

Ottar Arne Bøstrand

Grønland 2, 5918 Moldekeiv

TLF: 98449345 Mail: ottar@venyard.no

Meland Kommune Teknisk avd.

Frekhaug 19.oktober 2018

Sektorsjef teknisk: Anny Bastesen

KLAGE PÅ ADMINISTRATIVT VEDTAK. SAKNR: 223/2018, PÅ VILKÅR I RAMMELØYVE FOR OPPFØRING AV TILBYGG TILFRITIDSBUSTAD – MOLDEKLEIV

På vegen av Ottar Arne Bøstrand utredes klagen av Grethe J. Mikaelen.

Klager denne gangen igjen på vilkår i rammebetingelsen, nå både nr.1,2,3,4,5, gitt av Meland kommune i forbindelse med søknad om oppføring av tilbygg på eksisterende fritidseiendom.

Samt på saksbehandlingen/utredningen både ved første søknad og første klage.

På side 4 i svaret fra kommunen står det under VURDERING:

På bakgrunn av klage og opplysninger i saken ellers, skal kommunen vurdere saken på. Med mindre en endring vil være til skade for klager, kan kommunen oppheve eller endre vedtaket, jf. Forvaltningsloven §33 andre ledd.

Det er nå en tidsfrist for å ferdigstille vilkår nr.1,2,3 innen 29. April 2019. Det er altså fattet et vedtak på bakgrunn av klagen som forverrer situasjonen til tiltakshaver. Det å påføre krevende tidsfrister er det motsatte av å vurdere klagen uten at det blir til skade for klager.

Denne klagen vil ikke fokusere på paragrafer knyttet til saken, men på innhold i historikken, hensikter og bakenforliggende prinsipper.

SAKENS HISTORIKK

Hvem forteller historien?

Den historien som fra rådmannens side er lagt til grunn for behandlingen av klagen, starter i Juni 2016. For å kunne foreta en rettferdig vurdering av saken må en ta utgangspunkt i hele historien, fra det tidspunktet den i virkeligheten startet.

I mars 2011 overtok Bøstrand eiendommen gbnr 27/17 (jeg omtaler den videre som 27/17). Han ønsket å skape noe for fremtiden med de midlene og redskapene han var i besittelse av. Han har aldri tidligere hatt noen tilhørighet til Meland kommune eller en landsens eiendom. Han hadde dermed ingen særskilte kunnskaper om restriksjoner ved å forvalte den, bortsett fra at dette var i hans forståelse hans eiendom. Han ønsket heller ikke noen konflikt med naboer da han søkte å utvikle noe av varighet.

I mars 2011 var store deler av terrenget en eneste stor steinrøys, noen gigantiske trær, busker, overgrodd og generelt ustelt. Det eneste som var funksjonelt var hytten. Den var da fremdeles en solid tømmerbygning.

Etter hvert som tiltakshaver benyttet seg av 27/17, oppdaget han fare for at store trær ville knekke og digre steiner kunne bevege på seg. Et slikt ras ville skade både strømførende ledninger, kommunal vei og eiendommen. I den anledning var han flere ganger i kontakt med kommunen for å forhøre seg om fremgangen i det han fortok seg. Det ble da ikke gitt noen signaler eller informasjon om at han ikke måtte foreta noen form for terreng inngrep. Heller ingen krav om å søke for å utføre de forandringer som måtte til for å igangsette dette sikrings arbeidet.

Etter hvert som dette arbeidet utviklet seg var det dermed naturlig å utvikle en anleggsvei for å kunne sikre stein/berg og trær som var plassert på nivå nr.2 På 27/17. Fra nivå nr.1 og opp til nr. 2, var det allerede laget en vei av betong, og fra kartet som førte med prospektet en form for innkjørsel fra kommunal veg stipulert med røde streker. De samme røde strekene står definert som sikker oppmåling under selve kartet. Uansett hva de andre tegningene på kartet som dere referer til betyr, så står det sikker på de røde stipulerte strekene.

I løpet av de neste årene, benytter tiltakshaver seg i perioder på flere måneder å bo i hytten på 27/17 for å kunne ta vare på sitt tarv. Han flyttet og adressen til 27/17, for å kunne motta sin post der. Men han bodde mesteparten av tiden først på Hop, og siden hos undertegnede.

