

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
163/15	Plan- og miljøutvalet	PS	02.12.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	14/1864

Klage på vedtak om avslag på mellombels bruksløyve for utleigeining - gbnr 190/2 Grøttveit

Vedlegg:

Løyve til riving av eldre bustad og oppføring av ny bustad med to bueiningar. Gnr.1902. (L)(272208)Vedrørande ny avkjørsle, Gbnr. 1902 (L)(272693)Forlenging av mellombels bruksløyve - gbnr 190/2 Grøttveit - hovudhusværeKlage på avslag om forlenga mellombels bruksløyve - gbnr 190/2 Grøttveit - bustadKlage på avslag om forlenga mellombels bruksløyve - gbnr 190/2 Grøttveit - Utleigeininga/kjellarbustadenVedk klage på avslag om mellombels bruksløyve - gbnr 190/2 Grøttveit

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Klagen vert ikkje tatt til følgje. Lindås kommune sitt vedtak datert 23.09.2015 vert oppretthalde.

Dersom Plan- og miljø vedtar Rådmannen sitt framlegg til vedtaket, skal klagen oversendast til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Plan- og miljøutvalet - 163/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Klagen vert ikkje tatt til følgje. Lindås kommune sitt vedtak datert 23.09.2015 vert oppretthalde.

Dersom Plan- og miljø vedtar Rådmannen sitt framlegg til vedtaket, skal klagen

oversendast til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Det er motteke klage frå advokat Mikkel Mundal på vegne av Trond Grøttveit i brev motteke her 15.10.2015 og 19.10.2015.

Bakgrunn

Saka har saksnummer 09/1290, 13/1893 og 14/1864.

Det var gjeve løyve til etablering av kjellarbustad den 22.10.2009. Byggeløyvet vart revidert den 18.12.2009 som følgje av seinare motteken dokumentasjon.

Søknaden som vart godkjent, vart omfatta rivng av delar av eldre bustad og oppføring av ny bustad med to bueiningar samt andre mindre byggjearbeid. Det er sett to vilkår for mellombelsbruksløyve for den nye eininga:

1. «Gjerdet mellom vegen og bygget, på vestsida av bygget må verte utført slik at sikta for dei som køyrer på vegen vert betra – alternativt at vegen byggast breiare i heile svingen rundt bygget, samt nokre 5 meter før og etter svingen. Tiltaket må verte utført før det vert gjeve bruksløyve på den nye bueininga.
2. «Vilkår frå vegmynde av 15.12.09., må vere stetta før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest.»

