

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 9/28, FA - L42	18/2440

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
07/2019	Utval for drift og utvikling	PS	08.01.2019

GBNR 9/28, Mjukebakkane - Klage på rammeløyve for opparbeiding av samla utomhusareal

Vedlegg:

Godkjenning - GBNR 9/28, Hjertås - Rammeløyve på vilkår til samla opparbeiding av utomhusareal og VVA-anlegg (utomhusplan)

Kart over Vann og avløp

Mur mellom hus 2 og 3 Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2

Mur mot nabo i øst Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2

Mur mot sør og mot vei Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2

Utenomhus plan for Mjukebakkane Gnr.9 Bnr28

GBNR 9-28 - Dokumentasjon for veirett-eiendomsrett i gbnr 9-15

Kart over felles lekeområde Mjukebakkane

Klage på rammeløyve - GBNR 9/28, Hjertås

GBNR 9/28 Merknader til klage

Motsvar til klage med vedlegg - GBNR 9/28

Saksopplysningar:

1. Saka gjeld:

Saka gjeld klage på rammeløyve til samla opparbeiding av utomhusareal og veg-, vatn- og avlaupsanlegg på gbnr 9/28 på Mjukebakkane i Meland kommune. Vedtaket som er klaga på er datert 23.11.2018, saknr 294/2018 (her; rammeløyvet).

Tiltakshavar er Mjukebakkane AS ved Oddbjørn Meland. Ansvarleg søkjar for tiltaket er Byggm. Steinar Thunold. Klagar er Mjukebakkane Velforeining og Eigarlaget for gbnr 9/15 ved styreformann Baste Tveito.

Prosjektet som er planlagt av tiltakshavar gjeld fortetting av eit eldre reguleringsområde (Mjukebakkane) med totalt 7 nye bustadeiningar; 3 tomannsbustader og 1 einebustad.

Rammeløyvet som det er klaga på har følgjande ordlyd:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 bokstav k) og l), jf pbl §§ 21-2 femte ledd og 21-4, rammeløyve til opparbeiding av utomhusareal med tilhøyrande anlegg på gbnr 9/28 i Meland kommune i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke

16.10.2018, supplert sist 22.11.2018.

Tiltaket skal opparbeidast og utformast i samsvar med søknad journalført 16.10.2018, supplert med situasjonskart over felles leikeareal journalført motteke 08.11.2018. Tiltaket skal elles utførast i samsvar med krav og vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. Plassering av støttemurar blir godkjent i medhald av pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Det gjeld følgjande vilkår for rammeløyvet:

1. Før det kan gis bruksløyve til bueiningar på eigedomen, må offentleg veg vere opparbeid og klar til bruk i samsvar med innsendt situasjonsplan journalført motteke 16.10.2018.
2. Før det kan gis bruksløyve til bueiningar på eigedomen, må leikeplass vere opparbeid i samsvar med innsendt situasjonskart journalført motteke 08.11.2018 og føresegn 1.6.12 (tabell 5) til KPA.
3. Før det blir gitt igangsettingsløyve må det ligge føre erklæring om ansvar for prosjektering av utvendig VA-anlegg samt handtering av overvatn. Prosjektering og utføring av VA-anlegg og handtering av overvatn skal vere i samsvar med Meland kommune sin vedtekne VA-norm.
4. Utvendig VA-anlegg skal vere ferdigstilt før det kan gis bruksløyve til bustadane.
5. Handtering av jord- og steinmassar skal skje internt i utbyggingsområdet og må ikkje vere til vesentleg ulempe for naboeigedomar.

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at byggjeløyve vart gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9.»

