen kan medføre at det vert stilt vilkår for eit rammeløyve er då også merkeleg, då saksutreder for rammeløyvet er fullstendig klar over korleis forholda er, samt fråskriv seg alt ansvar. Dette kan oppfattast som eit maktovergrep og ikkje eit forslag til løysing for 27/17 til å vedlikehalde, oppgradere eller benytte sin eigedom.

Klagar skriv følgjande: *«Jeg kan ikkje se hvordan dette er hensiktsmessig på noen plan og i hvert fall ikke en prosedyre til å ta eksempel av for hvordan offentlig forvaltning og samarbeid med innbyggerne skal fungere for å skape et bærekraftig samfunn. Dette er heller en oppskrift på hvordan å skape splid og hindre konstruktiv utvikling. Offentlig saksutredning skal fungere som et tjenestetilbud til samfunnet og må derfor underlegges høye etiske normer hvor kvalitetssikring er ytterst viktig, noe som kommer klart frem når en saksbehandling utrettes og får avgjørelser som gir denne form for konsekvenser. Vi har alle et ansvar for våre handlinger og plikt til å sette oss inn i det som angår oss både privat og i arbeid, men den med mest kunnskap skal ikke benytte det til en fordel som skader andre. Jeg kan i hvert fall ikke se at norsk rett og forvaltning er tuftet på eller søker å fremstå slik.»*

Klagar viser vidare til at vilkår nr. 3 om at det må sendast inn teikningar og skildring som viser korleis anleggsvegen skal tilbakeførast er urimeleg. Denne er tilrettelagt for å utvikle og ta vare på både bygg og eigedom. Klagar føreslår følgjande endring i vedtaket:

*«Kravet til løysning av tilkomstveien, skal ikke settes til hindring for at igangsettelse av vedtak om oppføring av tilbygg kan starte. Eier av 27/17 har rett til å vedlikeholde sitt tarv og kan i så henseende like godt sette i gang med tilbygget. Det er mange tilfeller der krav til tinglyst vei i seg sjølv ikkje er av betydning, da muntlig avtale, sedvane og god tro er like store bærebjelker som skal tildeles like mye vekt som en tinglyst bruksrett.»*

*Kravet til å tilbakeføre anleggsvei flyttes til etter bygget er ferdigstilt og arbeidet med omforming av vei kan starte.»*

Det vert vist til klaga i si heilheit.

#### **VURDERING:**

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen vurdere saka på nytt. Med mindre ei endring vil vere til skade for klagar, kan kommunen oppheve eller endre vedtaket, jf. forvaltningslova (fvl) § 33 andre ledd.

#### Lov- og plangrunnlag:

Oppføring av tilbygg er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og er søknadspliktig etter pbl § 20-2. På grunn av storleiken på tilbygget er det krav om ansvarleg foretak for søknad, prosjektering og utføring, jf. § 20-3. Det same gjeld for opparbeiding av vegtilkomst og parkeringsplass, jf. § 20-1 bokstav l). Opparbeiding av avkøyring til kommunal veg er søknadspliktig etter veglova § 40.

- Tilbygg:

Eigedomen er sett av til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF) i arealdelen til kommuneplanen (KPA), med status som LNF-spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 og føresegn 3.2.3 til KPA. På grunn av storleiken på tilbygget, 70,1 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), er det omsøkte tiltaket i samsvar med gjeldande arealmål, og krev ikkje dispensasjon, jf. føresegn 3.2.3 til KPA.

Vidare ligg total utnytting av eigedomen innanfor det som kan godkjennast etter føresegn 1.6.14 pkt. 5 til KPA, som legg til grunn ei maksimal storleik på fritidsbustadar på 120 m<sup>2</sup> BRA.

- Veg på eigedomen:

Opparbeiding av veg på eigedomen vil krevje vesentleg terrengingrep og er dermed ikkje unnateke frå søknadsplikt som intern veg, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 4-1 bokstav e) nr. 10. Tiltaket er dermed søknadspliktig etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1 bokstav l), med krav om ansvarleg føretak, jf. § 20-3. Dette gjeld også for opparbeiding av vegen som mellombels anleggsveg.

Ettersom opparbeiding av veg ikkje er i samsvar med føresegn 3.2.3 til KPA, er tiltaket avhengig av dispensasjon frå arealmålet LNF. Det er søkt om, og gitt avslag til, omsøkt dispensasjon, sjå vedtak datert 19.9.2017. Tilkomstvegen skal etter dette tilbakeførast til gangveg med maksimalt 1-1,5 meters breidde.

Før vi kan gi løyve til igangsetting av tilbygget må det sendast inn revidert kart, teikning og skildring av tilbakeføring av tilkomstvegen til gangveg.

