

Arkivsaknr:	2015/913
Arkivkode:	L12
Saksbehandler:	Anders Berget Owrenn

Saksgang

Kommunestyret

Møtedato

20.06.2018

Klage på vedtak av reguleringsplan for Buberget Hyttefelt

Rådmannens forslag til vedtak:

I henhold til forvaltningsloven § 28 andre avsnitt vedtar Kommunestyret at klagen ikke tas til følge og at den sendes til Fylkesmannen i Nordland for endelig behandling. Rådmannen ber om at klagen får utsettende virkning på gjennomføringen av reguleringsplanen.

Vedlegg

- 1 klagesak 2015 913
- 2 kjøpekontrakt
- 3 Buberget_klage_situasjon
- 5 Bestemmelser-Buberget_1838-201502
- 6 reguleringsplan-Buberget_1838-201502

Bakgrunn for saken:

Det ble i 2015 annonsert oppstart for detaljregulering for Buberget hyttefelt på Oterstranda. Planens hensikt var å tilrettelegge for flere fritidseiendommer på Buberget og etablere interne adkomstveier til fritidseiendommene.

Planens bestemmelser tok sikte på å ha kun en direkteadkomst til området. Denne direkteadkomsten skulle også forsyne fremtidige hyttefelter. Derfor ble det i reguleringsplanen tilrettelagt for gjennomgangstrafikk til nærliggende områder som direkte grenser til planområdet for Buberget.

Planområdet ble under planprosessen kjøpt opp av noen grunneiere som har fritidseiendom i det aktuelle området. Hensikten var at de ikke ville ha en videre utbygging av planområdet. Planarbeidet ble imidlertid ikke stoppet. De nye grunneierne tok opp en kjøpekontrakt signert Statens Vegvesen fra 1975. Dette var en kjøpekontrakt som fulgte eiendommen og i den stod det at man kunne benytte lomme ved vegen som adkomst/parkering til sin fritidseiendom.

Aktuell klager i saken, **Lars Jelstad** overtok eiendommen **15/42** i november 2015. Han hadde dermed ikke havnet på adresselisten da nabolistene ble skrevet ut før tinglyst eierskifte. Det var derfor forrige eier av fritidseiendommen som har fått dokumentene relatert til planarbeidet. Klager fortalte derfor at han ikke hadde vært kjent med planprosessen før i fjor høst. Han hadde kontaktet nye grunneiere av planområdet. Nye eiere tok derfor kontakt med kommunen på vegne av klager. Gildeskål kommune mottok klage på Planutvalgets vedtak fra Lars Jelstad etter 2 gangs behandling av reguleringsplanen i februar. Klagen ligger vedlagt og er kun en epost melding med en kort beskjed om at han fremmer en klage på vedtaket. Dette var ikke tilstrekkelig for å behandle klagen og vi ba klager sende en klage på kommunestyrets vedtak da klagen ble mottatt etter behandling i kommunestyret. Det ble her oppdaget en feil i forbindelse med klagefrist på vedtakene. Klagefristen på 3 uker som ble sendt i meldingen om planutvalgets vedtak overlappet kommunestyremøtet den 6. mars. Denne feilen førte til at klagen på planutvalgets vedtak ble mottatt etter at kommunestyrets vedtak ble fattet. Dette er beklagelig fra kommunens side. Kommunen tok kontakt med Jelstad for å be han klage på vedtaket som ble fattet av Kommunestyret den 06.03.2018.

Kommunestyret fattet endelig vedtak den 06.03.2018 én måned etter planutvalgets vedtak. Klagen ble levert innen frist i april denne gangen var klagen mer konkretisert og bedre formulert og gav derfor bedre grunnlag for å behandle klagen.

Grunnen for klagen er at klager mister sin mulighet til å benytte parkeringslomme langs fylkesveien som adkomst, dette er grunnet reguleringsplanens bestemmelser som sier følgende:

«Veien V2 gir intern adkomst til bebyggelsen i området. Når V2 er etablert skal adkomst til tomt 15/42 fra FV 475 stenges.»

