

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 27/17, FA - L42	18/1470

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
87/2018	Utval for drift og utvikling	PS	27.11.2018

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

Vedlegg:

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

GBNR 27/17 Moldekleiv - søknad om løyve til tiltak oppgradering og tilbygg til eksisterande fritidsbustad

Framsida e-post

Kart

Utv. teikningar

Innv. teikningar

Godkjenning - GBNR 27/17 - Rammeløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad

Klage på rammebetingelsene gitt til GBNR 27/17

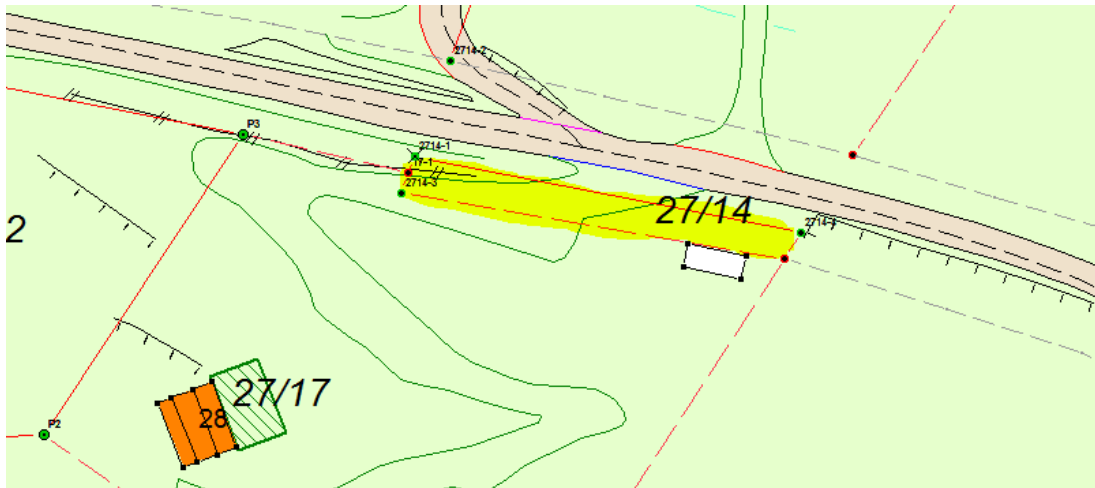
Klage på rammevedtak Moldekleiv GBNR 27/17

Saksopplysningar:

1. Saka gjeld:

Saka gjeld klage på rammeløyve til oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr 27/17 på Moldekleiv i Meland kommune. Vedtaket som er klaga på er datert 24.09.2018, saknr 223/2018 (her; omgjeringsvedtaket).

Den sentrale problemstillinga i saka gjeld krav frå rådmanen om at tiltakshavar legg fram erklæring om vegrett over gbnr 27/14. Kravet er stilt som føresetnad for etablering av ny avkøyning som går over grunn som i matrikkelen ligg til gbnr 27/14. Rådmanen meiner at kommunen ikkje kan gi løyve til tiltak (parkering og avkøyning) som berører denne eigedomen utan privatrettsleg avtale mellom partane. I vedtaket som er klaga på, har kommunen presisert at det ikkje er gitt løyve til parkering og avkøyning.



2. Grunngeving for klagen:

Klageskriv frå tiltakshavar er datert 19.10.2018. Rådmannen viser til skrivet i sin heilskap. I korte trekk har klagar gjort gjeldande:

Generelt:

- Klagen gjeld vilkår 1-5 i rammeløyvet.
- Omgjeringsvedtaket inneber endring til skade for tiltakshavar, særleg ved at det er fastsett frist for gjennomføring av vilkår 1,2 og 3 til 29.04.2019.
- Tiltakshavar kan ikkje klandrast for tiltaka som han har gjennomført på eigedomen.
- Tiltakshavar er usamd i grensejustering/oppmåling som gir gbnr 27/14 eigedomsrett til areal på same side av vegen som 27/17, og som i realiteten tek frå 27/17 mogelegheit til å etablere avkøyring til kommunal veg.
- Saka vil bli sendt jordskifteretten for avklaring av eigedomstilhøva mellom 27/17 og 27/14, nokon som kunne vore unngått om kommunen hadde hatt betre prosedyrar og rettleiing.

Vilkår 1 – Før igangsettingsløyve blir gitt må løyve til utslepp frå minireinseanlegg vere omsøkt og godkjent etter forureiningslova

- Klagar kan ikkje sjå at kommunen har grunnlag for å stille dette vilkåret. Hytten skal framleis nyttast som fritidsbustad og inneber ikkje utvida bruk. Det er ikkje godkjent bilveg til hytta.

