



Wenche og Erling Brattlid
Flatøyvegen 104 A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1048 - 14/13823

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
18.09.2014

Godkjenning av eksisterande mur og garasje på gbnr 1/355 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 258/2014

Saksutgreiing:

Bakgrunn:

Saka gjeld søknad om legalisering av allereie oppført mur og garasje på gnr 1 bnr 355 på Flatøy i Meland kommune, jf plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav (a). Tiltakshavar Erling Brattlid har søkt om ansvar som sjølvbygger i saka, jf pbl § 23-8, jf SAK §§ 6-8 og 12-1, tredje ledd.

Saka har ei lengre historikk som kommunen legg til grunn at partane er kjent med. For samanhengens skuld nemnast kort at tiltakshavar – etter førehandsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt frå kommunen - søkte om løyve til oppføring av mur 10.9.2012. Løyve til oppføring av garasje vart omsøkt 23.2.2011. Det var i samband med handsaming av garasjesaka at kommunen vart merksam på oppført mur. Både mur og garasje var på søknadstidspunkta allereie oppført.

Meland kommune gav løyve til oppføring av garasjen ved vedtak 17.2.2012. Vedtaket vart oppheva av Fylkesmannen i Hordaland ved vedtak av 26.9.2012.

På bakgrunn av fylkesmannen sitt vedtak og at søknaden om oppføring av mur hadde vesentlege manglar, vart begge søknadene avvist ved vedtak av 12.3.2014.

Førehandsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt for både mur og garasje vart gjeve ved brev frå Meland kommune 19.3.2013. Frist for innsending av komplett og nabovarsla søknad vart sett til 19.5.2014. Etter førespurnad frå tiltakshavar vart denne fristen seinare forlenga til 19.6.2014.

Nye søknader om løyve til garasje og mur vart motteke 18.6.2014. Kommunen fann manglar ved søknaden knytt til dokumentasjon for at tiltakshavar kunne opptre som sjølvbyggjar i saka og ved brev av 25.7.2014 vart det kravd tilleggsdokumentasjon for relevant kompetanse. Tilleggsdokumentasjon vart motteke 18.8.2014 og søknaden vert vurdert som komplett frå denne dato.

Vedlagt søknaden ligg erklæring frå eigar av gbnr 1/148, som har gjev løyve til plassering av mur på denne eigedomen.

Meland kommune, ved sakshandsamar Tore Johan Erstad, rådgjevar Berit Eskeland og ingeniør Harry Finseth, var på synfaring på staden 17.9.2014. Vegen på staden er privat og er felles tilkomstveg til eigedomane på staden.

Planstatus:

Gnr 1 bnr 355 ligg i kommuneplanen som LNF-område og er i matrikkelen oppgjeve med eit areal på om lag 834 m². Bustaden på eigedomen (einebustad med sokkelhusvære) vart oppført i 2001. I samsvar med langvarig praksis i kommunen vert det ikkje kravd dispensasjon frå LNF-føremålet for mindre tiltak då eigedomen allereie er be bygd og teke i bruk til bustadføremål.

Nabovarsel:

Søknaden er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er motteke merknader frå to av naboeigedomane, gbnr 1/216 (Geir Andersen) og gbnr 1/348 (Ståle og Linda Margrethe Andersen).

Geir Andersen har i korte trekk gjort gjeldande:

- Omsøkt mur er bygd 1,5 meter utanfor søkars grense. Dette har ført til mange vågelege situasjonar som følgje av redusert sikt. Dette er verst på vinterstid. Spegel som er sett opp for å kompensere for redusert sikt har ingen effekt. Det er liten trafikk på vegen i dag, men ein håper på at det skal vere mogleg å få bygge fleire hus i framtida som kan nytte same veg.
- Det er ikkje motteke nabovarsel for grensejustering. Grensemerker er i tillegg fjerna.
- Garasje er satt opp på asfaltert sandgrunn og loftet at teke i bruk til bustad (beboelse).
- Oppmodar kommunen om å fjerne mura før det inntreff ei alvorleg ulykke.

Ståle og Linda Andersen har i korte trekk gjort gjeldande:

- Det er underleg at søkar kan setje opp en mur som forverra tilkomsten til deira bustad ved å endre plasseringa av vegen utan å søkje løyve frå kommunen, og dei oppmodar kommunen om ikkje legge opp til ein praksis som gjer det enklare å få tilgjeving enn løyve.
- Ut over dette opprettheld dei merknadene sine frå tidlegare saksgang og klage, kor dei har peikt på at omsøkt mur har endra trafikksituasjonen i nabolaget. Muren hindrar for deira vedkommande sikt for møtande biler, samt sikt ved utkjøring frå søkars eigedom. Det har

vore fleire nesten-ulukker på staden. Det er barn i nabolaget som leiker langs vegen, og tiltaket har ført til ein utrygg situasjon. Denne kunne vore løyst ved at muren vart trekke tilbake til eigedomsgrensa til bnr 355, der den opphavleg var lagt.

