



Hansen Steinar

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2726 - 16/1470

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

Dato:
15.04.2016

Avslag - GBNR 1/169 - Søknad om løyve til riving av eksisterande og oppføring av ny einebustad med to sokkelleilegheiter

Administrativt vedtak. Saknr: 27/2016

Tiltakshavar: Steinar Hansen
Ansvarleg søkjar: Hellevik Hus Sotra AS v/Aina Lund
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

1. Omsøkt tiltak:

Ansvarleg søkjar Hellevik Hus Sotra AS har på vegne av tiltakshavar Steinar Hansen søkt om løyve i eitt trinn for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny einebustad med 2 leilegheitar i sokkeletasjen på gbnr 1/169, Flatøyvegen 16, i Meland kommune.

GBNR 1/169 har eit matrikkelregistrert tomteareal på 1274,8 m². Omsøkt bygg har 3 etasjar. Utnyttingsgraden for eigedomen er oppgitt til 19 %BYA etter riving av eksisterande og gjenoppføring av nytt bygg. Nytt bygg er oppgitt med 242,7 BYA (inkl 72 m² parkeringsareal på terreng) og BRA ca 350 m². Topp overkant golv på hovudplan og topp mønehøgde er opplyst til høvesvis kote 8,1 og 15,4 moh.

Saka omfattar søknad dispensasjon frå reguleringsføresegn om etasjetal og søknad om tilkopling til kommunalt vassforsyningsanlegg. Vidare har tiltakshavar søkt om ansvarsrett som sjølvbyggjar for utføring av riving av eksisterande bustad og våtromsarbeid.

Løyve til utslepp til sjø via slamavskiljar med kapasitet for tre bueiningar ble gitt gjennom administrativt vedtak av 9.11.2015 (sak 15/2726, DS 394/2015).

VURDERING:

1. Nabovarsling:

Tiltaket ble nabovarsla 18.9.2015 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Naboane har samtykka i tiltaket.

2. Sakshandsamingsfristar:

Søknaden ble journalført motteke 13.10.2015. Søknaden er i ettertid supplert fleire gonger, mellom anna med dispensasjonssøknad journalført motteke 28.1.16.

Som ein del av sakshandsaminga har kommunen hatt dialog med tiltakshavar og ansvarleg søker knytt til trong for løyve til utvida bruk av avkjørsle frå Statens vegvesen og/eller om tiltakshavar skulle endre søknaden til å gjelde 1 bueining. Ved skriv dagsett 22.3.2016 har tiltakshavar oppretthelde søknaden om løyve til tiltak som omsøkt, sjølv om Statens vegvesen ikkje har gitt løyve til utvida bruk. Tiltakshavar sitt standpunkt er at avkjørsle som er på staden i dag må vurderast å vere i samsvar med reguleringsplanen, slik at det ikkje er behov for løyve til utvida bruk frå Statens vegvesen, sjå nærare nedanfor under drøfting av dette spørsmålet.

Kommunen vurderer at saka frå 22.3.2016 var komplett og klar for handsaming, jf pbl § 21-7, jf SAK10 § 7-2.

3. Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 1/169 er ein regulert bustadeigedom på om lag 1275 daa. Gjeldande reguleringsplan for eigedomen er *Reguleringsplan for Flatøy Vest* (arealplanid 125619890001). Omsøkt tiltak er i samsvar med reguleringsplanen sitt arealformål (bustad) og heller ikkje i strid med planen kva gjeld tal på bueiningar, jf planføresegna § 4.

Det er søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegna § 6 for oppføring av bygg med 3 etasjar.