Viss det ikkje vert søkt om løyve til igangsetting innan utgangen av april 2019 vil Meland kommune følgje opp pålegg om tilbakeføring av 29.3.2017, saksnr. 91/2017.

- Parkeringsplass:

Parkeringsplassen er vist med ei plassering i strid med SAK10 § 4-1 bokstav e) nr. 10, og er dermed søknadspliktig.

- Avkøyring:

Opparbeiding av avkøyring til kommunal veg er søknadspliktig etter veglova § 40. I dette tilfellet vil ikkje opparbeiding som omsøkt hindre friskt, og kommunen kan dermed godkjenne opparbeiding og plassering som omsøkt under føresetnad av at vegtilkomsten er sikra etter pbl § 27-4.

#### Vegtilkomst og parkering:

Det følgjer av pbl § 27-4 at før oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta vere sikra lovleg tilkomst til veg «*som er open for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annan måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.*»

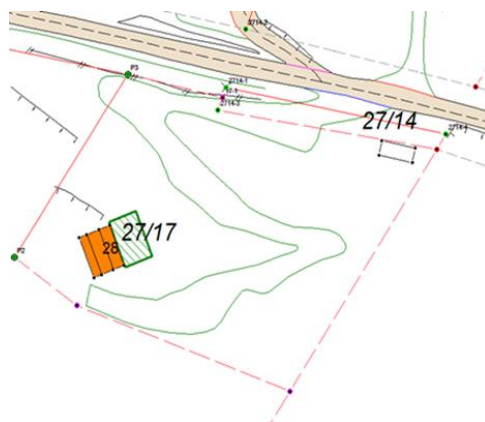
Føresegna er eit unntak frå utgangspunktet om at kommunen ikkje skal ta stilling til privatrettslege tilhøve i pbl § 21-6. Eksistensen og omfanget av ein privatrettsleg vegrett vil her kunne vere avgjerande for om det kan gis løyve.<sup>1</sup>

- Sikra tilkomst til veg som er open for allmenn ferdsel:

Lovleg tilkomst til veg «*som er åpen for alminnelig ferdsel*» får betydning for det tilfellet at eigedomen ligg i umiddelbar nærleik til slik veg. I dette tilfellet at eigedomen grensar direkte til den kommunale vegen til Moldekleiv.

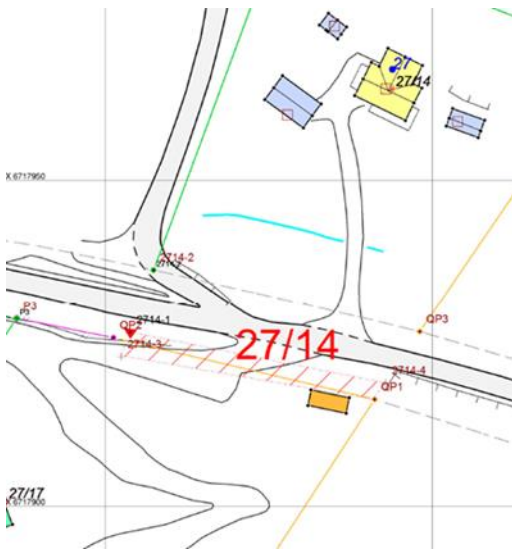
Klagar hevdar at eigedomen grensar til den kommunale vegen, basert på kartgrunnlag som låg til grunn når han kjøpte eigedomen i 2010.

Kartet som låg til grunn når Bøstrand kjøpte eigedomen viser usikre eigedomsgrenser, sjå bilete under. At linjene rundt tomte er heiltrukne inneber ikkje nødvendigvis at eigedomen er oppmålt. Heiltrukne linjer er vist på kartet fordi ein har skravert eigedomen før kartet vart skrive ut. Målepunkta mot gbnr. 27/232 er grønne, noko som inneber at dei er oppmålte. Punkta mot gbnr. 27/10 er raude, som inneber at dei ikkje er oppmålte. Grensa mot gbnr. 27/232 er dermed klarlagte i samband med oppmåling av den tomte, medan grensa mot 27/10 og 27/14 er usikre. At eigedomen ikkje har vore oppmålt viser tydeleg på kartet til høgre. Skyldskifte vil vere utslagsgivande for kvar grensene skal gå.



<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 80

Det vart gjort rettingar i kartet 6.1.2017 som inneber at grensene mellom gbnr. 27/14 og 27/17 tilsynelatande er endra. Rettinga er gjort på bakgrunn av eit brev som eigar av gbnr. 27/14 sendte til kommunen den 7.10.2016, der han påpeikte feil i matrikkelkartet for eigedomene og ba om retting i samsvar med skyldskifte. Kommunen sendte brev til alle berørte naboar den 21.10.2016. I brevet vart det gitt informasjon og vilkår for retting av grense. Det er riktig som klagar skriv at partane skal vere samde i kvar grensene går før ein kan rette grensene i samsvar med matrikkelova § 26. Difor la kommunen fram eit forslag til retting av grensa til 27/14, som viste rettinga med raud skravur. Det vart i tillegg bedt om ei skriftleg tilbakemelding innan tre veker viss ein var ueinig med rettingsforslaget. Då det ikkje kom tilbakemelding innan angjevne frist, gjennomførte kommunen rettinga i samsvar med forslaget den 6.1.2017. Bilete under viser rettingsforslaget.



