



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
092/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Gnr. 3 bnr. 389 - Nybygg naust og utvidelse av brygge - Østhus - klage fra nabo

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder tillatelse til tiltak i arkivsak 20/4370.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 01.09.2020:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 092/20 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder tillatelse til tiltak i arkivsak 20/4370.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 11/20 ble det gitt rammetillatelse til oppføring av naust og utvidelse av kai. Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 3/29, i brev datert 03.07.20. Klagen anses innkommet rettidig.

Klagen

I klagen fremkommer det i hovedsak at kommunen gir tilgang til noen andres eiendom, at grenser er flyttet på, og at saken er sendt til jordskifte.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar til klage

Ansvarlig søker har, i e-post datert 13.07.20, kommet med tilsvaret til klagen. I tilsvaret fremkommer i hovedsak at det i klagen er påstander som både er usanne og ufine, samt at søker viser til at eiendommen er oppmålt, matrikkelført og at grenseplugger er intakt.

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av naust og utvidelse av kai er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a). I saken er det gitt dispensasjon fra pbl. §§ 1-8 og 11-6, vedørende byggeforbud i strandsonen og formål småbåthavn i kommuneplanen.

I klagen fremkommer det i hovedsak at kommunen gir tilgang til noen andres eiendom, at grenser er flyttet på, og at saken er sendt til jordskifte.

Når det gjelder privatrettslige forhold i byggesaker viser kommunen til pbl. § 21-6:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.»

Fra Norsk lovkommentar til bestemmelsen (ved Øystein Nore Nyhus) fremkommer det følgende:

«Vilkåret «åpenbart» kom inn i loven ved endringslov 20. juni 2014 nr. 52. Det erstattet det tidligere vilkåret «klart». Formålet med endringen var å heve terskelen for når søknader kan avvises, samt å tydeliggjøre at bygningsmyndighetene ikke skal bruke ressurser på å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål, jf. Prop. 99 L s. 103. Bygningsmyndighetene skal kun gjøre en begrenset undersøkelse av den dokumentasjonen som fremlegges. Den som protesterer mot tiltaket har bevisbyrden.»

Vurderingen blir dermed om det fremstår som «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

Omsøkte tiltak er godkjent på gnr./bnr. 3/389. Denne eiendommen er matrikkelført og oppmålt med sikre grenser, og tiltakshaver er tinglyst eier av eiendommen. Klager kommer med en del påstander vedrørende tidligere oppmåling av eiendommen, men kommunen kan ikke se at klager har lagt frem noe dokumentasjon som tilsier at det er feil i matrikkelen. Kommunen forholder seg til det som er tinglyst i matrikkelen ved behandling av byggesøknader. Ut fra det som fremkommer i saken kan ikke kommunen se at det fremstår som «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de nødvendige privatrettslige rettigheter, som er vilkåret for å avvise søknad etter pbl. § 21-6. Den privatrettslige tvisten vedrørende eierforhold til eiendommen ligger utenfor det kommunen som bygningsmyndighet skal ta stilling til. Klager har tatt saken videre til jordskifteretten, som anses å være korrekt instans for slike eiendomstvister. Kommunalsjef teknisk presiserer at tillatelsen i saken ikke innebærer en avgjørelse av det privatrettslige forholdet.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 11/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 3 bnr. 389 - Klage på vedtak

E-post

Gnr. 3 bnr. 389 - Ønske om stopp av byggeøknad

E-post 1

E-post 2

Gnr. 3 bnr. 389 - Kommentar til klage

Vedtak om rammetillatelse - - gnr. 3 bnr. 389 -

KART 3-389

Uttalelse fra fylkeskommunen

Uttalelse fra Fiskeridirektoratet

Uttale Fylkesmannen

Tegninger

Merknader med tilsvær

Søknad om rammetillatelse

Søknad om dispensasjon

Oversiktskart