For å komme videre og kunne ivareta bygningsmassen, da den begynte å forfalle etter som tiden gikk, ble det naturlig å utvikle anleggsveien fra nivå 2. til nivå. 3, hvor hytten er plassert. I denne tidsepoken 2011-2016, var kommunen selv innom på nabo eiendommen for å fjerne store trær som stod for fall. Det ble da ikke kommentert noe rundt det arbeidet som pågikk på 27/17 . På et tidspunkt var kommunen også å foretok oppmålinger på begge sider av den kommunale veien som går fra hoved veien og forbi 27/17 og til veis ende.

Det fortalte de at var med formål å kunne utvide den i fremtid og dermed sikre standarden. Her ble det da tatt mål på noen meter på begge sider av veien som da skulle tilfalle kommunen. Bøstrand var selv tilstede og jobbet der den dagen og det ble ikke kommentert noe da heller vedrørende det som foregikk av arbeid på 27/17.

Da anleggsveien var kommet helt opp til hytten var en nabo innom for å se på arbeidet.. Den dagen var jeg og tilstede. Naboen gav kun uttrykk for hvor godt jobbet det var å utvikle en anleggsvei midt i denne steinrøysen. Det ville han også ha gjort på nabo eiendommen hvis han hadde trodd det var mulig.

Det terrenginngrepet som kommunen mener de oppdaget først i juni 2016, og som de oppfatter som en ulovlighet, ble ikke til over natten. Det har pågått over en periode på 5 år og det har vært mange anledninger for å gi beskjed, både fra kommune og naboer om at dette var ulovlig og at det måtte sendes skriftlig søknad.

Det har vært nødvendig å ha maskiner og utstyr plassert rundt på 27/17 for å kunne utføre det arbeidet som er gjort, men aldri ment at det skulle bli en konstant bygg-og anleggsplass. Tiltakshaver er selv anleggsgartner og maskin entrepenør. Han ønsker at det skal se pent ut, når det blir ferdig.

Han får også nye tanker rundt bruken av eiendommen mens han tilbringer tid der. Han begynner å forberede seg på å prøve å søke 27/17 om til å bli en helårsbolig.

Dette fordi han har ingen opplevelse av at det han foretar seg er ulovlig eller til plage for andre i dette området med så spredd bebyggelse.

Nabo 27/14, som er den nærmeste og som han til tider har hatt en del dialog med, forteller om sitt eget bygge prosjekt på 27/14, og det oppmuntrer tiltakshaver til å tenke at det er mulig å forandre til helårsbolig. Eier av 27/14 påpeker aldri i denne tiden at 27/17 ikke kan bruke avkjørselen fra kommunal vei fordi den egentlig går over noe han mener er hans eiendom. Heller ingen kommentarer rundt utviklingen av annlegsveien. Han snakker om en brønn som ligger på 27/17 sin side og er bekymret for tilsig til vannet. Tiltakshaver får det undersøkt på Universitetet i Bergen og det er ingenting i veien med vannet.

Da kommunen dukket opp igjen i juni 2016, for å utføre en ny oppmåling i området, ble de plutselig veldig engasjert i det han foretar seg på sin eiendom.

Det er her rådmannen starter sin saks historie.

Med engang tiltakshaver fikk henvendelse fra rådmannen og beskjed om å fortelle hva han holdt på med, ba han om en forhåndskonferanse som så ble holdt i rådhuset den 16.09.2016. På denne konferansen var hans sønn (som har vært med å arbeide på 27/17), og flere fagfolk som har vært med underveis tilstede. Her orienterte han om det som var gjort og hvilke planer han hadde med 27/17.

Hvis denne forespørselen fra rådmannen hadde kommet på et tidligere tidspunkt i prosessen, hadde tiltakshaver grepet fatt i dette på samme måte.

Han har ikke prøvd å utføre noe som helst ulovlig med viten og vilje. Denne situasjonen har oppstått på grunn av manglende kunnskap om kravet til søknader ved terrenginngrep, samt en forståelse fra verden rundt seg om at det han foretok seg var helt greit.