2. Grunngeving for klagen:

Klagen er gjennom epost sendt 10.12.2018 grunngitt slik:

1. Gjeldende reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane angir en utnyttelsesgrad i Mjukebakkane på 25%. En fortetting som her er tiltenkt (7 boliger) er langt utover det eksisterende infrastruktur er egnet for og også utenfor intensjoner og rammer i gjeldende reguleringsplan. Det er vårt syn at en slik fortetting, om godkjenning skal være aktuelt, forutsetter ny reguleringsplan. Vi krever derfor at ny reguleringsplan må foreligge før tiltaket eventuelt kan godkjennes.
2. Godkjenningen forutsetter at denne fortettingen benytter eksisterende lekeplass og opparbeider denne. Eksisterende lekeplass ligger i motsatt ende av vårt byggefelt og hverken størrelse, plassering eller typografi er etter vårt syn egnet for en slik utvidet bruk og er ikke ønskelig. Dersom godkjenning skal gis krever vi derfor at søker løser dette behovet innenfor egen eiendomsgrense.
3. GBNR 9/28 har 1/16 ideell andel i 9/15. Det er ikke eksisterende vei (avkjørsel) til

dagens bygningsmasse fra 9/15 (kun et hull i gjerdet). Det er vårt syn at gjeldende rettspraksis ikke støtter en utvidelse av et slik omfang de her er snakk om (4 boliger og to nye avkjørsler), eksisterende infrastruktur med rådende grunnforhold for vei er heller ikke egnet for en slik utvidelse. Vi krever derfor at kommunen stiller krav om signert avtale med eigarlag/velforening om veirett og opparbeidelse før godkjenning kan gis.

Undertegnede er bemyndiget i styremøtene til å utferdige, fremme og følge opp denne klagen og ber om at all fremtidig korrespondanse i saken blir sendt undertegnede.

Til påstandane om manglande klagerett og rett til å representere Mjukebakkane velforening og eigarlaget for gbnr 9/15, har klagar opplyst følgjande i epost sendt 12.12.2018:

«Etter kjøp av 9/15 ble dette behandlet og årsmøtet besluttet den gang å opprette dette med samme styresammensetning som velforeninga. Sist årsmøte (mars) ble det derfor gjennomført 2 årsmøter og også etablert eget regnskap for vei og naustlag med adskilt økonomi. 9/28 var selvsagt innkalt til alle møter (ikke møtt på noen) og har mottatt referater.»

3. Tilsvar til klagen frå tiltakshavar:

Tiltakshavar har gjennom skriv datert 16.12.2008 og 11.12.2018 tatt til motmæle mot klagen.

I korte trekk har tiltakshavar gjort gjeldande at velforeninga ikkje har klagerett i saka, og vidare at Baste Tveito ikkje har dokumentert, til dømes gjennom protokoll frå styremøte, at han har rett til å opptre på vegne av velforeninga.

Når det gjeld eigarlaget for gbnr 9/15 meiner tiltakshavar at det ikkje er oppretta noko slikt eigarlag i Brønnøysundregistrene og heller ikkje er oppretta noko styre for eit slikt eigarlag. Baste Tveito kan ikkje opptre som styreformann for eit lag som ikkje formelt er oppretta og har difor heller ikkje rett til å uttale seg på vegne av dei som eig gbnr 9/15.

Når det gjeld realiteten i saka gjer tiltakshavar gjeldande at utbygginga som skjer er i samsvar med gjeldande reguleringsplan for området, og at det difor ikkje er grunnlag for å stille krav om ny reguleringsplan. Tiltaket ligg innanfor utnyttingsgraden for feltet.

Gbnr 9/28 har som medeigar i fellesvegen rett til å bruke denne som tilkomstveg for nye bueiningar. Tilsvarande gjeld for felles leikeplass, som òg ligg på gbnr 9/15.

VURDERING:

4. Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt eigedom er matrikkelregistrert med arealstørrelse 3688,5 m². Eigedom blei gjennom vedtak datert 10.04.2017, arkivsakid 17/426, utvida med om lag 450 m². Dette var LNFR-areal som etter dispensasjon blei overført frå gbnr 9/2 til gbnr 9/28 med formål å leggje til rette for bustadbygging på gbnr 9/28.

For skildring av gjeldande reguleringsplan blir det vist til vurderinga nedanfor under pkt 5.2. Det blir elles vist til det rammeløyyvet for nærare skildring av innhaldet i søknaden og lovgrunnlaget ved vurdering av denne.

5. Klagevurdering:

5.1 Vurdering av klagerett

Mjukebakkane velforeining er registrert i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 993 851 787 og Baste Tveito som formann. Rådmannen vurderer at velforeininga har "rettslig klageinteresse" knytt til utbygginga som er planlagt på gbnr 9/28, og som det påklaga vedtaket legg til rette for.