Skyldskifte er avgjerande for rettigheita til eit areal. Ei retting i matrikkelkartet i samsvar med eit skyldskifte får ingen rettsverknad i seg sjølv, og endrar ikkje grensene mellom eigedomane. I dette tilfellet vil grensene mellom eigedomane fortsatt vere usikre, ettersom dei aldri har vore oppmålte. Den 6.1.2017 vart det sendt ut forenkla matrikkelbrev til Bøstrand, med kart som vedlegg, der rettinga står beskrevet. Det er ikkje kome klage på dette vedtaket, etter det kommunen kan sjå. Fleire opplysningar om det forholdet har ikkje kommunen. Då det ikkje kom klage på rettinga, finn ikkje kommunen grunnlag for å vurdere oppreisning av klagefristen med heimel i fvl § 31, slik klagar hevdar at vi burde.

Administrasjonen kan etter dette ikkje sjå at vi har brutt rettleiingsplikta vår etter fvl § 11 i rettingsaka.

Uavhengig av rettinga som vart gjort den 6.1.2017 er grensa mellom gbnr. 27/14 og 27/17 usikre, og det er ueinigheit om kvar grensa går. Dette inneber at saka må avgjerast av jordskifte eller ved domstolsbehandling før ein kan slå fast at gbnr. 27/17 ligg til veg som er open for allmenn ferdsel etter pbl § 27-4.

- Sikra tilkomst ved tinglyst dokument eller på anna måte som kommunen godtar som tilfredsstillande:

For det tilfellet at gbnr. 27/17 ikkje grensar til veg som er open for allmenn ferdsel, må eigedomen ha sikra tilkomst på anna måte.

Lovleg tilkomst til veg ved tinglyst dokument eller på anna måte sikra vegtilkomst som kommunen godtar som tilfredsstillande får betydning for det tilfellet at ein må ha tilkomst over annan manns grunn.

Gbnr. 27/17 har tinglyst vegrett over gbnr. 27/1. Tinglysingsdato er 3.9.1928. Kor vegretten går er nærare beskrive i skyldskifte frå 20.8.1928, der det står at kjøparen har rett til bruk av «den til garden førende hovedvei.» Det vil seie vegen fram til gbnr. 27/1 som 27/17 er delt i frå. Vi kan ikkje sjå at det kjem fram kvar denne vegen går, noko som heller ikkje er dokumentert av tiltakshavar.

Når vi ikkje har informasjon om kvar vegen går, må kommunen føreta ei prejudisiell vurdering av om det ligg føre ein vegrett eller ikkje for tiltakshavar. Vi presiserer at ei slik vurdering ikkje vil vere avgjerande for den privatrettslege tvisten om grensene.

«Sikret» tilseier at det skal stillast krav om ei sannsynleggjering av privatrettsleg vegrett ut over vanleg sannsynlegheitsovervekt.<sup>2</sup> Sivilombodsmannen har på si side i årsmelding 1987, på side 168, lagt til grunn at kravet «sikret» tilkomst inneber eit krav om kvalifisert sannsynlegheitsovervekt.

På kartet frå 2010, som vist ovanfor, er det teikna inn ein sti over gbnr. 27/14 fram til 27/17. Sti i kart er kun teikna på bakgrunn av det som kartteiknaren ser i flyfoto, og kan ikkje knytast mot noko vegrett. Administrasjonen finn det ikkje dokumentert at gbnr. 27/17 har ein vegrett der som stien ligg. Om vegretten har oppstått ved hevd, slik klagar skriv, vil vere eit spørsmål som domstolen må ta stilling til før kommunen kan gje lov til opparbeiding av avkøyring og parkeringsplass.<sup>3</sup>

Kommunen kan ikkje sjå at ein avtale om kjøp/bruk av veg, som ikkje er signert, kan leggjast til grunn. Vidare kan vi ikkje sjå at ein kontrakt om kjøp av to ulike køyretøy er relevant for saka.

Etter ein gjennomgang av saka kan administrasjonen ikkje sjå at det er dokumentert ein varig vegrett for gbnr. 27/17 over gbnr. 27/14. Avtale signert 15.2.2017 viser at Bøstrand har ein mellombels bruksrett til å bruke vegen over gbnr. 27/14 til han har fått laga seg ein alternativ veg. Kommunen kan dermed gje rammeløyve til oppføring av tilbygget til fritidsbustaden, men ikkje til opparbeiding av parkeringsplass og avkøyring på gbnr. 27/14, som omsøkt.

