



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-25/00283-2
Saksbehandler Thor Berg-Larsen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg (2023 – 2027)	06.05.2025

39/5 og 80 - Moyveien 60 - Klage på avslag - Opparbeidelse av vei - Olsen/Unander

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg tar ikke klagen fra tiltakshaver, datert 19.03.2025, til følge, da klagen ikke inneholder momenter som endrer utvalgets syn fra førstegangsbehandlingen. Klagen sendes videre til Statsforvalteren i Agder for videre behandling. Det vises til vurderingen i saken.

Vedlegg

Bente.Christensen@grimstad.kommune.no190325_2

Saksprotokoll TU, 25022025, Sak 25/34, 39/5/0/0 - Moyveien 60 - Politisk førstegangsbehandling - Opparbeidelse av vei -

39/5/0/0 - Moyveien 60 - Politisk førstegangsbehandling - Opparbeidelse av vei - Ettrinnsøknad

22_5622-2 1228164_Vei bilde 2 Moyveien 1294239_1_0

22_5622-2 1228164_Vei bilde 3 Moyveien 1294238_1_1

2_KART_Situasjonsplan_Situasjonsplan for vei, gnr. 39, bnr. 5 og 80, Unander, Marit Johanne

22_5622-2 Henvendelse til kommunen 1228164 - Etablering av vei, påkjørsel Moyveien 1294237_2_1

3_KORR_Annet_Søkers kommentarer til mottatte merknader på nabovarsling, gnr. 39, bnr. 5 og 80, Unander, Marit Johanne

22_5622-1 Ny vei Moy 1291218_1_1

4_TEGN_TegningNyttSnitt_Lengde og tverrprofil vei, gnr. 39, bnr. 5 og 80, Unander, Marit Johanne

_BYGG-24_01037-2 Merknader til nabovarsel signert 1869395_1_1 239204_1_1

5_KORR_Dispensasjonssoeknad_Søknad om disp og tillatelse til opparbeidelse av vei, ettergodkjenning, gnr. 39, bnr. 5 og 80, Unander, Marit Johanne

22_5053-2 39_80 - Søknad om ny vei_avkjørsel 1281614_3_1

6_KORR_AndreRedegjoelser_Saksnr.24_00384_Notat fra avholdt forhåndskonferanse med Thor Berg-Larsen

22_5622-2 1228164_Vei bilde 1 Moyveien 1294240_1_1

7_KORR_KvitteringNabovarsel_Kvittering-for-nabovarsel-1-20240920-1155

8_KORR_KvitteringNabovarsel_Kvittering-for-nabovarsel-2-20240923-1004

9_KORR_KvitteringNabovarsel_Kvittering-for-nabovarsel-3-20240927-1228

11_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-1-20240920-1155

12_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-3-20240927-1228

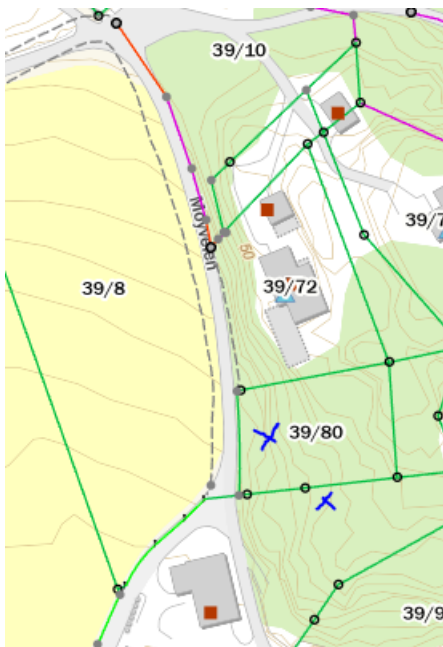
13_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-2-20240923-1004

14_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-3-20241010-OLE-DIDRIK-STEENSOHN

15_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-3-20241010-ANNE-LENE-SLÅTTERØ

Søker: Gilje Byggrådgivning AS

Tiltakshavere: Marit Unander og Tom Olsen



Utsnitt av kart. Blå kryss markerer hvor veien er bygget.