Vilkår 2 – Før igangsettingsløyve blir gitt må det dokumenterast at den private vasskjelda har tilstrekkeleg kvalitet og tilsig i nedbørsfattige periodar

- Klagar kan ikkje sjå at kommunen har grunnlag for å stille dette vilkåret. Hytten skal framleis nyttast som fritidsbustad og inneber ikkje utvida bruk. Det er ikkje godkjent bilveg til hytta.

Vilkår 3 – Før igangsettingsløyve blir gitt må det sendast inn teikningar og skildring av tilbakeføring av mellombels anleggsveg

- Med tilvising til historikken rundt anleggsvegen, meiner klagar at kravet om teikningar og skildring av tilbakeføring burde vore utsett til etter oppføring av tilbygget. Dette forde det

etter oppføring vil vere enklare å få oversikt over korleis ein estetisk god tilbakeføring bør gjennomførast.

Vilkår 4 og 5 – Før bruksløyve til tilbygg blir gitt må tilkomstveg/parkeringsplass vere tilbakeført og avkøyring stengt

Til desse vilkåra har klagar argumentert slik:

«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 forsåelse 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 i 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».

3. Om bakgrunnen for saka:

Saka har ei lengre historikk i kommunen knytt til ulovleg terrenginngrep / ulovleg etablert tilkomstveg, avslått søknad om dispensasjon for bruksendring til heilårsbustad, samt pålegg om tilbakeføring av terrenginngrep. Det er ikkje grunn til å gjere greie for dette i detalj i føreliggande sak.

3.1 Søknad om tilbygg motteke 04.06.2018

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 blei journalført motteke 04.06.2018.

3.2 Opphavleg rammeløyve blir gitt 26.06.2018

Rådmannen gav i vedtak datert 26.6.2018, saknr 132/2018, rammeløyve til tiltaket på vilkår.

Vedtaket hadde følgjande ordlyd:

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4, jf § 21-4 rammeløyve for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr 27/17 i Meland kommune, jf søknad journalført motteke 04.06.2018. Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

- 1. Før igangsettingsløyve blir gitt må løyve til utslepp for minireinseanlegg vere omsøkt og godkjent etter forureiningslova av føretak med ansvarsrett.*
- 2. Før igangsettingsløyve blir gitt skal det ligge føre erklæring om vegrett, jf saksutgreiinga ovanfor.*
- 3. Før igangsettingsløyve må det sendast inn teikningar og skildring av tilbakeføring av mellombels anleggsveg.*
- 4. Før det blir gitt ferdigattest/bruksløyve, må tilbakeføring av tilkomstvegen vere utført i samsvar med kommunen sine krav og godkjent dokumentasjon etter punkt 3 ovanfor.»*

3.3. Omgjeringsvedtak (nytt rammeløyve) blir gitt 24.09.2018

Opphavleg rammeløyve blei klaga på av tiltakshavar i brev journalført 20.07.2018.

På bakgrunn av klagen blei saka gjennomgått på nytt av rådmannen, som fant grunn til å endre sitt eige vedtak (omgjeriing). Sjå nærare under punkt 5 nedanfor om grunngevinga for omgjeringsvedtaket.

Rådmannen gav i omgjeringsvedtak datert 24.09.2018, saknr 223/2018, framleis rammeløyve til tiltaket, men med noko endra ordlyd og vilkårsutforming. Omgjeringsvedtaket hadde følgjande ordlyd [utdrag]:

«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.»*

I saksutgreiinga til omgjeringsvedtaket blei det konkludert med følgjande:

«Konklusjon:

Etter ein gjennomgang av saka finn kommunen at det kan gis rammeløyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustaden. Kommunen kan 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 tilbakeføring innan utgangen av april 2019 vil Meland kommune følgje opp pålegg om tilbakeføring av 29.3.2017, saksnr. 91/2017».

VURDERING:

4. Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 27/17 er ein matrikkelregistrert fritidseigedom med samla areal på om lag 2246 m². Eigedomen er ein 'tabelleigedom', som gjennom føresegn 3.2.3 til KPA er gitt status som LNF-spreidd fritidsbustad.

Det blir elles vist til omgjeringsvedtaket og det opphavlege rammeløyvet for nærare skildring av innhaldet i søknaden og lovgrunnlaget ved vurdering av denne.

5. Klagevurdering - Grunngevinga for omgjeringsvedtaket og tilhøvet til forvaltningslova:

Omgjeringsvedtaket bygger på same rettslege utgangspunkt som det opphavlege rammeløyvet kva gjeld eigedomstilhøva mellom gbnr 27/17 og gbnr 27/14; det er ein føresetnad for løyve til etablering av parkeringsplass og avkøyring til kommunal veg at det ligg føre avtale med gbnr 27/14, eller at grensene mellom eigedomane gjennom jordskiftesak blir avklart på ein måte som gjer at avtale ikkje lenger er nødvendig.

