



MJUKEBAKKANE VELFORENING
c/o Baste Tveito
Mjukebakkane 18
5918 FREKHAUG

Saksbehandler, innvalgstelefon
Hilde Skogli, 5557 2363

Byggesak - Meland - Gnr 9 Bnr 28 - Mjukebakkane - Opparbeiding av samlet utomhusareal

Vi viser til klage datert 10.12.2018. Videre viser vi til Meland kommune sin oversendelse av klagesaken den 14.01.2019.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester Meland kommune v/ administrasjonen sitt vedtak av 23.11.2018 i sak 294/2018.

Sakens bakgrunn

Den 23.11.2018, i sak 294/2018 ga Meland kommune rammetillatelse til opparbeiding av utenomhusareal med tilhørende anlegg på eiendommen.

Du klaget på vedtaket den 10.12.2018, på vegne av Mjukebakkane Velforening og Eigarlaget for gbnr 9/15. I klagen anfører du at det må foreligge ny reguleringsplan før tiltaket kan godkjennes. Videre anfører du at behovet for lekeplass må løses innenfor egen eiendomsgrense, istedenfor å benytte og opparbeide eksisterende lekeplass. Du anfører også at kommunen må stille krav om signert avtale med eierlag/velforening om veirett og opparbeidelse før godkjenning kan gis. Vi viser til klagen i sin helhet.

Klagesaken ble behandlet av Utvalg for drift og utvikling i møte den 08.01.2019, under sak 07/2019. Klagen ble ikke tatt til følge. Saken ble deretter sendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Den 27.01.2019 mottok Fylkesmannen tilleggsmerknader fra utbygger og tiltakshaver Oddbjørn Meland.

Når det gjelder sakens bakgrunn for øvrig, viser vi til sakens dokumenter. Vi forutsetter at dere er kjent med disse. Fylkesmannen finner saken tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven (fvl) § 17.

Regelverk og plangrunnlag

Forvaltningsloven (fvl) gjelder for Fylkesmannens saksbehandling, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saken, herunder også nye



omstendigheter, jf. fvl § 34. Ved prøvingen av forvaltningens frie skjønn skal Fylkesmannen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, jf. fvl § 34 andre ledd.

Det følger av fvl § 28 at et enkeltvedtak kan påklages av en part eller en annen med «*rettslig klageinteresse*».

For å kunne godkjenne tiltaket må søknaden vurderes opp mot bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Et tiltak sin plassering og høyde må være i samsvar med reguleringsplanen, jf. pbl § 12-4, og skal godkjennes av kommunen, jf. pbl § 29-4. Videre må plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter være oppfylt, jf. §§ 29-1 og 29-2. Før et tiltak godkjennes må også tomten være sikret tilkomst, jf. pbl § 27-4, samt vann- og avløp, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2. Kommunen har tatt stilling til disse forholdene i vedtak av 23.11.2018, og funnet at lovens krav er oppfylt.

Eiendommen er gjennom *Reguleringsplan for Mongsedalen /Mjukebakkane* regulert til byggeområde for «HYTTER/BUSTADER».

Fylkesmannens vurdering

Klagerett

Tiltakshaver og ansvarlig søker har stilt spørsmål rundt hvorvidt du har klagerett på vegne av Mjukebakkane velforening og Eigarlaget for gbnr 9/15.

Kommunen har kommentert dette på følgende måte under klagebehandlingen:

«Mjukebakkane velforening er registrert i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 993 851 787 og Baste Tveito som formann. Rådmannen vurderer at velforeninga 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 eigedommen med same styresamansetning som velforeninga. Klagen frå velforeninga må uansett realitetsbehandlast, og rådmannen ser det som unødvendig å be om ytterlegare dokumentasjon knytt til eigarlaget for gbnr 9/15.»