Sammendrag

Klagen er mottatt fra Tom Olsen, som er hjemmelshaver til tiltakseiendommen, og som også sannsynligvis er utførende veibygger. Han er imidlertid ikke oppført i søknad som tiltakshaver, eller merknadshavende nabo, slik at han ikke har vært direkte koplet til dokumentutsendelser.

Kommunedirektøren anser han likevel som klageberettiget i.o.m. han er hjemmelshaver, og har sammen med tiltakshaver Marit Unander, bygget denne veien som på bakgrunn av innkommende klager fra naboer, ble tatt opp som en ulovlighet og avkrevd søknad om ettergodkjenning.

Kommunedirektøren finner ikke at anførslene i klagen, tilfører saken vesentlige nye momenter av en slik art, at klagen bør tas til følge. Det anbefales derfor at klagen sendes Statsforvalteren i Agder for videre behandling.

Bakgrunn

Historikk

Hjemmelshaver av GNR. 39/80, Tom Olsen, søkte om adkomstvei mottatt den 06.05.2022. Saken havnet på «bordet» til kommunal samferdsel, som i brev av 06.05.2022, svarer slik: «Veien er ikke kommunal og er regulert privat. Det er dere som bruker veien som anses som veieiere/opsittere av veien. Dette er en privatrettslig prosess, og kommunen kan ikke lage vedtak (red.anm: etter veglova) på veier som ikke er kommunale. Det mest vanlige er å opprette et veilag som tar slike avgjørelser for den private veien. (veglova)»

23.05.2022 mottar Bygningsmyndigheten brev fra nabo, Sissel Lunde, om at det er bygget en vei uten at de er varslet ved nabovarsel. Her vedlegges medsendte bilder av pågående arbeid:



05.04.2024 sender Bygningsmyndigheten brev til Tom Olsen, og ber om redegjørelse for den anlagte veien.

09.04.2024 mottar Bygningsmyndigheten klageskriv fra Moysand Familiecamping, hvor leder av veilaget for Moysandveien Veilag, viser til at de har hatt saken opp til behandling i veilaget, med negativt utfall.

I E-post av 11.04.2024, ber Tom Olsen om utsettelse på besvar av redegjørelsen.

I et avklaringsmøte før ferien i 2024, hvor også Gilje Byggrådgivning AS v/ Esben Gilje var til stede, ble det avtalt at det hele utsettes til høsten 2024 med innsendelse av søknad for veien.

25.02.2025 ble søknaden fremmet for førstegangsbehandling i Teknisk utvalg.

Søknaden

I søknad mottatt den 30.10.2024, søkes det om å få ettergodkjent en adkomstvei til en fremtidig mulig fradelt boligtomt i LNF-område. Moyveien er regulert privat, og er også regulert med adkomster til etablerte boliger. Det er ikke innregulert avkjørsel der veien er bygget.

Veien som er bygd, har en lengde på ca. 50m.



Utsnitt av søknadens situasjonskart. (Moyveien til venstre i bilde)

Veiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, LNF, og fra arealformål, friområde/turvei samt avkjørsler regulert inn i plan for Grefstadveien.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål gjennom kommuneplanens arealdel (2019 – 2031). I tillegg er tilstøtende arealer avsatt med hensynssone H510, - hensyn landbruk.

Det er også regulert inn et sideareal på Moyveien som friluftsområde/turvei.



Utsnitt av reguleringsplan for Grefstadveien, hvor Moyveiens sideareal er regulert til turvei. Markert med blå pil. Sort pil viser at veien er avkjørselregulert, og pil er kun satt for eksisterende boligeiendommer

Moyveien er regulert privat.

Plan for Grefstadveien, P-176, vedtatt 22.02.2010.

Fra planbestemmelsene hitsettes:

«4.1 Veg – SV (privat) Veg SV1 – SV7 reguleres til privat veg.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