Endringane i omgjeringsvedtaket hadde som formål å gi tiltakshavar ein byggerett for tilbygget til fritidsbustaden utan å stille krav om privatrettsleg avtale med gbnr 27/14, samt å klargjere innhaldet i vedtaket. Dette fordi kommunen vurderer at tiltakshavar har byggerett til tilbygget utan slik avtale. Tilbygget i seg sjølv inneber ikkje krav om køyretilkomst til fritidsbustaden.

Omgjeringsvedtaket sikrar tiltakshavar sin byggerett til tilbygget utan privatrettsleg avtale, og inneber difor ein omgjeringsvedtak som etter ei objektiv vurdering er til gunst for tiltakshavar. Tiltakshavar har gjennom klage på omgjeringsvedtaket gjort gjeldande at endringane er til skade for han.

Rådmannen er ikkje samd i dette og meiner uansett at omgjeringsvedtaket har gyldig lovheimel i forvaltningslova § 33, som gir kommunen rett og plikt til å «...foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet».

Når det gjeld endring til skade for klagar, følgjer det av forvaltningslova at kommunen skal vere varsam med slike endringar. I forvaltningslova § 34 tredje ledd første setning, heiter det:

«Vedtaket kan ikke endres til skade for klageren, med mindre dennes interesser finnes å måtte vike for omsynet til andre privatpersoner eller offentlige interesser».

Denne lovføresegna gjeld etter sin ordlyd for klageinstansen (fylkesmannen i dette høvet), men god forvaltningsskikk talar for å vere varsam med endringar til skade for tiltakshavar òg for underinstansen (kommunen). Som nemnd meiner rådmannen at omgjeringsvedtaket objektivt sett er til gunst for tiltakshavar, jf ovanfor.

6. Vilkår om godkjent utslepp etter forureiningslova:

Det er gjennom søknaden vist etablering av våtrom og vassforsyning gjennom privat brønn (innlagt vatn). Det har tidlegare ikkje vore innlagt vatn på hytta. Dette inneber krav til godkjent utslepp, og gjennom søknaden var det vist plassering av minireinseanlegg. Minireinseanlegg er einaste løysing på staden for å kunne få til lovleg utslepp etter forureiningslova.

Vilkåret har naturleg samanheng med omsøkt tiltak og er sakleg grunnleggjande. Det ville vore ulovleg å godkjenne tilbygget utan vilkår om godkjent utslepp.

7. Vilkår knytt til vassforsyning:

Det er gjennom søknaden opplyst at gbnr 27/17 skal ha vassforsyning gjennom eigen brønn. Dette inneber krav om at den som vil ha privat vasskjelde må dokumentere tilstrekkeleg kvalitet og tilsig i nedbørsfattige periodar. At dette er eit lovleg vilkår følgjer direkte av ordlyden i pbl § 27-1.

I det opphavlege rammeløyve blei følgjande opplyst:

«Dersom vilkåret blir vanskeleg å oppfylle før IG – til dømes fordi grunnarbeid eller anna kan virke øydeleggjande for vassforsyning – vil kommunen flytte dokumentasjonskravet til søknad om ferdigattest/bruksløyve.»

Dette vil framleis gjelde. Vilkåret om vassforsyning har naturleg samanheng med omsøkt tiltak og er sakleg grunnleggjande.

8. Vilkår knytt til tilbakeføring av ulovleg terrenginngrep:

Kommunen har med heimel i plan- og bygningslova kap 32 rett og plikt å følgje opp ulovlege tiltak. Vilkåra knytt til dokumentasjon for planlagt tilbakeføring før IG og faktisk gjennomført tilbakeføring før bruksløyve, er hensiktsmessige og forholdsmessige krav for å sikre tilbakeføring. Krava går ikkje lengre enn det som er nødvendig for å sikre formålet.

Kommunen har gjennom vedtak datert 29.03.2017, saksnr 91/2017, gitt pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt for å sikre tilbakeføring. Pålegget er rettskraftig.

Fristen for å søke om igangsetting av tiltaket innan utgangen av april 2019 er ikkje eit vilkår i vedtaket, men ein informasjon til tiltakshavar om at kommunen ikkje vil akseptere at den ulovleg anlagde vegen blir liggjande på meir eller mindre ubestemt tid, - og ikkje i heile gyldigheitsperioden for rammeløyvet. Rammeløyvet til å bygge tilbygget vil vere gyldig i 3 år, jf pbl § 21-9. Det er no ikkje noko til hinder for å søke om igangsettingsløyve for tilbygget. Dette fordi tiltaket – etter endring av vilkår i omgjeringsvedtaket – ikkje lenger er avhengig av avklaring eller avtale med gbnr 27/14.

9. Vidare behandling:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal partane varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 24.09.2018, DS 223/2018 blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd»

Utval for drift og utvikling - 87/2018

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 24.09.2018, DS 223/2018 blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.