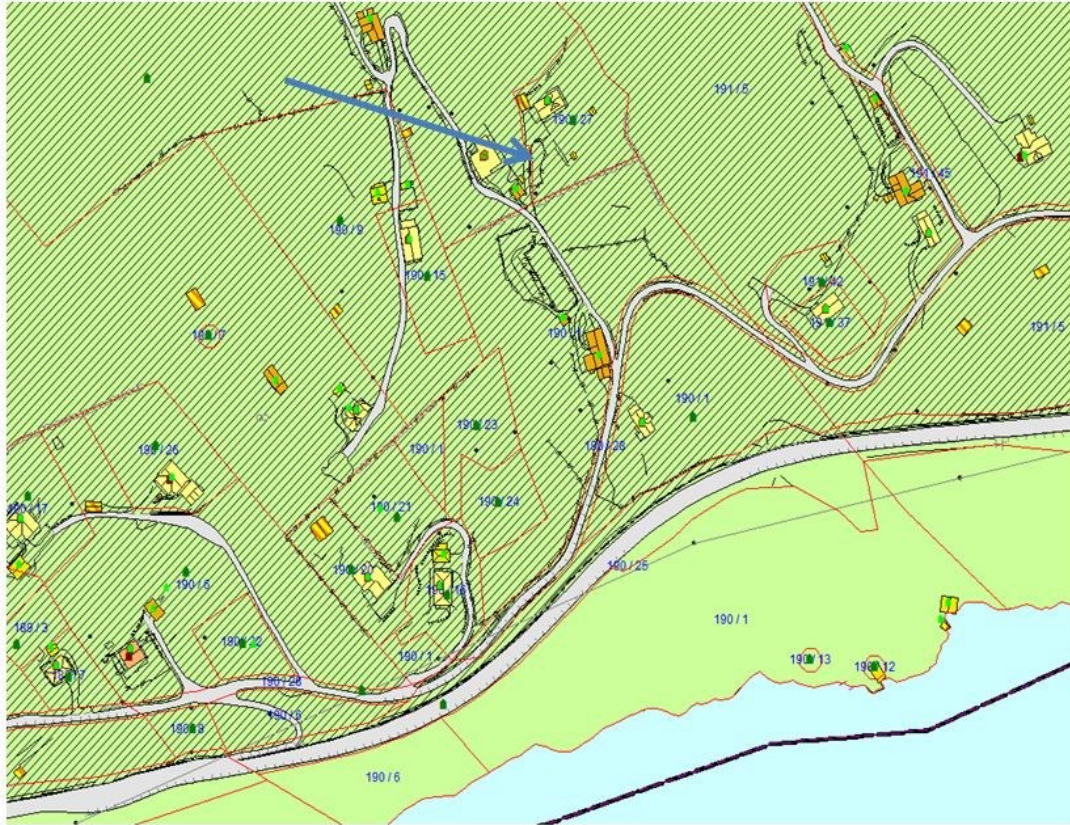
Til orientering er det gitt godkjenning av seks søknader om mellombels bruksløyve for hovudhusvære utan at ny tilkomst til eigedomen gbnr 190/2 er opparbeidd. Kommunen har stilt krav til at ny tilkomst til gbnr 190/2, skal opparbeidast før det gis mellombels bruksløyve for utleigeeininga.

Siste søknad blei motteke den 03.07.2015. For hovudeininga er det gitt mellombels bruksløyve til 01.09.2018. Bakgrunnen for at den lange forlenginga er at tiltakshavar, Trond Grøttveit, ved adv. Mikkel Mundal, den 30.06.2015, har kravd jordskifte for omlegging av privat veg-ny avkøyrsl ved Midthordland jordskifterett. Jordskiftesaka kan trekke ut i ca. to år og det teke omsyn til at det er naudsynt å søkje nytt løyve og å byggje avkøyrsla.

For utleigeeininga er det ikkje gitt mellombels bruksløyve. Frå søknaden om mellombels bruksløyve av 23.12.2011, vilkår, pkt. 2, anna del, går det fram:

«Det er ei føresetnad for å kunne gje ferdigattest for heile bygget, at ny tilkomst er opparbeidd i samsvar med tidligare gjevne byggjeløyve og i samsvar med dei krav som er stilt av vegstyresmaktene i saka».

Kart



Klagen

Det er klaga på vilkår 1 i bruksløyve av 23.09.2015 som lyder:

«Vilkåra gjeve i tidlegare vedtak gjeld vidare. Dette inneber at det ikkje gis mellombels bruksløyve for U-etasje/utleieeininga/kjellarbustaden».

Det er i klagen vist til at kommunen ikkje er bunden av dei tidlegare vilkåra, sjølv om dei er relevante. Det er vist til at kommunen må gjere forsvarleg sakshandsaming ut frå no situasjonen.

Vidare er det vist til at trafikkauke med 1 bil har liten betydning for trafikkhyppigheten, og at den er vanskeleg å styre då ein ikkje har kontroll på kor mange bilar kvar av brukarane av vegen har.

Klagar meiner det er urimeleg at kjellerbustaden skal stå tom i 3 år framover, og grunngjev dette i samfunnsøkonomiske omsyn t.d. tap av leigeinntekter. Det er og vist til usakleg forskjellsbehandling, og til nabouttale frå Magnus Grøttveit.