Det er i etterkant av dette møtet det blir sendt inn en søknad om helårsbolig ut fra de prosedyrer som blir formidlet på møte i rådhuset.

Denne søknaden er blitt avslått, og tiltakshaver bestemmer seg istedenfor å søke om å få etablere et tilbygg til hytten og gjennom det øke ivaretakelsen på kvaliteten på bygningsmassen.

Det er i denne perioden, den 21.10.2016, at kommunen sammen med eier av 27/14 dukker opp og utfører en oppmåling. Både tiltakshaver og hans sønn er tilstede den dagen for å utføre annet arbeide. Ole Bøstrand, tiltakhavers sønn, henvendte seg til dem og spurte hva som foregikk. Det ble fortalt at det var noen oppmålingssaker, men ikke noe viktig, ikke noe om konsekvensene ved det. Brevet med informasjon om denne matrikkelforretningen/grensejusteringen ble sendt ut samme dag som befaringen ble utført.

Tiltakshaver oppfattet det da som noe i samme stil som de tidligere oppmålingene som hadde blitt fortatt. Ikke som en grensejustering som ville frata ham jord og mulighet til å benytte avkjørsel fra kommunal vei.

Jeg tror absolutt ingen ville godtatt en grensejustering som stenger dem inne.

Her velger jeg derfor å påpeke at i Bergen Kommune er det mye strengere krav til prosedyrer ved en slik grensejustering. Da må begge parter være tilstede, for å godta det som forgår og signere på dette. Hvis det hadde vært benyttet denne form for prosedyrer i Meland kommune ville ikke dette kunne skjedd. Det er også slik jeg oppfatter miljødepartementets prinsipper ved bruk av matrikkel loven §26. Det skal ikke føre til hinder og skade for noen av partene. Vel, her er det akkurat det motsatte som har skjedd. Så hvordan kommunen her kan mene at de har oppfulgt veiledningskravet i en slik situasjon med sådanne konsekvenser er for meg helt uforståelig og uforsvarlig. Hvis dette er metoden som ligges til grunn i slike saker er den ikke kvalitetssikret nok ovenfor innbyggerne.

Jeg forstår det og slik at den kommunale veien ble laget etter at det ble utskilt eiendommer fra hovedgården. Det kan da ikke ha vært tillat å bygge en vei med offentlige midler som skaper en moderne vei og avkjørsel for alle andre på hele strekket fra hovedveien unntatt for 27/17. Det virker merkelig og usannsynlig.

I saker hvor veien til hytter uten tinglyst veirett, har gått rett gjennom tunet til nye gårdseiere, har det blitt tatt Høyesterettsavgjørelser som sier:

At veiretten er basert på en formløs avtale, som har vokst frem undervegs ved konkludent adferd.

Det er ikke engang tatt i bruk hevd og god tro. Så hvordan denne grensejusteringen over et stykke jord hvor mye er spist opp av også den kommunale målingen for utvidelse av veien i fremtid, skal stenges som avkjørsel for 27/17, det er meningsløst.

Denne saken vil nå bli sendt inn til jordskifteretten. Noe som kunne vært unngått ved andre former for prosedyrer.

Vilkår nr.1.

Før igangsettingsløyve blir gitt må løyve til utslepp fra minirensanlegg være omsøkt og godkjent etter forurensingsloven.

Jeg kan ikke se noe grunnlag for å kreve dette av et tilbygg, da det ikke eksisterer den form for fasiliteter på det bestående bygg. Hvordan kan en stille slike høye krav til tilbygget på eiendommen, når det som er anleggsvei på eiendommen skal tilbakeføres til "der ingen kunne tru at nokon kunne bu". Hvis hensikten er å bevare en tilstand som ikke forstyrrer bildet av terrenget eller bostedet fra slik det var tidligere eller nærmere bestemt ut fra å bevare et spesifikt ideal om estetikk, må det vel gjelde for alle former og objekter. Siden det er blitt avslått å utvide fritidsboligen til helårsbolig, så kan det ikke være muligheten for å benytte anlegget mer enn tidligere som ligger bak et krav om forurensningsanlegg. Og det ville ikke vært mulig å tilføre dette kravet til tiltakshaver hvis ikke han ønsket å oppgradere, utvide og ivareta bygningsmassen innenfor de rammer som foreligger for en fritidsbolig. Dette kravet må vel følge med en definisjon som øker og endrer forbruket av anlegget. Hytten er benyttet uten å tilføre skade på forurensningsloven siden 1928, og jeg kan ikke se at den utgjør en større fare med eller uten tilbygg. Går vi dypere inn i forurensning, er vel egentlig dagens kloakkføring mer skadelig for miljøet i helhet en et utedo i naturen hvor etterlatenskapene går tilbake til jord og blir gjødsel. Selv om det på sikt er ønsket å innføre et mer moderne anlegg for utslipp, er vel det noe tiltakshaver må selv få bestemme når skal skje, under den definisjonen bruken av eiendommen besitter i dag.