«PBL § 19-2, andre ledd, andre punktum. Begrunnelser for dispensasjonen, avveining av fordeler og ulemper: + Gir bedre avkjøringsforhold + Bedre siktsoner + 1 stk felles avkjørsel bedre enn 2 stk separate avkjørsler Denne oppstillingen viser at det etter en helhetlig vurdering helt klart er overvekt av fordeler som ikke bare tilsier at det kan gis dispensasjon, men også at det bør gis dispensasjon. Sammendrag: En samlet vurdering av tiltaket mot dispensasjonsvurderingen viser helt klart at det er anledning til å gi dispensasjon. Dispensasjonsvedtaket i PBL § 19-2 er utformet slik at når et tiltak tilfredsstiller denne bestemmelsen, har tiltaket en samlet overvekt av fordeler for forhold det skal tas hensyn til. Det betyr at en har kommet frem til et resultat som er en forbedring av den bestemmelsen eller plan som ligger til grunn. Etter loven er det da anledning til å gi dispensasjon. Vi står til disposisjon for dialog og spørsmål dersom det skulle være sider ved tiltaket som trenger nærmere avklaring. Vi ber om at saksbehandlere befarer eiendommen sammen med søker/ tiltakshaver dersom det foreligger negativ innstilling til vedtak.»

«Veien er planlagt til bruk for 2 tomter, hvor av den ene planlegges å bebygges i nær fremtid. Kommunens vegnormal anes ikke fullt ut å være gjeldende for avkjørsler som disse, men vi har likevel valgt så langt det passer å følge denne. For å begrense terrenngrep har en valgt 3,0 meter radius i avkjørsel. Videre vil maks stigningsforhold bli ca. 15%.»

Det vises til søknadens dispensasjonsvurdering i sin helhet.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger merknader til søknaden.

Det foreligger 6stk. merknader som har levert felles merknad. Disse er:

Anne Lene Slåtterø, Moyveien 63

Toralv Skårland,

Sissel Lunde, Moyveien 15

Ole Didrik Steensohn, Moysandveien 10

Anne Steensohn

Ole Johan Stensvand, Moysand Familiecamping og leder av veilaget for Moysandveien

Julianne Gelein Laurendz

Richard Haugen, Moyveien 51

I felles merknad skrives det slik:

Veil:

- Nabovarslet legger feil opplysninger til grunn. Veien som er etablert på tomten er et ulovlig tiltak i et LNF område. Kommunen bekrefter at det ikke foreligger vedtak på vei. Kommunen har også bekreftet at det ikke er søkt om å anlegge vei på eiendommen. Tomten er derfor ikke sikret lovlig atkomst/vei. Deler av veien er videre bygd på Sissel Lunde sin eiendom (Grn.nr. 39/8) uten at Sissel har samtykket eller er varslet. Eier av Grn.nr. 39/96 (Slåtterø/Skårland) er heller ikke varslet.
- Det foreligger ikke godkjent påkjørsel til Moyveien, hvor «veiskulderen» inn mot eiendommen er regulert som turvei.
- «Søknad om vei», som er lagt ved som dokumentasjon i nabovarslet, brukes som dokumentasjon for veirett til søknad om fradeling av boligtomt. Espen Salvesen signerte dette dokumentet 3.5.22. Bakgrunnen for at dette dokumentet ble signert var at Tom Olsen ba om en bekreftelse fra Espen, som nabo, om at han ikke hadde innsigelser mot at Tom Olsen anla vei for å få tilgang til hogst /ved på denne delen av hans eiendom. Tom Olsen presiserte da at veien ikke skulle brukes til bebyggelse. Hadde det vært tilfelle hadde Espen Salvesen ikke signert med «ingen merknader».

Bebyggelse:

- Tomten er uegnet for bebyggelse. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at avstandskrav fra bebyggelse til naboeiendommer er ivarettatt; Grn.nr. 39/96 (Slåtterø/Skårland) og Grn.nr. 39/106 (Salvesen)
- Det bestrides at avstandsmål både til naboeiendommer og landbrukssoner kan ivaretas.

Det vises til merknaden i sin helhet.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse til nabomerknader

«Vi kan ikke se at merknaden inneholder opplysninger som tilsier at våre vurderinger som er lagt til grunn for søknaden er feil. Vi kan heller ikke se at merknadene inneholder konkrete ulemper som tilsier at tiltaket berører naboene i slik grad at det ikke bør tillates. Ber derfor om at merknadene ikke tas til følge. Tiltakshaver har i årenes løp flyttet uthus og (etter anmodning fra kommunen) revet låvebru. Videre har de kjøpt mer areal i krysset mellom Moysandveien og Moyveien for å bedre siktforhold i kryss. Alt dette for at naboer nedenfor skal få bedre tilkomst til sine eiendommer. Trafikken og størrelsen på kjøretøy til Campingen er økt vesentlig og tiltak for å gi plass til møtende trafikk i veikryss til Moysanden har bedret trafikkforholdene for alle de som gjester camping. Videre har flere naboer fått tillatelse til å legge avløpsledninger på tiltakshavers eiendom. Tiltaket som nå omsøkes har også flere forbedringer som siktforhold, skaper bedre mulighet for møtende trafikk og legger til rette for at behov for avkjørsel til eiendommene deles i stedet for at det må etableres en ekstra avkjørsel på Moyveien.»