Reguleringsføresegna § 8 krev at kvar bustad skal ha «...plass for minst 1 garasje, og i tillegg plass for bil på eigen grunn.» Dette inneber etter administrasjonen sitt syn krav om 2 biloppstillingsplassar for kvar bueining, noko som er i samsvar med dei generelle krava i føresegna til kommuneplanen sin arealdel (KPA), punkt 1.6.9, tabell 4. Vidare vil dette støtte det generelle funksjonskravet i TEK10 § 8-9 nr 1, jf pbl § 28-7, 2. ledd (krav til den ubygde del av tomta). Gjennom søknaden er det vist biloppstillingsplass for 4 bilar. På bakgrunn av grunngevinga og resultatet i saka finn administrasjonen ikkje grunn til å problematisere dette ytterlegare no. Storleiken på eigedomen og innsendt situasjonskart talar for at parkeringskrava let seg løysa for 3 bueiningar (6 biloppstillingsplassar). Dette må dokumenterast av tiltakshavar før kommunen kan godkjenne tiltaket, men då på føresetnad av at Statens vegvesen har godkjent løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle eller ny reguleringsplan er på plass, jf nedanfor under drøfting av tilkomstspørsmålet.

I tillegg til reguleringsplanen gjeld plan- og bygningslova sine krav til tiltaket og krav til tilknytning til teknisk infrastruktur (veg-, vatn- og avlaup, jf pbl §§ 27-1 – 27-4).

4. Vegtilkomst:

4.1 Bakgrunn og gjennomgang av korrespondanse:

Foranlediga av at søknaden inneber auke frå 1 til 3 bueiningar har administrasjonen teke opp spørsmålet om trong for løyve til utvida bruk av avkjørsle frå offentlig veg.

Ved skriv dagsett 3.2.2016 ble saka sendt Statens vegvesen for uttale. Følgjande ble mellom anna opplyst om planstatus og faktisk situasjon:

«Tiltakshavar har opplyst at tilkomsten til eigedomen i dag er ved buss-stoppestaden etter rundkjøringa og vidare via gang- og sykkelvegen ned til Flatøyvegen 16. Vegløysinga på staden synast å vere noko annleis bygd enn det reguleringsplanen sitt arealplankart viser. Kommunen har bedt om uttale frå Statens vegvesen for å avklare om avkjørsle må vurderast å vere bygd «etter reguleringsplan», jf veglova § 40, 1. ledd, eller om planen «ikkje omfattar avkjørsle», jf veglova § 40, 2. ledd. Formålet med dialogen med Statens vegvesen har vore å avklare om det er trong for løyve til utvida bruk av avkjørsle frå riksvegnettet (Riksveg 1). I så fall er det Statens vegvesen som er vegmynde og må godkjenne utvida bruk, jf pbl § 27-4, 1. ledd.

Det vert vist til utsnitt av arealplankartet og utsnitt av teknisk kart:



Reguleringsplanen for inneheld byggjegrænse mot veg, men tiltaket kjem ikkje i konflikt med denne.

Avkjørsle frå gang- og sykkelstien direkte til eigedomen vart utbetra etter søknad og løyve frå Meland kommune i 2010 (sak 10/1131, DV-276/10). Den gong var det ikkje tale om utvida/endra bruk (sjå grøn skravering på teknisk kart). Denne avkjørsle (direkte frå eigedomen til gang- og sykkelsti) synast å vere i samsvar med reguleringsplanen si løysing, men køyremønsteret – slik det er skilta på staden – legg opp til eit ulikt køyremønster enn det som følgjer av reguleringsplanen etter at køyrande er komen ut på gang- og sykkelstien. Tilkomstveg for eigedomane mot sjøen

synast å vere skilta på staden frå parkeringsanlegget med avkjøring før Krossnessundbrua. Kommunen legg til at etableringa og godkjenninga av avkjørsla i 2010 ikkje vart sendt Statens vegvesen for godkjenning eller vurdering ut over nabovarsling etter pbl § 21-3».

I same skriv førespurde kommunen vegvesenet om uttale/klargjering . Kommunen opplyste mellom anna:

«I denne saka er det etter kommunen sitt syn uklart om tiltaket krev løyve frå Statens vegvesen til utvida/endra bruk av avkjørsla direkte frå eigedomen til gang- og sykkelstien ved auke frå 1 til 3 bueiningar. Tiltaket – som omsøkt – vil innebere auka bruk av gang- og sykkelsti til køyring, og kommunen ser det difor som viktig at trafikktryggleiken blir vurdert.