Fylkesmannen er enig i at velforeningen må anses å ha «*rettslig klageinteresse*» i dette tilfellet, jf. fvl § 28, og at du som formann for velforeningen kan klage på velforeningens vegne. I likhet med kommunen finner vi ikke grunn til å ta nærmere stilling til klagerett for Eigarlaget for gbnr 9/15, da klagen fra velforeningen uansett må realitetsbehandles.

Behov for ny reguleringsplan før godkjenning av tiltaket

Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven er at dersom en søknad er i samsvar med lov- og plangrunnlag, har tiltakshaver krav på å få innvilget søknaden, se pbl § 21-4 første ledd.

Kommunen legger til grunn at tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan, supplert med relevante krav i kommuneplan og plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner kommunen at det ikke er nødvendig å utarbeide ny reguleringsplan for det omsøkte tiltaket. Fylkesmannen vil vise til kommunens grundige redegjørelse rundt dette i klageomgangen under pkt. 5.2.1. Vi har ikke ytterligere merknader til dette, og legger til grunn at det ikke er nødvendig å utarbeide en ny reguleringsplan for det omsøkte tiltaket.

Rett til opparbeidelse av felles lekeareal på gbnr 9/15



I klagen skriver du at eksisterende lekeplass ikke er egnet for utvidet bruk, og er av dere ikke ønskelig. Du anfører at tiltakshaveren må løse behovet for lekeplass inne på egen eiendom.

Kommunen skriver følgende:

«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 rammeløyvet 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.»

Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader til dette. At dere ikke ønsker en slik opparbeiding av lekeplassen er ikke et moment som kan vektlegges. Vi viser også til at bygningsmyndighetene ikke tar stilling til privatrettslige forhold under behandling av byggesøknader, jf. pbl § 21-6. Omsøkt lekeplass er i samsvar med vedtatt reguleringsplan, og må derfor godkjennes.

Veirett for gbnr 9/28

Etter plan- og bygningsloven § 27-4 skal veirettighet være sikret før det gis byggetillatelse.

Tomten grenser ikke til offentlig vei, og må dermed bruke en privat vei som går på 9/15. Kommunen har i denne saken kommet til at det er dokumentert en veirett. Du mener dette ikke er riktig.

Bestemmelsen i pbl § 27-4 gjelder for saker om «*opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning*». I denne saken er det kun søkt om opparbeidelse av uteområde. Det er da ikke nødvendig å dokumentere veirettigheter. Dette skal først gjøres dersom det sendes søknad om å opprette ny eiendom eller ny bygning. Fylkesmannen tar derfor ikke stilling til dette spørsmålet. Kommunen hadde heller ikke trengt å ta stilling til det, og det at kommunen har gjort det må anses som en feil. Feilen her har likevel klart ikke hatt noen betydning for vedtaket, og vi ser derfor bort fra denne etter regelen i fvl § 41.

Vi gjør oppmerksom på at vilkåret om at retten er sikret, er strengt, se særlig Sivilombudsmannens uttalelse i SOM-1987-73, SOM-2012-3370 og SOM-2014-3195. Det er tiltakshaver som bærer risikoen for at rettigheten er tilstrekkelig. Det er derfor ikke sikkert at tiltakshaver kan få godkjenning av bygninger han senere søker om på tomten, selv om utenomhusarealet er godkjent i denne saken. Dette må vurderes når det søkes om å bygge på tomten, jf. pbl § 27-4.

Oppsummering

Etter en gjennomgang av saken har ikke Fylkesmannen funnet grunnlag for å sette til side Meland kommune v/ administrasjonen sitt vedtak av 23.11.2018, i sak 294/2018. Klagen har ikke ført frem.



Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Sigurd K. Berg
seniorrådgiver

Hilde Skogli
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Meland kommune	Postboks 79	5906	FREKHAUG
BYGGM. STEINAR THUNOLD AS	Sollsmittet 2	5136	MJØLKERÅEN
MELAND BYGG AS	Melandsvegen 279	5919	FREKHAUG