



Gamle3hus AS
v/Helge Furnes Samuelsen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3211 - 16/14255

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

Dato:
08.07.2016

Avslag - GBNR 5/193 - Søknad om igangsettingsløyve

Tiltakshavar: Siri Bysheim
Ansvarleg søkjar: Gamle3hus AS
Søknadstype: Søknad om igangsettingsløyve (IG) til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1, jf 21-4, tredje ledd

Administrativt vedtak, DS-242/2016

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om IG (igangsettingsløyve) for oppføring av tilbygg til fritidsbustad journalført motteke 23.6.2015.

Gjennom vedtak dagsett 5.6.2016, DS-175/2016, gav Meland kommune rammeløyve for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr 5/193. Vedtaket omfatta løyve til utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg, jf veglova § 30, jf § 29. Rammeløyve blei gitt på følgjande vilkår:

«Innan igangsettingsløyve blir gitt skal det ligge føre erklæring om vegrett, jf saksutgreiinga ovanfor»

Av saksutgreiinga til rammeløyvet framgår følgjande opplysningar frå ansvarleg søkjar:

«Det er kommet merknad fra Frode Anfinsen, eier av eiendom 5/5 som ber om at det fremlegges dokumentasjon på veirett. Tinglysning av veirett er under arbeid og ansvarlig søker vil sende nødvendig dokumentasjon til dere når dette foreligger. Det gjøres oppmerksom på at det i Byggblankett 5174 er avkrysset for at veirett er sikret med tinglyst erklæring.»

VURDERING:

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

Bakgrunn og problemstilling:

Den sentrale problemstillinga i saka er om rett til bruk av tilkomstveg over gbnr 5/5 er tilstrekkelig dokumentert, eller om vilkår om dokumentasjon av tinglyst vegrett er til hinder for IG.

Ansvarleg søker har gjennom skriv dagsett 16.6.2016 vedlagt søknaden om IG gitt følgjande grunngjeving for at kommunen likevel skal gi IG utan dokumentasjon for tinglyst vegrett [utdrag]:

«Ansvarlig søker vil anmerke at det nye tiltaket ikkje endrer avkjørsels situasjonen eller biloppstillingsplass og at det blir feil å blande inn dette nå i forbindelse med igangsettingsøknad. Eksisterende eiendom med hytte har vei, vann og avløpsrett, dette er også betingelser i forbindelse med enhver fradeling til bolig/fritidsbolig.

Siri Bysheim kjøpte eiendommen høsten 2015 med vann, avløp og at eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Ansvarlig søker mener at ansvar/godkjenning vedr veirett ligger hos tidligere eier/selger og kan ikke sees i sammenheng med igangsettingsløyve».

Vidare har ansvarleg søker sendt inn skjemaet «opplysningar til eigedomsmeklar» frå Meland kommune (utskriftsdato 16.10.2015) , der det er opplyst at «eigedomen er tilknyttta offentlig veg». Skjemaet inneheld atterhald med følgjande ordlyd:

«Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at den kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med.»

Rettsleg vurdering av vilkår og føresetnader for å kunne gi IG:

Av pbl § 21-4, tredje ledd følgjer det at kommunen ikkje kan gi igangsettingsløyve før mellom anna «...vilkår i rammetillatelsen er oppfylt...».

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

«Før opprettelse eller av 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 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.»

Denne lovføresegna inneber eit unntak frå utgangspunktet i pbl § 21-6 om at bygningsstyresmaktene ikkje skal ta stilling til privatrettslege tilhøve. Omfang og eksistens av privatrettsleg vegrett vil kunne vere avgjerande for om løyve til eit tiltak kan bli gitt, sjå Norsk Lovkommentar, note 754.

Gbnr 5/193 ligg ved offentlig (kommunal) veg, men har ikkje godkjent avkjørsle frå eigedomen. Avkjørsla som er vist gjennom søknaden om rammeløyve ligg på gbnr 5/5 og for å komme til avkjørsla frå gbnr 5/193 må det køyrast over privat veg som ligg på gbnr 5/5. At det kun er snakk om eit kort strekke som ligg på gbnr 5/5 er ikkje avgjerande.

I kravet om «sikret» vegrett ligg det at retten må vere privatrettsleg urokkeleg, sjå Bygningslovkomiteeten 1960 s 149. Kravet gjeld òg fritidsbygg, sjå «Pedersen m.fl.» side 462. Pbl § 27-4 inneheld ikkje uttrykkeleg krav om tinglysning, men lovføresegna skal oppfattast slik at bygningsstyresmaktene kan stille krav om tinglyst vegrett med mindre retten er sikra på anna måte som gir same tryggleik for at den ikkje fell bort (til dømes ved ekstinksjon), sjå «Pedersen m.fl.» side 463 med vidare tilvisingar.

Ansvarleg søkjar har vist til at tilbygget i føreliggjande sak – som er på 99 m² - ikkje inneber nokon endring i høve til tilkomst samanlikna med det som har vore situasjonen frå eigedomen blei frådelt i 2008. Og vidare at det ved frådeling av eigedomen låg føre informasjon frå Meland kommune at eigedomen var knytt til offentleg veg, og at det må vere seljaren av eigedomen sitt ansvar at desse opplysningane var korrekt.

På bakgrunn av ordlyden i pbl § 27-4 og faktum i saka slik dette er skildra ovanfor, er det administrasjonen sitt syn at det ikkje er grunnlag for å gi IG så lenge det ikkje ligg føre korkje tinglyst vegrett over gbnr 5/5 eller i det minste annan dokumentasjon som viser at slik vegrett er privatrettsleg «sikra».

Administrasjonen har vurdert grunngevinga til ansvarleg søkjar, men finn at denne ikkje endrar vurderinga. Kjøpar av ein eigedom oppnår som det klare utgangspunkt i norsk rett ikkje betre rettsleg posisjon enn seljar hadde. Informasjonen frå kommunen i samband med salet etablerer i seg sjølv ingen privatrettsleg rett, dersom opplysningane var feil eller til dømes gjaldt rett til tilkomst anna sted på eigedomen. Til orientering blei det i saksutgreiinga i samband med delingsløyvet for eigedomen gbnr 5/147 (arkivsakid 08/385, sak 64/08) opplyst at eigedomen har eigen innkøyring frå hovudvegen. Denne avkjørsla ligg i dag på gbnr 5/147.

Søknaden om tilbygget byggjer på ei løysing som inneber avkjørsla og tilkomst til offentleg veg over gbnr 5/5, annan løysing er ikkje godkjent. Tiltakshavar har gjennom søknad om endra avkjørsla, journalført motteke 8.7.2016, søkt om ei anna løysing med direkte (ny) avkjørsel frå gbnr 5/193 til offentleg veg. Denne søknaden må handsamast etter veglova § 30, jf § 29 av kommunen, og det er uavklart om kommunen vil godkjenne ny avkjørsla på staden.

Administrasjonen konkluderer etter dette med at vilkåret i rammeløyvet om tinglyst vegrett ikkje er oppfylt, og at det heller ikkje er grunnlag for kommunen til å sjå bort frå vilkåret. Eigedomen er då ikkje sikra lovleg tilkomst i samsvar med pbl § 27-4, siste punktum. Søknaden om IG blir difor avslått, jf vedtaket nedanfor.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår i medhald av plan- og bygningslova § 20-1, jf §§ 21-4, fjerde ledd og 27-4, søknad om igangsettingsløyve for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr 5/193 i Meland kommune. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Frode Anfinsen