Problemstillinga kommunen treng avklaring av er om gbnr 1/169 har ein avkjørselsløyving som er i samsvar med reguleringsplanen for eigedomen, jf veglova § 40, 1. ledd, slik at utvida/endra bruk ikkje krev løyve frå regionvegkontoret. Alternativt om vegvesenet vurderer at omsøkt tiltak krev løyve til utvida/endra bruk etter veglova § 40, 2. ledd. Dersom sistnemnde er tilfelle, er det trong for førehandsuttale om slikt løyve kan påreknast eller ikkje [adm. understreking].

Vidare ser kommunen trong for presisering av kva for tilkomstveg til eigedomen som skal nyttast i framtida».

Ved brev dagsett 1.3.2016 har Statens vegvesen gitt uttale i saka. Følgjande er opplyst [utdrag]:

«Avkøyrsl

Dagens avkøyrsl til eigedomen er ikkje bygd i henhold til gjeldande reguleringsplan. Etter vår vurdering må det søkast om planendring (jf. pbl. § 12-14) eller dispensasjon (jf. pbl. § 19-1) frå gjeldande reguleringsplan (jf. pbl. § 12-4 fyrste til tredje avsnitt), dersom ein ønsker å knytte fleire bueiningar til avkøyrsl som ikkje er i samsvar med plan.

Oppstart av reguleringsarbeid

Statens vegvesen startar i desse dagar opp arbeid med reguleringsplan for kollektivknutepunkt på Flatøy. Status for arbeidet at vi nylig har søkt om dispensasjon frå krav til områderegulering, for å starte detaljregulering. Reguleringsarbeidet vil òg omfatte hovudtrase for gåande og syklande frå Flatøy nord mot Krossnessundbrua. Vedlagt er forslag til plangrense for arbeidet. Som kartet viser, er avkøyrsl til eigedom gbnr. 1/169 innanfor grensa for planarbeidet. Eventuell endra tilkomst til eigedomen vil såleis kunne verte avklara i dette planarbeidet.

Førehandsuttale

Eigedomen har tilkomst frå gang- og skkelveg. Gang- og sykkelvegen går gjennom ein kulvert med dårleg kurvatur ut frå dagens krav. Av omsyn til tryggleiken for dei mjuke trafikantane i området vil det difor være svært uheldig om det vert økt køyring på denne traseen. Dette kjem òg frem i Rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser, kap. 12.1, der det mellom anna står 'Bruk av gang- og sykkelveg til køyring ved nyetableringar skal ikkje finne stad'. Dette gjeld òg ved fortetting.