Klagers begrunnelse:

Begrunnelse for fortsatt tillatelse til bruk av adkomsten:

- 1) Adkomsten er 12-15 meter lang og har utgangspunkt fra sørlige kortsiden av parkeringsplass. Den er dermed ikke knyttet direkte til Forstrandavegen/Fv475 (se figur under).
- 2) Trafikksikkerheten endres ikke om det er eksisterende adkomst eller parkeringsplass som benyttes. Dette fordi adkomsten er koblet til kortsiden av parkeringsplassen i sør og det er naturlig å stoppe helt opp på parkeringsplassen før en kjører videre inn på Forstrandavegen/Fv475.
- 3) Adkomsten brukes hovedsakelig i forbindelse med lasting/lossing av bil. Den brukes ikke når det er snø/is. Det er dermed begrenset hvor mange ganger i løpet av et år adkomsten benyttes.
- 4) Ny planlagt vei i området vil bli lite trafikkert. Dette fordi de nye eierne av de 9 ekstra hyttetomtene som er regulert inn i området ikke ønsker at disse tomtene skal bebygges. Det er følgelig 2-3 hytter som vil benytte ny vei i området. Totalt antall av- og påkjøringer til Fv475 fra ny vei og gammel parkeringsplass/adkomst vil dermed bli lavt.

Kommentar til klagers begrunnelse:

- 1) det finnes ikke tinglyst veirett for adkomst til eiendom
- 2) Trafikksikkerheten endres ikke særlig det er lav ÅDT gjennom området og veien på stedet er oversiktlig. Viss eksisterende adkomst opprettholdes så vil folk fremdeles kunne benytte seg av parkeringslomme.
- 3) Adkomsten benyttes i forbindelse med lasting/lossing. Det ikke heldig dersom parkeringslomma som i dette tilfellet er tilknyttet offentlig vei skal benyttes som privat parkering. Dersom større kjøretøy får behov for å svinge av kan det by på problemer.
- 4) Internvei (V2) vil i starten bli lite trafikkert. Men det er nærliggende å tro at trafikken etterhvert som området utvikler vil få en viss økning. Reguleringsplanen tar sikte på å forsyne tilgrensende område i nord med vei dersom det skulle bli aktuelt for tilgrensende grunneiere å regulere områdene. Dersom veien ikke bygges opp i tråd med planens bestemmelser vil dette kunne føre til at naboer ikke kan realisere sine plane for de tilgrensende områdene.

Vurdering

Klager har selv ansvar ved kjøp av eiendom å skaffe seg kunnskaper om området og om det pågår en planprosess i området. Førrige grunneier har også hatt et ansvar for å formidle dette til kjøper. Det er derfor synd for klager at dette ikke har blitt gjort. Siden bekjente av klager samt familie også har fritidseiendom i planområdet er det mye som taler for at klager burde ha vært innforstått med at det pågikk en planprosess i området.

Det utvises forståelse for at dette kan ha ulemper for vedkommende. På grunnlag av feilen som ble gjort med tanke på overlappingen mellom klagefrist og sluttbehandling så ble feilen vurdert som en saksbehandlingsfeil og dermed ble det også vurdert å skrive en sak til kommunestyret for å orientere om dette og eventuelt få omgjort vedtaket. Etter flere diskusjoner internt og med Vegvesenet kom det frem at feilen ikke vil ha noen virkning for

reguleringsplanen da utfallet vil bli det samme. Dersom det aktuelle forvaltningsorganet omgjør vedtaket, så har Statens Vegvesen slått fast at de a vil klage på et eventuelt nytt vedtak av en reguleringsplan der klager får beholde sin adkomst.

Det er en rekke faktorer som spiller inn i denne klagesaken. Ankepunktene for og ikke å gi klager medhold er listet under og grunnene er som følger:

- 1.** Dersom aktuelle forvaltningsorganer gir klager medhold vil dette føre til at klager får beholde sin adkomst, men vil også forhindre at internveien i planområdet kan bygges. Dette vil by på store ulemper for eiere som ønsker adkomst til sine fritidseiendommer.
- 2.** Parkeringslomme det henvises til i kjøpekontrakten gir ingen eksklusiv veirett for klager da denne også gjelder for andre personer som ønsker å stoppe på parkeringslommen.
- 3.** Klager har ingen rettighet i kjøpekontrakten til å benytte parkeringslomma som adkomst. Det finnes ingen tinglyste dokumenter som gir klager rett til å beholde sin adkomst.
- 4.** Som det fremkommer i ovennevnte punkt (3) vil derfor reguleringsbestemmelsene trumfe kjøpekontrakten da kontrakten ikke gir noen rettighet.
- 5.** Klager må kunne dokumentere rettigheten han påstår. Kjøpekontrakten dokumenterer ikke dette. Kun et tinglyst dokument vil kunne dokumentere hans rett til å benytte seg av adkomsten.
- 6.** Gildeskål kommune har intet ansvar for fylkesveier. Vedtaket kan påklages men grunnet rikspolitiske retningslinjer hva gjelder riks- og fylkesveier har ikke kommunen noen mulighet til å bestemme at klager skal kunne opprettholde sin adkomst. Klager må derfor i utgangspunktet henvende seg til Statens Vegvesen.