Vilkår 2.

Før igangsettingsløyve blir gitt må det dokumenteres at den private vannkilden har tilstrekkelig kvalitet og tilsig i nedbørsfattige perioder.

Her finner jeg samme problematikk som nevnt ovenfor. En fritidseiendom med en hytte uten innlagt vann siden 1928. Solgt som dette. Uten definerte krav fra kommune i prospektet at det var noe som ville bli krevd av den nye eier. Det vil selvfølgelig her og være ønsket og på sikt å få egen vannkilde på eiendommen. Men jeg kan ikke se at det kan være et krav fordi om en ønsker å utvikle og forbedre bygningsmassen. 27/17 er og forblir en fritidseiendom pr. definisjon vedtatt av kommunen. Det vil dermed ikke kunne forandre brukets aktivitetsnivå og dermed behovet for annet utstyr enn det som allerede har vært akseptert og eksisterer i forhold til den bruken eiendommen er gitt fra tidligere. Og jeg gjentar at hvis dere mener dere kan sette dette kravet til installasjoner på eiendommen for at de skal være i samsvar med utviklingen. Da må en nesten akseptere at det å bruke bil for å komme frem til boligen på egen eiendom og er i samsvar med tiden og utviklingen.

Hvis ikke representerer dere to motstridende idealer og prinsipper. Det må råde de samme idealer ovenfor både bygg, terreng og vei på eiendommen.

Dette er heller ikke en eiendom som ligger tett på noen andre sine fritidsbygg eller helårsboliger. Den ligger nærmest utenfor synsrekkevidde for alle naboer.

VILKÅR 3.

Før igangsettingsløyve blir gitt må det sendast inn tegninger og skildringer av tilbakeføring av midlertidig anleggsvei.

Med hensyn til all problematikk og historikk rundt dette, kan jeg ikke se at det ikke kan være vilje til å utsette dette til etter tilbygget er reist. Det vil også da være mer oversiktlig til å danne seg et bilde av hvordan det estetiske idealet skal fremstå og dermed hvordan en skal utvikle dette.

Vilkår 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.

Vilkår 5.

Før det blir gitt bruksløyve/ferdigattest må parkeringsplassen tilbakeføres og avkøringa stengast.

Jeg kan ikke se hva punkt 4 og 5 har med vilkår for 27/17 . Kommunen som har frasagt seg absolutt alt ansvar for en situasjon som de selv har vært med på å utvikle grunnet slette veilednings prosedyrer og viser ingen forståelse ved forsinket klage på oppmålingen. Er det for å kunne kreve mer penger og gjøre fortjeneste på søknader.

Denne saken er som dere sier av privat karakter og med en oppmåling som ikke er å betrakte som gyldig. Den vil nå gå videre til jordskifteretten.

Forslag til endring i vedtaket:

Vilkår 1 og 2 bør vurderes om de i det hele tatt skal være et krav, da det er så ulike idealer til grunn mellom de og vilkår nr 3. Det bør i hvert fall ikke være en frist som er strengere enn det første vedtaket.

Vilkår 3, kan flyttes til etter tilbygget er reist og det skal søkes ferdigattest.

Vilkår 4 og 5 vil bli mer avklart etter jordskifteretten og utredes i etterkant av det.

Med vennlig hilsen

Grethe J. Mikaelsen


Ottar Arne Bøstrand

Kopi til :

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