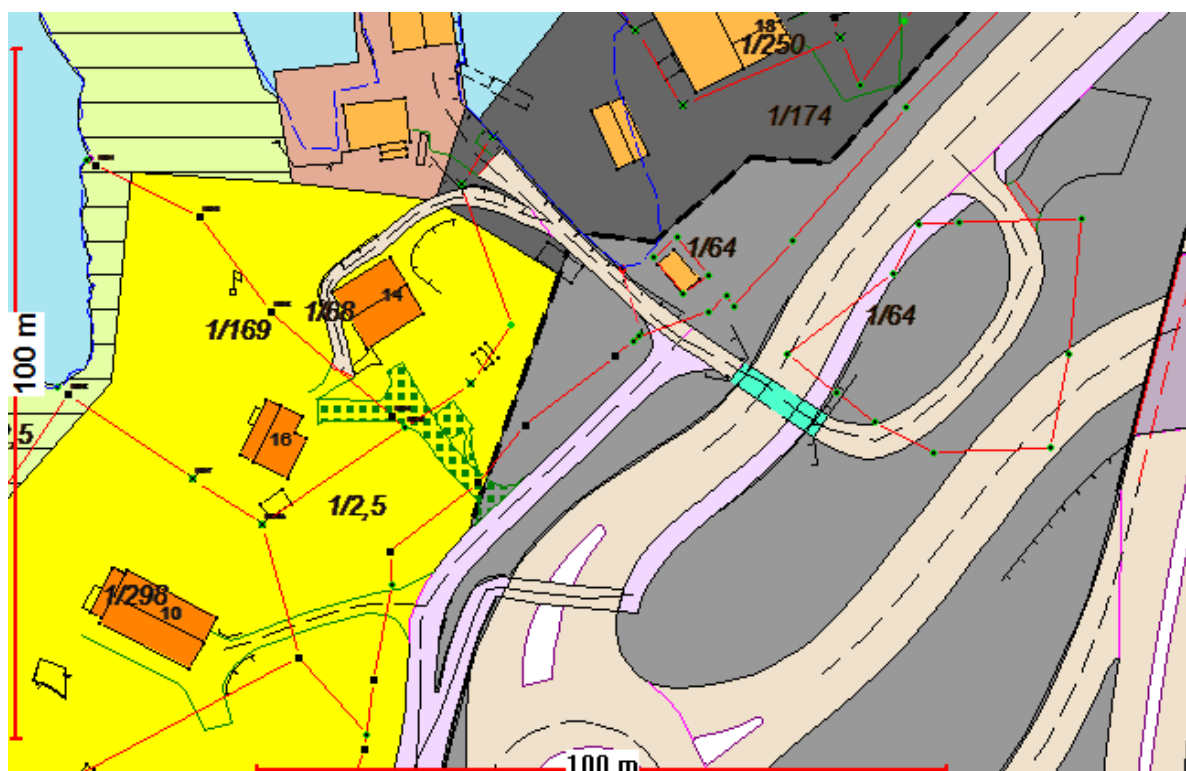
Dei nasjonale målsettingane for transport er at mykje av trafikkveksten skal skje med kollektiv, sykkel og gange. Dette området på Flatøy vil vere svært viktig i denne samanheng, då det er eit regionalt knutepunkt for kollektiv. Tilbodet for syklande og gåande fram til dette knutepunktet må difor tilleggas stor vekt, og ein auke i køyringa på traseen vil vere i strid med desse føringane.

Statens vegvesen rår ifrå at kommunen gir dispensasjon frå reguleringsplanen for å auke talet på husvære på eidedomen. Dette bør òg kome fram av dei bygningsmessige løysingane i prosjektet slik at bygningen ikkje vert tilrettelagt for fleire einingar.»

Tiltakshavar har i brev dagsett 22.3.2016 teke til motmæle mot Statens vegvesen sitt standpunkt om at omsøkt tiltak krev dispensasjon frå reguleringsplanen, og meiner at vegvesenet har manglande kjennskap til historikken og bakgrunnen for vegløyninga på staden i dag. I nemnde skriv har tiltakshavar gjort greie for historikken og mellom anna gitt uttrykk for følgjande:

«Da E39 ble bygge ble våre veier ikkje bygget slik kartet for reguleringsplanen var tegnet, men isteden slik de er i dag. Det er flere ulemper for berørte bruk [eiedomar] av denne løsningen, mindre høyde i undergang (får ikke gjennom f.eks. betong pumpebil), kollisjoner med syklistar (som holder stor fart i undergang), for å nevne noen. Vi har alltid oppfattet at løsningen skulle være en fullgod erstatning for tidligere (og regulert) veiløsning.

Når vi ser på dagens Reguleringskart (se utklipp nedenfor) er dette tegnet med den veiløsning som er bygget, og er altså ikke den løsnung som ble laget sammen med reguleringsplanen i -89. Også er veien til bruk 68, og 169 tegnet inn med en annen farge enn gangveien, og det er tegnet in en linje som tydelig viser skille i 'T-krysset'. Det er altså klart at det er et skille mellom vei til bruk 68 og 169, og det som er gangvei. [...] Om også vei opp til bruk 297 og 298 hadde vært tegnet som kjørevei, ville kartet under i praksis vært det samme kartet som fulgte reguleringsplanen. Jeg hevder at det er her det er gjort en feil, og at situasjonen derved tolkes feil. Altså; min påstand er at vei fra avkjørsel ved busslommer, og opp til avkjørsel til 297 og 298 er kjørevei.