Her er et utdrag fra epostveksling mellom kommunen og Statens Vegvesen. Denne ligger også vedlagt i saken.

Hei!

Vi har vurdert saken og har følgende kommenter:

Parkeringsplassen som ble opparbeidet ikke er en eksklusiv parkeringsrett som eier av 15/42 har. Parkeringsplassen kan fremdeles benyttes til parkering av grunneier, men på lik linje som alle andre kan parkere i en stopplomme langs fylkesveg. Parkeringen og adkomsten er to separate deler i dette tilfellet. Eier har ikke krav på en privat adkomst fra parkeringsplassen som ligger på offentlig veggrunn.

Kontrakten fra 75 vil ikke ha innvirkning på planen.

Planområdet skulle kun ha en direkteadkomst kom som et krav fra Statens Vegvesen i forbindelse med høringen og dette ble deretter tatt inn i reguleringsplanen. Dette var et vilkår som ble satt for at Vegvesenet kunne godkjenne planforslaget. Etter flere samtaler med saksbehandler hos Vegvesenet angående kjøpekontrakten er det uhensiktsmessig å gi klager medhold grunnet større negative konsekvenser for resterende berørte i planområdet som selv kunne ønske en intern adkomst til sine hytter. Statens Vegvesen har via telefonsamtale gitt tydelige tilbakemeldinger om at de ikke vil tillate 2 adkomster og vil motsette seg et medhold av klagen. Det er ikke mulighet for å klage på et medhold i en klagesak, men viss Kommunestyret eller Fylkesmannen omgjør vedtaket, så vil Statens Vegvesen kunne klage på

nytt vedtak, eventuelt fremme innsigelse til et planforslag med de endringer klager ønsker å få inn i planen.

Dersom klager gis medhold vil dette kunne by på økte dispensasjonssøknader da planen neppe kan realiseres i henhold til plankartet. Planen vil da miste sin hensikt som et dokument som skal regulere bruken av området til det beste for felleskap og miljø. Dispensasjoner vil komme som et resultat av at planen ikke følges og alternative løsninger fremmes for å kunne realisere adkomst til eiendommer i planområdet.

Skulle imidlertid klager gis medhold slik at kommunestyret omgjør sitt vedtak så vil ikke dette endre planen. Statens Vegvesen har innsigelsesrett i saker som omhandler riksveier og fylkesveier. I en eventuell endring av planen som tar sikte på at klager for beholde sin adkomst, så vil Statens vegvesen fremme klage mot et nytt vedtak. Dette kom frem i samtale med aktuell saksbehandler hos Statens vegvesen. En innsigelse på nytt planforslag eller klage på vedtak av reguleringsplan med endringer vil forsinke planen og ødelegge for de som ønsker å få etablert en adkomstvei inn til hyttene sine. Det vil også ødelegge for fremtidige utbyggingsplaner i områdene nord for Buberget. Disse områdene er satt av til fritidsboliger i kommuneplanens arealdel med krav til reguleringsplan. Reguleringsplanen for Buberget sørger for videre adkomst til disse områdene. Dersom den interne veien ikke bygges som følge av medhold til klager så vil også dette gå utover grunneiere tilgrensende Buberget hyttefelt i nord.

Konklusjon:

Klager har ingen tinglyst veirett inn til sin fritidseiendom. Det vil også by på store ulemper for resterende som er berørt av planen og planen kan derfor ikke gjennomføres som tenkt. Dette vil igjen kunne føre til flere dispensasjoner fra både reguleringsplan og kommuneplan for å kunne gjennomføre videre bygge- og anleggstiltak. Rådmannens forslag til vedtak anbefales.