Når det gjeld eigarlaget for gbnr 9/15 har rådmannen ikkje grunnlag for å tvile på opplysningane om at det er oppretta eit eigarlag for eigedomen med same styresamansetning som velforeininga. Klagen frå velforeininga må uansett realitetsbehandlast, og rådmannen ser det som unødvendig å be om ytterlegare dokumentasjon knytt til eigarlaget for gbnr 9/15.

5.2 Realitetsvurdering av klagen

Klagar har reist tre innvendingar mot rammeløyyvet; kommunen burde stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan; manglande vegrett og; manglande rett til opparbeiding av felles leikeareal på gbnr 9/15.

5.2.1 Vurdering av trong for ny reguleringsplan før godkjenning av tiltaket:

Eigedomen gbnr 9/28 er gjennom Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane (arealplanid 125620010502) regulert til byggeområde for "HYTTER/BUSTADER».

Planstatus og nærare krav til omsøkt utbygging utan ny regulering av eigedomen er grundig gjennomgått gjennom vedtak og saksutgreiing journalført på sak 18/664, som gjaldt søknad om oppføring av tomannsbustad på eigedomen. Denne søknaden blei avslått av rådmannen. Tiltakshavar klaga på vedtaket og saka blei fremma for UDU i møte 4.9.2018, sak 62/2018. UDU tok ikkje klagen til følge og denne blei sendt Fylkesmannen for endeleg klagebehandling.

I etterkant har tiltakshavar trekt klagen og i staden for bestemt seg for å støtte krava frå rådmannen til gjennomføring av fortetting utan ny reguleringsplan. Det er dette som er bakgrunnen for søknaden om samla opparbeiding av utomhusareal og VVA-anlegg, og som rådmannen gav rammeløyve til 23.11.2018.

Rådmannen si tolking av plangrunnlaget har hatt som siktemål å forsøke å legge til rette for ei forsvarleg fortetting av eit eldre reguleringsområde. Rådmannen har stilt krav om at utbygginga må gjennomførast med grunnlag gjeldande arealplanar som er politisk forankra i kommunestyret og inneheld føreseielege krav til utbyggar.

Føresegna for Mjukebakkane opnar etter sin ordlyd tilsynelatande berre for riving av eksisterande hytte og oppføring av einbustad på eigedomen. I reguleringsføresegna for Mongsedalen er det derimot opna for fortetting av tilsvarande eigedomar som gbnr 9/28, dvs tomter som er regulert som byggeområde for 'HYTTER/BUSTADER'.

Situasjonen er likevel slik at areala i Mjukebakkane/Mongsedalen i stor grad er ferdig utbygd, og innanfor planområdet Mjukebakkane er gbnr 9/28 siste fortettingstomt. Av denne grunn – og på grunn av ulik ordlyd i føresegna for høvesvis Mjukebakkane og Mongsedalen – har kommunen måtte tolke og harmonisere føresegna i samband med behandling av søknader om byggjetiltak innanfor planområdet dei siste åra.

Kommunen har soleis opna for fortetting dersom utbygginga som blir omsøkt stettar krava i reguleringsplanen til utnyttingsgrad og utforming, men òg krav til tomtestørrelse, felles leikeareal og

veg-, vatn- og avlaupsløysingar i samsvar med kommuneplanen og plan- og bygningslova. I eit eldre reguleringsområde med mangelfulle føresegner har dette vore ein forsvarleg måte å gjennomføre fortetting utan å måtte stille krav om ny reguleringsplan.

Tiltakshavar har akseptert krava frå rådmannen og utbygginga blir gjennomført i samsvar med dette. Mellom anna inneber det at det er avsett 1000 m² tomteareal pr tomannsbustad og 650 m² tomteareal til einbustaden, som er i samsvar med kommuneplanen. Tiltakshavar har vidare søkt om samla opparbeiding av utomhusareal og har akseptert plikt til opparbeiding av felles leikeareal i planområdet. Utbygginga ligg innanfor regulert utnyttingsgrad på 25 %-BYA.