Baser på dette skulle det være klart at veiløsningen som gjelder i reguleringsplan har "tatt høyde for" at det skal være full veitløsning til bruk 68, 169, 297 og 298. At vegvesenet har anlagt gang og og

sykkelveg på denne kjørevegen er en rettighet de ikke har varslet om, og derved ikke har. Vi har alltid oppfattet at vi har samme veirett til våre bruk som vi alltid har hatt, også ihh. til den reguleringsplan som foreligger. At Vegvesenet nå bestrider dette kan ikke være i tråd med rettsgrunnlaget som foreligger for vår veitilkomst.

[...]

Oppsummering:

Basert på overstående hevder jeg at Meland kommune har gjort rett da vegløsning til mine bruk i 2010 ble godkjent (Vegvesenet hevdet i møte det motsatte). Jeg hevder også at Meland kommune har mandat til å godkjenne utvidet bruk av gjeldende vegløsning, da det hele ligger innenfor reguleringsplan og private kjøreveier».

Administrasjonen viser til skriv av 22.3.2016 i sin heilskap.

4.2 Rettsleg vurdering av tilkomstspørsmålet:

Plan- og bygningslova § 27-4, 1. ledd inneheld følgjande krav om godkjent vegtilkomst:

«Før opprettelse eller av endring av eigedom 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 annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.»

Veglova § 40, 1. og 2. ledd har følgjande ordlyd:

«Avkjørsle frå offentlig veg må berre byggast eller nyttast etter reguleringsplan eller arealdel av kommuneplan etter plan- og bygningsloven.

Ligg det ikkje føre nokon reguleringsplan som nemnd, eller planen ikkje omfattar avkjørsle må avkjørsle frå riksveg eller fylkesveg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå regionvegkontoret og avkjørsle frå kommunal veg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå kommunen».

Statens vegvesen sine retningslinjer for behandling av avkjørselssaker (handbok R701) inneheld føringar som er relevante i føreliggjande sak. Administrasjonen viser til kapittel 4, side 13:

«Ved søknader om ny eller endret bruk av avkjørsel som er i strid med gjeldende plan, kan søknaden behandles på ulike måter:

- planendring
- mindre vesentlig reguleringsendring
- dispensasjon fra planen
- søknad etter § 40 annet ledd

Ved både planendring og mindre vesentlig endring vil behandlingsmåten følge plan- og bygningslovens bestemmelser med kommunen som planmyndighet. Naturlig nok vil også kapittel 6, avkjørselvurdering, måtte følges når vegvesenets vurderinger gjøres i saken.

Statens vegvesen bør tilrå at avkjørselsaker avklares som planendring etter plan- og bygningsloven framfor dispensasjon eller enkeltvedtak etter vegloven. På denne måten får søker og myndigheter en kartfestet rett og ikke bare en tillatelse/vedtak på siden av planen».

Statens vegvesen har fulgt retningslinjene i føreliggjande sak og tilrådd planendring eller dispensasjon «..dersom ein ønsker å knytte fleire bueiningar til avkjørsla som ikkje er i samsvar med plan», jf brev frå vegvesenet datert 1.3.2016. Vegvesenet har vidare rådd frå dispensasjon etter ei konkret vurdering av saka. Hovudgrunngevinga er auka ulykkesrisiko på gang- og sykkelvegen ved etablering av nye bueiningar med biltilkomst. Tiltakshavar har ikkje søkt om dispensasjon og administrasjonen har heller ikkje funne grunn til å oppmode om slik søknad all den tid ein slik søknad med ville blitt avslått fordi vilkåra etter pbl § 19-2 ikkje er oppfylt i dagens situasjon. Dispensasjonshandsaming ville då berre gitt auka gebyrkostnader for tiltakshavar.

Ved vurderinga elles tek administrasjonen utgangspunkt i uttalen frå Statens vegvesen om at «*Dagens avkjørsla til eigedomen ikkje [er] bygd i henhold til gjeldande reguleringsplan*». Gjeldande reguleringsplan frå 1989 viser ei tilkomstløysing som ikkje er i samsvar med situasjonen på staden (omsøkt/angitt avkjørselsløysing), uansett om ein tek utgangspunkt i avkjørsla kommunen godkjente i 2010 eller den løysinga som matrikkelkartet i dag viser. Dette inneber at rett til utvida bruk av eksisterande tilkomstveg etter administrasjonen sitt syn ikkje kan forankrast i veglova § 40, 1. ledd. Avkjørsla tiltakshavar vil utvide bruken av, er ikkje i samsvar med reguleringsplanen. Innhaldet i tiltakshavar sitt brev av 22.3.2016 er vurdert, men endrar ikkje administrasjonen sitt syn på dette.