Det vises til søkers redegjørelse i sin helhet.

Teknisk utvalgs vedtak

I møte den 25.02.2025, fattet Teknisk utvalg slikt vedtak:

«Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel, - Landbruk, Natur, og Friluftsliv (LNF), og fra reguleringsplan for Grefstadveien vedr. avkjørsel.

Det vises til sakens opplysninger, og vurderingene under.»

Klage

I klagen, datert 19.03.2025, skriver Tom Olsen flg:

Min opprinnelige søknad om vei ble omsøkt og stemplet 4. mai 2022. I denne forbindelse oppsøkte jeg kommunen og snakket med 3 forskjellige saksbehandlere, har ikke navnene på de 2 første, men dette kan skaffes.

Noe formål LNF i arealdel til kommuneplan ble aldri nevnt, heller ikke noen turvei eller annet eierskap ved avkjøringen fra den private/offentlige veien. De aktuelle naboer som ble orientert om at måtte få nabovarsel fikk dette og hadde ingen merknader.

Har i ettertid forsøkt å finne formålsgrenser i det digitale kartet, men uten hell, saksbehandlerne hadde tydeligvis samme problem.

Hadde ny kontakt med Kristoffer Hansen i samferdsel 06.03 der han skulle sjekke videre med målebrevsavg. om det kunne medføre riktighet at Sissel Lunde har eierskap som hevdet innenfor etablert vei, dette ble pr tlf den 13.03 bekreftet at ikke eksisterer. Når veigrunn med stor sannsynlighet er kommunal også i dette området så er det vel ingen med formell klageadgang som har klaget.

Prosjektet var på det tidspunktet noe enklere da det var for egen bruk til vedproduksjon og lagring.

I ettertid kom naboen og ønsket å delta i veiprosjektet med formål å fjerne eksisterende avkjøring ved låve / sving/ veikryss. At en framtidig lettstelt bolig til de gamle foreldrene kunne bli del av dette syntes jeg var åpenbart positivt.

Veien ble bygget uten sprengning og så enkelt og skånsomt som mulig. Det er inget sted foretatt noe endring i terrenget på mer enn ca 1m.

§ 4-1 i SAK 10 sier at dette ikke trenger søknad eller tillatelse. Dette gjelder pkt 7 mindre fylling < enn 1,5 m i tettbygd strøk, noe dette er (<50m mellom hus). Samme § pkt 10 Internvei på tomta. Dette samsvarer med det jeg fikk opplyst på kommunen der deler av dette er dokumentert i brev dat. 06.05.2022 fra kommunaltekniske tjenester.

Når det nå konkluderes med **ulovlighetsoppfølging** så blir dette dypt urimelig.

Når det gjelder mulig framtidig boligbygging på tomtene så må vel dette være et perfekt sted for fortetting i tettbygd strøk. Området er i hovedsak snaufjell og det er boliger på alle kanter som i svært liten grad blir berørt av innsyn eller bortfall av utsikt.

Vann og avløp er enkelt å etablere via egen eiendom til fellessystem nord for eget hus, eller til felles privat avløp vest for Unander.

Veiadkomst må selvfølgelig avtales privatrettslig mot veieier, som er noe uklart enda da ingen synes å ha noen plikter eller rettigheter på det aktuelle veistrekket. Som alternativ kan en allerede etablert veiadkomst forlenges inn i tomtene fra nord.

Avstandene til jordbruksareal er henholdsvis minimum 35 og 48 m og ikke nærmere enn eksisterende bebyggelse, hensynssoner synes å være 6 m.

Nyere bolig på 39/106 som grenser direkte til jordbruksareal synes å være identisk dette byggeområdet. Har oppfattet mine tomter som framtidig byggeområde og er åpenbart del av eksisterende boligområde.

