

Klage på vedtak – adkomstvei og parkering

Gnr. 73 bnr. 28, Trøyborgveien 72

Saksnr.: BYGG-25/00392-5

Jeg viser til vedtak om avslag på søknad om etablering av adkomstvei og parkering til fritidsbolig.

Med dette fremmes formell klage på vedtaket.

1. Dokumentert behov for oppgradering (jf. vedlegg 1-6)

Vedlagte bilder dokumenterer dagens situasjon for parkering og adkomst. Bildene viser bratt, ujevnt terreng, mangelfull parkeringsløsning og svært begrenset fremkommelighet. Det fremgår tydelig at eksisterende løsning ikke tilfredsstillende krav til sikker og hensiktsmessig adkomst.

2. Sikkerhet og nødadkomst – tungtveiende hensyn etter pbl. § 19-2

Eksisterende adkomst via sti, trapp og bro (jf. vedlegg 1-3) er ikke egnet for nødetater. Ved sykdom, skade eller brann vil fremkommeligheten være sterkt begrenset, noe som utgjør en reell risiko for liv og helse. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 skal hensyn til sikkerhet tillegges særlig vekt. Dette momentet er etter vår vurdering ikke tilstrekkelig vektlagt i vedtaket.

3. Tiltaket er en oppgradering av eksisterende trasé

Bildene (jf. vedlegg 2-4) viser at det allerede eksisterer en etablert, men uformell adkomsttrasé. Tiltaket innebærer derfor i hovedsak en oppgradering av eksisterende forhold, ikke et nytt inngrep i uberørt natur. Dette må tillegges vekt i vurderingen av om hensynene bak reguleringsformålet blir 'vesentlig tilsidesatt'.

4. Forholdsmessighetsvurdering etter pbl. § 19-2

Det følger av pbl. § 19-2 at dispensasjon kan gis dersom fordelene er klart større enn ulempene. I denne saken er fordelene betydelige og dokumenterte:

- Vesentlig forbedret sikkerhet og tilgjengelighet
- Mulighet for fremkommelighet for nødetater
- Bedre og tryggere parkeringsforhold

Ulempene knytter seg primært til begrensede terrenginngrep, som kan avbøtes gjennom skånsom tilpasning. Etter en samlet vurdering anses fordelene klart større enn ulempene.

5. Anmodning om befarings

Det anmodes om at det gjennomføres befarings på stedet før saken tas opp til ny behandling. De faktiske forholdene fremgår i begrenset grad av skriftlig materiale alene, og bildene viser at terreng og adkomstforhold er mer krevende enn det som fremgår av vurderingen. En befarings vil gi et mer korrekt beslutningsgrunnlag.

6. Tilgjengelighet for drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur

Det fremgår av vedlagte bilder (jf. vedlegg 7–8) at det går strømkabler i området opp mot eiendommen. Terrenget fremstår som bratt, ujevnt og vanskelig tilgjengelig, noe som i praksis gjør tilkomst for vedlikehold og reparasjon krevende. Etablering av en forbedret adkomstvei vil ikke bare komme tiltakshaver til gode, men også gi bedre tilgjengelighet for kraftselskap og annet nødvendig vedlikeholdspersonell. Dette vil kunne bidra til mer effektiv drift, raskere utbedring ved feil og økt forsyningsikkerhet i området. Dette er et moment som bør inngå i den samlede interesseavveiningen etter plan- og bygningsloven § 19-2.

7. Kommentar til kommunens begrunnelse

Kommunen legger til grunn at tiltaket vil medføre at hensynet bak arealformålet «offentlig friområde» blir vesentlig tilsidesatt. Dette bestrides.

For det første er det ikke tilstrekkelig dokumentert at området har en reell funksjon som aktivt brukt friområde. Bildedokumentasjonen viser et bratt og lite tilgjengelig terreng med begrenset faktisk bruk.

For det andre er det ikke tilstrekkelig vektlagt at det allerede er etablert tilsvarende inngrep i området, noe som svekker begrunnelsen om at tiltaket vil medføre en vesentlig endring.

For det tredje er det etter vår vurdering ikke foretatt en tilstrekkelig konkret interesseavveining, hvor hensyn til sikkerhet, nødadkomst og tilgjengelighet – samt samfunnsmessige hensyn knyttet til infrastruktur – er tillagt den vekt loven krever etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Det anføres på denne bakgrunn at vilkåret om at hensynene bak planen blir «vesentlig tilsidesatt» ikke er oppfylt, og at avslaget bygger på en for streng og lite nyansert vurdering.

8. Likebehandlingsprinsippet og tidligere dispensasjoner i området

Det er opplyst, og fremgår også av saksframlegget, at det tidligere er gitt dispensasjon for etablering av vei til andre hytter i samme område. Dette innebærer at det foreligger en etablert praksis for å tillate inngrep i det aktuelle friområdet. Etter forvaltningsrettslige prinsipper om likebehandling må sammenlignbare tilfeller behandles likt, med mindre det foreligger saklig grunn til å forskjellsbehandle.

Det er etter vår vurdering ikke påvist slike vesentlige forskjeller i denne saken som kan begrunne et avvik fra tidligere praksis. Tvert imot fremstår behovet for adkomst i denne saken som minst like tungtveiende, særlig sett i lys av sikkerhet, nødadkomst og tilgjengelighet.

En forskjellsbehandling i dette tilfellet vil derfor være i strid med likebehandlingsprinsippet, og tilsier at det bør gis dispensasjon også i denne saken.

9. Uforholdsmessig krav om omregulering og kostnadsbelastning

Det er fra kommunens side lagt opp til at tiltaket eventuelt må løses gjennom omregulering av området. Dette vil i praksis innebære at tiltakshaver som privatperson må initiere og bekoste en reguleringsprosess for et område som omfatter flere eiendommer.

Dette fremstår som en uforholdsmessig byrde, særlig sett i lys av at reguleringsplanen er av eldre dato (1986), og at forholdene i området har utviklet seg siden den tid. Det er også på det rene at flere eiendommer vil kunne ha nytte av en oppdatert reguleringsløsning.

Kostnader og ansvar knyttet til en slik planprosess bør etter sin art ikke fullt ut pålegges én enkelt grunneier, men må ses i sammenheng med områdets samlede behov og utvikling.

Det anføres derfor at kravet om omregulering, slik det i praksis fremstår, ikke er et rimelig eller forholdsmessig alternativ til dispensasjon i denne saken, jf. den interesseavveining som skal foretas etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Påstand:

Vedtaket omgjøres og det gis dispensasjon til etablering av adkomstvei og parkering, eventuelt med nødvendige vilkår.

Med vennlig hilsen

Eric Sandvold hytteeier trøyborgveien 72, Grostøl