Subsidiært i klagen er det vist til at kjellerbustaden kan leigast ut til personar utan bil.

Det vert vist til fullstendig klageskriv.

Vurdering

Saka gjeld klage på den delen av vedtak om mellombels bruksløyve som gjeld avslag på bruksløyve til kjellarbustad.

Administrasjonen har fatta vedtak på vilkår av at det kun er hovudhusværet som det vert gjeve bruksløyve til. Dette på bakgrunn av at vilkår i byggeløyve om krav til opparbeiding av avkjørsel, i samsvar med vedtak frå Teknisk drift datert 15.12.2009 skal stettast.

I søknad datert 18.12.2013 vart det søkt om dispensasjon frå dei tekniske krava til avkjørsel. Teknisk drift gav avslag på søknaden i vedtaket datert 19.03.2014. Dette vedtaket vart det klaga på i brev datert 10.04.2014. Klagen vart handsama av Klagenemnda i møte datert 23.06.2014, der Lindås kommune sitt vedtak datert 19.03.2014 vart oppretthalde. Dette vedtaket er endeleg.

I vurderinga av klagen er det ikkje nye moment i saka. Det er i hovudsak dei same momenta som går igjen i denne saka. Det er ikkje vist til nye moment som inneber at vi skal fråvike vilkåra slik det går fram i løyve til mellombels bruksløyve av 23.11.2011, jf. løyve til ny avkjørsle frå kommunal veg av 15.12.2009.

Slik Lindås kommune er kjent med saka, så er forhold som gjeld veg og etablering av avkjørsel ei sak som partane har tatt til Jordskifteretten.

Det som låg til grunn når søknaden vart godkjent i 2009, var ein avtale mellom tiltakshavar og eigar av gbnr 190/1 Magnus Grøttveit, om grunnavståing for bygging av ny avkjørsel og delar av vegen. Dette vart ikkje gjort, og avtalen gjekk ut. Det er stadfesta frå Magnus Grøttveit, seinast i skriv av 28.10.2015, at tilbod om fri grunn for etablering av ny avkjørsle og veg står ved lag. Dette er ikkje noko tiltakahavar er ukjend med.

Avslaget er ikkje urimeleg, ei heller basert på utenforliggende hensyn eller forskjellsbandling. Det er foretatt ei sjølvstendig, konkret vurdering av dagens situasjon og vedtak av 18.12.2009. På denne bakgrunn er vurderinga at saksbehandlinga er forsvarleg. Det er og tatt ei ny vurdering av dette med krav til avkjørsel ved Klagenemnda sitt vedtak datert 23.06.2014. Det vart også då vist til usakleg forskjellsbehandling, utan at det førte fram.

Subsidiært har klagar vist til at kjellarbustaden kan leigast ut til personar utan bil.

Det visast til TEK10 § 8-8. Kjøreatomst: «Byggverk skal ha tilfredstillende kjøreatomst tilpasset byggverkets funksjon.». Etter bestemmelsen sin ordlyd, så skal kjøreatomsten til ein bustad utformast slik at ein tar hensyn til både persontrafikk, vareleveranser og tilgjengelighet for ambulanse og rednings- og slokkemannskap. Bestemmelsen om krav til atkomst illustrerer at ein bueining må ha kjøreatomst pga. bilbruk.

Det vil uansett ikkje vera avgjerande om ein leiger ut til personar med eller utan bil, då det er den objektive bruken av bustaden som er avgjerande. Det er tilstrekkeleg at det kan bu personar med bil her, og det er i alle høve sett krav til at ein skal ha tilfredsstillande og forsvarleg atkomst til både hovedbustad og kjellarbustad.

Etter dette kan ikkje administrasjonen sjå at det ligg føre nye moment i saka, som tilseier ei anna vurdering. Lindås kommune sitt vedtak datert 23.09.2015 vert oppretthalde.