Administrasjonen finn det på bakgrunn av korrespondansen med vegvesenet klart at det ikkje er aktuelt for vegvesenet å gi løyve til utvida bruk i medhald av veglova § 40, 2. ledd. Kommunen har etter lova ikkje sjølv høve til å gi slikt løyve.

Administrasjonen konkluderer etter dette med at vilkåret for godkjenning av omsøkt byggjetiltak ikkje er oppfylt. Eigedomen er ikkje sikra lovleg tilkomst i samsvar med pbl § 27-4, siste punktum. Søknaden blir difor avslått, jf vedtaket nedanfor.

5. Merknader til søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegna § 6 (etasjetal):

På bakgrunn av avgjerda om å avslå søknaden med heimel i pbl § 27-4, treff administrasjonen ikkje vedtak om dispensasjon i medhald av pbl § 19-2 i høve til etasjetal. Det blir heller ikkje berekna gebyr for denne delen av saka.

Den førebelse vurderinga til administrasjonen– under føresetnad av at utvida bruk av eksisterand avkjørsle blir godkjent eller reduksjon av søknaden til 1 bueining – har vore at det ville vere grunnlag for dispensasjon for oppføring av omsøkt bygg på 3 etasjar. Terrenget på staden, storleik og utforming av eigedomen, samt plassering nær kollektivknutepunkt tilseier etter administrasjonen sitt syn at det ligg til rette for dispensasjon.

6. Utforming, utsjånad, plassering, høgde og avstand til nabogrenser:

Desse tilhøva synast å vere ivareteke i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-1 og 29-2 gjennom søknaden.

På bakgrunn av avslaget i saka blir det ikkje gjort vedtak om godkjenning av situasjonskart og teikningar. Tilsvarande gjeld godkjenning av tilkopling til kommunal vassforsyning for to nye brukseiningar. Det er allereie gitt utsleppsløyve, jf ovanfor.

7. Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket synast å vere er i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve til utnyttingsgrad, parkering og opparbeiding av uteopphalds- og leikeareal.

8. Ansvarsrettar:

På bakgrunn av endring av systemet for ansvarsrettar (frå søknad til erklæring) ved årsskiftet 2015/2016 må det ved eventuell endring av søknad sendast inn erklæringar om ansvar til erstatning for omsøkte ansvarsrettar.

9. Fastsetting av gebyr

Gebyrregulativet for Meland kommune er fastsett ved forskrift. Regulativet punkt 4.1 fastsett at det skal «...betalast fullt gebyr sjølv om det vert gjeve avslag på søknad». Basisgebyret for handsaming av søknad om løyve til oppføring av einebustad er for 2016 på kr 15 300,-, jf regulativet punkt 10.2.1. For tilleggseinig i einebustad skal det betalast 50 % av basisgebyr. Det er søkt om to tilleggseiningar slik at det totalt skal betalast 15 300,- i tillegg for desse (7 650 x 2). Totalt gebyr kr 30 600,-.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår i medhald av plan- og bygningslova kap 20, jf pbl § 27-4 løyve til riving av eksisterande bustad og oppføring av ny einebustad med 2 tilleggseiningar i sokkeletasjen på gbnr 1/169, Flatøyvegen 16, i Meland kommune. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Med heimel i gjeldande gebyrregulativ blir gebyr for handsaminga fastsett til kr 30 600,-.

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjons- og gebyrreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet

gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven. Det er høve til å søke om redusert gebyr. Vilkår og heimel for gebyrreduksjon følger av gebyrregulativet punkt 4.12.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Hellvik Hus Sotra AS
Stendal VVS AS

Postboks 101 5346
Blombakken 1 5911

ÅTNES
ALVERSUND

Mottakere:

Hansen Steinar
Hellvik Hus Sotra AS

P.b. 101 5346

ÅGOTNES