- Bilde vedlagt til nabovarsel (vedlegg Q4) viser muren frå ein vinkel som ikkje har med trafikksituasjonen å gjere. Fjerning av gjerde oppå muren har ikkje betra trafikktilhøva.
- Det er lagt ved bilde til nabomerknadene, som vert opplyst å vise murens ugunstige plassering for gbnr 1/348, samt situasjonsplan som viser at vegen opphavleg låg langs tomtegrensa til gbnr 1/355 og ikkje innpå gbnr 1/148.

Administrasjonen viser til dei innkomne merknader i sin heilskap.

Vurdering:

Fylkesmannen hadde følgjande merknad ved si handsaminga av saka (klage på godkjenning av garasje), jf vedtak av 26.9.2012:

«Slik Fylkesmannen ser saka vil det vere vanskeleg å vurderer garasjen sin plassering før ein veit om muren kan stå. (...) Kommunen må etter søknad ta stilling til om muren kan stå og eventuelt vurdere avbøtande tiltak ved plassering av denne. Fylkesmannen kan ikkje ta stilling til plassering av garasjen så lenge dette inneber at garasjen kjem inn på eit fundament som ikkje er godkjent av kommunen. Fylkesmannen vil også gjere merksam på at dersom det er muren som tek sikt, må vilkår om avbøtande tiltak knytast til denne og ikkje til garasjen dersom denne ikkje tek meir sikt en det muren allereie tar.»

Kommunen finn det på denne bakgrunn riktig å først handsame søknaden om oppføring/legalisering av oppført mur. Tiltaka må likevel vurderast samla, jf nedanfor.

Veggrunnen og vegen på staden er privat og er felles privat tilkomstveg til eigedomane på staden. Området er ikkje regulert, men utgjer reint faktisk eit bustadstrøk. Det gjeld ikkje byggegrenser mot vegen, verken i plan eller veglova § 29. Utgangspunktet for private tilkomstvegar er at det er brukarane av vegen sitt ansvar å vedlikehalde desse og sørge for at dei vert halde i «forsvarlig og brukande stand», jf veglova § 54. Vegen skal vere tenleg for sitt formål og vere trafikksikker. I følgje matrikkelen er det totalt sju bueiningar som nyttar vegen som tilkomstveg og som tiltaket kan ha verknader for. To av desse bueiningane ligg på omsøkte eigedom, gbnr 1/355.

Det sentrale vurderingstema i saka er om trafikktryggleiksomsyn er til hinder for godkjenning av oppført mur og garasje, dvs om plan- og bygningslova gjev bygningsstyresmaktene heimel for å avslå søknadene med ei slik grunngeving i dette konkrete høve. Det må det vurderast om muren eller garasjen vurdert kvar for seg eller samla inneber ulemper for naboeigedomane av ein slik art og tyngde at kommunen kan nekte godkjenning. Det rettslege grunnlaget for desse vurderingane vil vere plan- og bygningslova kapittel 29, som har inneheld føresegnene om arkitektoniske, visuelle og tekniske krav til tiltak.

Meland kommune, ved sakshandsamar Tore Johan Erstad, rådgjevar Berit Eskeland og ingeniør Harry Finseth, var på synfaring på staden 17.9.2014. På bakgrunn av synfaringa legg kommunen til

grunn at oppføring av muren i nokon grad har gjort siktilhøva på tilkomstvegen ringare. Tiltaket hindrar likevel ikkje tilkomst til nokon av eigedomane på staden og det er plass til at to kjøretøy kan passere kvarandre framfor gbnr 1/355. Sjølv utan omsøkte mur er tilhøva på staden slik at all trafikk må skje i låg fart. Oppført mur forsterkar dette. Kommuneadministrasjonen kan ikkje sjå at omsøkt garasje i seg sjølv har ein utforming eller plassering som verkar negativt inn på trafikksituasjonen.