Ettergodkjenningssøknaden fra Unander / Gilje var for å formalisere etablert veiadkomst, forbedre kurvaturer og legge til rette for boligbygging til de gamle foreldrene som kårbolig eller fradeling fra egen eiendom.

Selv har jeg ingen planer om bygging, men har 2 fradelte parseller som er egnet for dette.

Ved befaring var det tilfeldig at jeg fikk vite om dette da min eiendom ikke var nevnt i sakspapirene. Dette gjorde det vanskelig å forberede meg, ber om at saker som gjelder meg og min eiendom sendes også til meg.

Ber om en fornyet behandlig av byggesøknad om vei da nåværende vei antakelig er lovlig etablert.

Kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektøren vurderer at klagen fra tiltakshaver, er innenfor fristen og behandles i samsvar med bestemmelsene i forvaltningslovens (fvl.) kap. VI, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

Som beskrevet i innledningen, så var ikke Tom Olsen ført opp som tiltakshaver. Det burde han ha vært, og slik sett fått de opplysningene han savner i klagen. Hvem som føres som tiltakshaver, er ganske fritt, og det ble oppfattet at tiltakshaver var Unander slik det står i søknad om ettergodkjenning av anlagt vei.

Når det gjelder anførsler om at det ble sendt inn en søknad om vei den 04.05.2022, av klager, så kan ikke kommunedirektøren se at dette er en søknad. Det må mer betraktes som en henvendelse, slik det ble oppfattet, til samferdselsenheten i kommunen. En søknad skal tilfredsstillende kravene til søknad i plan- og bygningslovens § 21-2, og inneholde de opplysninger som er nødvendige for at søknaden kan behandles. Det gjør ikke søknaden klager her refererer til. Det uheldige her var at samferdsel burde ha henvist Olsen til Bygningsmyndigheten, eller han burde selv bedt om en forhåndskonferanse. Han ville da ha fått de nødvendige opplysningene for å søke om denne veien. Normalen er ikke å sette i gang med bygging av vei før det foreligger en tillatelse. Anleggelse av vei er opplistet i kapittel 20, - «Søknadsplikt» og §§ 20-1 bokstav I), og 20-2 første avsnitt:

«Tiltak som nevnt i § 20-1, kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, med mindre unntak følger av §§ 20-5, 20-6, 20-7 eller 20-8. Der det kreves dispensasjon, kan ikke tiltaket utføres før dette er søkt om og gitt.»

I denne saken ble det ikke søkt om, og dermed heller ikke gitt tillatelse, slik loven krever. Utført tiltak blir da å betrakte som et ulovlig tiltak. Ihht. god forvaltningsskikk, blir det alltid avkrevd søknad i ettertid, og det er en del av oppfølgingen av ulovlig utførte tiltak.

Kommunen har plikt på seg til å forfølge ulovlig utførte tiltak ihht. pbl § 32-1 første setning «Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.»

Når det gjelder bolig på gnr/bnr. 39/106, ble denne gitt etter tidligere versjon av plan- og bygningsloven (85-loven) i 2008, etter at det var gitt delingstillatelse med adkomst til en nå uregulert del av Moyveien. Del av Moyveien, hvor denne veiadkomsten er utført, er nå altså regulert siden 2010. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at de to sakene har sammenfallende tilfeller. I den refererte saken på gnr/bnr. 39/106, ble det dessuten gitt den nødvendige adkomstretten, som naboene/brukerne av veien her protesterer mot. Samtlige av disse som har hatt merknader til søknaden, foruten å være direkte nabo, vil kunne påberope seg rettslig klageinteresse, og har dermed adgang til å påklage vedtak i denne saken.

Ved en eventuell boligbygging i området, anbefaler kommunedirektøren å spille dette inn til pågående kommuneplanrullering, for om mulig å etablere boligområde her. Alternativt å fremme et planinitiativ til kommunens planenhet.

Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at klager fremsetter momenter av betydning som skulle tilsi at klagen bør gis medhold, og at det påklagde vedtaket bør endres. Kommunedirektøren anbefaler med dette, at Teknisk utvalg sender saken videre til Statsforvalteren i Agder for videre behandling.