#### Plassering:

Det følgjer av pbl § 29-4 at byggverket si plassering, medrekna høgdeplassering og byggverket si høgde skal godkjennast av kommunen.

Kommunen kan godkjenne omsøkt plassering på tilbygget som vist på situasjonskart vedlagt søknaden og i samsvar med pbl § 29-4 første og andre ledd.

Når det gjeld plassering av gangvegen gjeld pbl § 29-4 så langt den passar, jf. pbl § 30-4 første ledd. Kommunen kan fastsette høgde og form på terreng, jf. §30-4 andre ledd. Tilpassing til terreng og eksisterande bebyggelse, utsikt og branntryggleik vil vere relevante tilhøve som må vurderast. Vidare vil omsynet til naboar, og om dei kan behalde tilsvarande kvaliteter, vere relevante omsyn.

---

<sup>2</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 189

<sup>3</sup> Sivilombodsmannen i SOMB-2012-3370

Kommunen kan ikkje godkjenne ei plassering av gangstien som delvis er vist plassert på gbnr. 27/232. Det må sendast inn revidert kart, teikning og skildring av tilbakeføring av tilkomstvegen til gangveg i samband med søknad om løyve til igangsetting av tilbygget.

Når det gjeld parkeringsplassen kan ikkje kommunen godkjenne omsøkt plassering før tvist om eigedomsgrensene er avklart, anten gjennom jordskifte, ved domstolsbehandling eller ved oppmålingsforretning ved kommunen dersom partane er/vert samde om grenseforløpet.

#### Vassforsyning:

Det vert vist til vedtak datert 26.6.2018, saksnr. 132/2018. Før det kan gis løyve til igangsetting av tiltaket må det dokumenterast at den private vasskjelda har tilstrekkeleg kvalitet og tilsig i nedbørsfattige periodar.

#### Avlaup:

Det vert vist til vedtak datert 26.6.2018, saksnr. 132/2018. Seinast samstundes med søknad om igangsetting av tiltaket må det søkjast om etablering av minireinseanlegg og utslepp. Det må dokumenterast at slamtømming let seg gjennomføre etter at den opparbeida vegtilkomsten er tilbakeført.

#### Konklusjon:

Etter ein gjennomgang av saka finn kommunen at det kan gis rammeløyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustaden. Kommunen kan ikkje gi løyve til opparbeiding av avkøyring og parkeringsplass ettersom grensene mellom gbnr. 27/14 og 27/17 ikkje er oppmålte og det er ueinigheit om kvar grensene går.

Viss det ikkje vert søkt om løyve til igangsetting innan utgangen av april 2019 vil Meland kommune følgje opp pålegg om tilbakeføring av 29.3.2017, saksnr. 91/2017

#### **VEDTAK:**

*«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav a), rammeløyve til oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 27/17, Moldekleiv, jf. søknad journalført motteke 4.6.2018.*

*Plassering og utforming av tilbygget skal vere som vurdert og gitt løyve til i vedtak datert 26.6.2018, saksnr. 132/2018.*

*Det vert ikkje gitt løyve til opparbeiding av avkøyring og parkeringsplass.*

*Det vert stilt følgjande vilkår for vedtaket:*

- 1. Før igangsettingsløyve blir gitt må løyve til utslepp frå minireinseanlegg vere omsøkt og godkjent etter forureiningslova.*
- 2. Før igangsettingsløyve blir gitt må det dokumenterast at den private vasskjelda har tilstrekkeleg kvalitet og tilsig i nedbørsfattige periodar.*
- 3. Før igangsettingsløyve blir gitt må det sendast inn teikningar og skildring av tilbakeføring av mellombels anleggsveg.*
- 4. Før det blir gitt bruksløyve/ferdigattest til tilbygget må tilbakeføring av tilkomstvegen vere utført i samsvar med kommunen sine krav og godkjent dokumentasjon etter punkt 3 ovanfor.*
- 5. Før det blir gitt bruksløyve/ferdigattest må parkeringsplassen tilbakeførast og avkøyringa stengast.*



*Ansvarsrett gjeld i samsvar med innsendt erklæring, jf. pbl § 23-3 andre ledd.*

*Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf. matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.*

*Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan 3 år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tilbaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.*

*Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, så framt ikkje anna følger av dette vedtaket eller vedtak datert 26.6.2018, saksnr. 132/2018.»*

\*\*\*\*\*

Saka er behandla og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Johnny Oksnes

Moldekleiv 27

5918

FREKHAUG

**Mottakere:**

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Ottar Arne Bøstrand	Grønland 2	5918	FREKHAUG