Den omstridde delen av muren er oppført på grunn tilliggande gbnr 1/148. Eigar av denne eigedomen har gjeve løyve til tiltaket, jf erklæring dagsett 16.5.2014 (vedlegg Q5). Deler av muren er oppført på areal som tidlegare var ein del av den private vegen, men også denne delen ligg på gbnr 1/148 og er omfatta av nemnde erklæring. I høve til bruk av gbnr 1/148 kan kommunen ikkje sjå at det er noko privatrettsleg til hinder for disponering av arealet til mur. Det er ikkje søkt om formell grensejustering mellom eigedomane og dette er heller ikkje eit vilkår for å kunne søke om tiltaket.

I innkomne nabomerknadar er det gjort gjeldande at omsøkt mur er til ulempe for deira eigedomar. I det alt vesentlege er det ulemper i form av redusert trafikktryggleik som vert gjort gjeldande. Som nemnd er dette tilhøve som brukarane av vegen må løyse, jf veglova § 54. Forholda mellom naboar elles vert regulert av grannelova.

Utgangspunktet for kommunen sin vurdering av søknaden om oppføring av mur må som nemnd takast i plan- og bygningslova kapittel 29. Kommunen tek ikkje stilling til privatrettslege tvistar, jf pbl § 21-6.

Pbl § 29-4, første ledd, første setning, har følgjande ordlyd:

«Byggverkets plassering, herunder høgdeplassing, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen».

Sjølv om kommunen etter nemnde lovføresegn skal godkjenne plasseringa av eit tiltak, er det sikker rett at regelen berre kan nyttast som avslagsheimel for kommunen dersom kommunen samtidig kan vise til alternativ plassering som kan godkjennast. Omgrepet byggverk er ei samlebetegnelse som òg gjeld andre konstruksjonar og anlegg. I denne vurderinga skal ulempene for naboar vurderast, men naboulempen må vere kvalifiserte før bygningsstyresmaktene kan gripe inn og krevje endringar eller avslå søknad med heimel i pbl § 29-4. Etter ei konkret vurdering av tilhøva på staden finn Meland kommune at denne terskelen ikkje er oppfylt i dette høvet, og kommuneadministrasjonen konkluderer med at det ikkje ligg føre naboulempen i ein slik grad at det omsøkte tiltak kan avslåast.

Kommunen viser til at vurderinga i det vesentlege vil verte tilsvarande etter pbl § 30-2, og finn ikkje grunnlag for å forby tiltaket eller stille ytterlegare vilkår for tiltaket med grunnlag i denne lovføresegna.

Kommuneadministrasjonen kan heller ikkje sjå at det er andre lovføresegn som gjev heimel for å avslå søknaden om oppføring av muren eller garasjen. Tiltaket vert vurdert å støtte krava til forsvarleg planløyving og estetisk utforming, jf pbl §§ 29-1 og 29-2.

Når det særleg gjeld garasjen finn kommunen at plassering, planløyving og utsjånad stettar krava i pbl §§ 29-1, 29-2 og 29-4. Som nemnd har plasseringa av garasjen ikkje negativ verknad

trafikktryggleiken eller nabotilhøva på annan måte, jf pbl § 29-4. Garasjen har ein storleik på 40 m² og eit arkitektonisk uttrykk som harmonerer med eksisterande bustad på eigedomen. I tillegg vurderast det at garasjen passar inn med omkringliggende bygg på naboeigedomane. På dette punkt viser kommunen til dei vurderingar som vart gjort i det oppheva vedtaket av 17.2.2012 og opprettheld desse.

Godkjenning av tiltakshavar som sjølvbyggjar:

Tiltakshavar har dokumentert tilstrekkeleg kompetanse og erfaring til av tiltakshavar kan stå som sjølvbyggjar for omsøkt tiltak, jf pbl . Det vert vist til dokumentasjon motteke 18.8.2014, jf pbl § 23-8, jf SAK §§ 6-8 og 12-1, tredje ledd.

Vedtak

«Meland kommune gjev i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 bokstav (a) løyve til oppføring/legalisering av mur og garasje som omsøkt. Det vert vist til søknad og tilleggskommunikasjon motteke høvesvis 18.6.2014 og 18.8.2014.

Plassering av tiltaka skal vere som vist på situasjonskart stempla godkjend 18.9.2014 og med følgjande toleransekrav:

I horisontalt plan + - 50 cm. I vertikalt plan + - 20 cm.

Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova så fram det ikkje er gjeve unntak.»

Saka er handsama og godkjend administrativt i medhald av delegert mynde.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt.

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 27, jf vedlagte skjema.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ståle Andersen
Rannveig og Geir Andersen

Mottakere:

Wenche og Erling Brattlid

Flatøyvegen 104 A 5918

FREKHAUG