Rådmannen kan i klageomgangen ikkje sjå at det er grunn til å endre syn på at omsøkt tiltak kan gjennomførast utan ny regulering og i samsvar med gjeldande reguleringsplan supplert med relevante krav i kommuneplanen og plan- og bygningslova. I samsvar med plan- og bygningslova sitt utgangspunkt har tiltakshavar då ein byggerett til tiltaket.

For nærare opplysningar om reguleringsføresegna blir det vist til vedtak og saksutgreiing journalført på sak 18/664, samt opplysningane i det påklaga vedtaket. Dokumenta ligg ved saksframstillinga.

5.2.2 Vurdering av spørsmålet om vegrett for gbnr 9/28:

Det følgjer av pbl § 27-4 at før tiltak blir godkjent, skal tomta vere sikra lovleg tilkomst til veg som er open for allmenn ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på anna måte vere sikra vegtilkomst som kommunen finn tilfredsstillande.

Utomhusplanen viser tilkomst til 4 av dei nye bueningane på gbnr 9/28 frå kommunal veg via privat veg på gbnr 9/15. Det er dokumentert del av eigedomsrett for gbnr 9/28 i grunneigedomen 9/15, jf skøyte tinglyst 20. mai 2009. Som medeigar i eigedomen vurderer administrasjonen at vegrett er sikra i samsvar med pbl § 27-4. Vegen er regulert som tilkomstveg i feltet.

Utgangspunktet etter Lov om sameige (Saml) § 3 første ledd, er at ein sameigar har rett til å avhenda «heile eller noko av parten sin til kven han vil». Part som ligg til fast eigedom må ikkje avhendast utan saman med eigedomen eller ein tilsvarande del av han, jf Saml § 3 andre ledd.

Rådmannen meiner at tiltakshavar har dokumentert vegrett i samsvar med krava i pbl § 27-4. Nokon heimel til å stille krav til ytterlegare avtale med eigarlaget for gbnr 9/15 har rådmannen ikkje. Rådmannen er heller ikkje samd med etablering av 4 nye bueningar med vegrett vil vere i strid med rettspraksis knytt til utviding av vegrettar. Gjennomgåande er det gjennom rettspraksis akseptert utviding med inntil 10 bueningar, men dette vil vere ei konkret ulempevurdering i den einskilde sak. Utvidinga blir ikkje vurdert å vere urimeleg tyngande for dei andre sameigarane i vegen i dette konkrete tilfellet.

Utover å konstatere at tiltakshavar har oppfylt krava i pbl § 27-4, vil eventuell usemje mellom partane vere privatrettsleg og kommunen uvedkommande.

5.2.3 Vurdering av spørsmålet om rett til opparbeiding av felles leikeareal på gbnr 9/15:

Tiltakshavar har dokumentert at han er medeigar i gbnr 9/15 som det aktuelle leikearealet ligg på. Arealet er regulert som felles leikeareal, slik at opparbeiding vil vere i samsvar med plangrunnlaget.

Rådmannen kan ikkje sjå at klagen gir grunnlag for å oppheve rammeløytet med grunnlag i usemje i eigarlag/velforeining knytt til bruken av dette arealet. I utgangspunktet er dette eit privatrettsleg forhold kommunen ikkje skal ta stilling til, jf pbl § 21-6.

På grunnlag av reguleringsformålet for arealet og tiltakshavar sin eigedomsrett til gbnr 9/15, er det ikkje «åpenbart» for rådmannen at tiltakshavar «ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter». Det er difor ikkje grunnlag for å avvise søknaden.

Rådmannen gjer likevel tiltakshavar særskilt merksam på at det er stilt vilkår for bruksløyve til nye bueiningar på gbnr 9/28 at leikearealet er opparbeida i samsvar med opplysningar gitt i søknaden. Dersom ein ikkje oppnår å kunne opparbeide arealet som leikeareal som følgje av privatrettslege tilhøve, vil ein heller ikkje få bruksløyve. Tiltakshavar blir derfor oppmoda om å inngå avtale med velforeininga/eigarlaget om tilhøva før det blir pådratt kostnader til ved utbygging.

6. Vidare behandling:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal partane varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 23.11.2018, DS 294/2018 blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 07/2019

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 23.11.2018, DS 294/2018 blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.