



Notat

Til: Utval for drift og utvikling

Kopi til:

Saksbehandler: Tenesteområde Plan, utbygging og kommunalteknikk/Marianne Aadland Sandvik
Vår referanse: 17/1016 - 5 / Gbnr - 22/166, Gbnr - 23/567, FA - L42, Gbnr - 22/173
Dato: 24.05.2017

Emne: Orienteringssak om utbygging av infrastruktur

Bakgrunn:

I møte den 7.3.2017, sak 23/2017, ba Utval for drift og utvikling administrasjonen om å førebu ei prinsippsak om ansvar for infrastruktur i utbyggingsområde, frå oppstart og til ferdig utbygde byggjefelt.

Administrasjonen har difor valt å skrive ei orienteringssak til utvalet for å klargjere gjeldande regelverk.

Lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 27-1 første ledd at «*[b]ygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann.*»

Det same gjeld for avlaup, der pbl § 27-2 første ledd angjev følgjande: «*[f]ør opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortleding av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven.*»

For tilkomst følgjer det av pbl § 27-4 første ledd at «*[f]ør opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annan måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.*»

Gjennomføring:

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Infrastruktur vert planlagt under utarbeiding av ein reguleringsplan, men ein godkjent reguleringsplan gjev ingen rettsverknad i seg sjølv. Dette inneber at viss utbygging skal skje på annan manns grunn, eigd anten av private eller det offentlege, må det liggje føre ein avtale med grunneigar. Alternativt må eigedomsrett eller bruksrett ervervast etter reglane om ekspropriasjon etter plan- og bygningslova kapittel 16.

Viss kommunen skal overta veg, vassforsyning og/eller avlaup bør det liggje føre ein utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommunen før utbygging vert godkjent.

Før det kan søkjast om løyve til bygging på området skal det utarbeidast ein rammeplan for veg, vatn og avlaup (VA-rammeplan), som kommunen må godkjenne.

Ved søknad om løyve til å byggje på området krev kommunen at det først vert søkt om rammeløyve for utomhusarealet. Søknaden skal vise plassering av vegar og vass- og avlaupsanlegg i samsvar med godkjent VA-rammeplan og gjeldande utbyggingsavtale.

Ansvar:

Fram til kommunen eventuelt har teke over veg, vatn og/eller avlaup, er det utbyggjar som har ansvar for gjennomføringa. Kommunen tek ikkje over anlegg før krav i utbyggingsavtalen er oppfylt og/eller anlegga tilfredsstiller kommunen sine krav for overtaking.

Tilsyn på sikring av byggjeplass:

Pbl § 28-2 første ledd seier følgjande om sikring av eit utbyggingsområde: «*[b]ygge- eller rivingsarbeid, graving, sprenging eller fylling kan ikke igangsettes utan at de ansvarlige på forhånd har truffet nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eigedom, og for å opprettholde den offentlige trafikk.*»

Etter andre ledd skal «*[m]askiner, stillaser og alt utstyr for byggearbeid (...) være forsvarlig innrettet og vedlikeholdt, og driften skal være ordnet slik at fare for liv og helse ikke oppstår.*»

Ansvarleg prosjekterande vil etter dette ha ansvar for å prosjektere naudsynte sikringstiltak, jf. pbl § 23-5, og ansvarleg utførande har ansvar for å gjennomføre prosjektet i henhold til prosjekteringa, jf. pbl § 23-6.

Ansvar for utbygginga inneber altså også eit ansvar for å prosjektere og gjennomføre tilstrekkeleg sikringstiltak på byggjeplassen, slik at det ikkje skal oppstå skade på person eller eigedom, og for å opprettholde den offentlige trafikk. På bakgrunn av Utval for drift og utvikling sin førespurnad, og fordi naboar i utbyggingsområde har henvendt seg til kommunen om sikring av byggjeplassar, sendte administrasjonen ut brev til ansvarleg søkjar for to pågåande byggjeprosjekt i kommunen, Elvaåsen og Mjåtveitmarka felt B24. Vi ba om å få tilsendt ei oversikt over prosjekterte sikringstiltak, og gjennomførte måndag 22. mai 2017 eit tilsyn på byggeplassane.

Samandrag:

Ein godkjent reguleringsplan gjev ingen rettsverknad for utbygging. Viss det ikkje ligg føre avtale med grunneigar om utbygging, må slik rett eksproprierast. Viss kommunen skal overta veg, vatn og avlaup bør det liggje føre ein utbyggingsavtale som sikrar overtaking. Kommunen tek ikkje over før anlegget tilfredsstiller kommunen sine krav for overtaking.

Uavhengig av om kommunen skal overta veg, vatn og avlaup, vil utbyggjar ha ansvar for å sikre byggjeplassen slik at det ikkje kan oppstå skade på person eller eigedom, og for å opprettholde den offentlige trafikk under utbygginga.