

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
075/15	Plan- og miljøutvalet	PS	19.05.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	15/576

Avslag på søknad om bustad med heimel i pbl § 12-4 og 29-4 for gbnr 137/117 Alver

Vedlegg:

Klage på vedtak - gbnr 137/117 Alver - bustad20150313090700380Avslag på søknad om etablering av ein bustad på gbnr 137/117 AlverEtablering av ny bustad på gbnr 137/117 AlverPROFIL C 134 117kart 137 117Etablering av ny bustad - gbnr 137/117 Alver - profiler og kartPROFIL C 134 117kart 137 117Mangelfull søknad om etablering av bustad på gbnr 137/117 AlverSøknad om tilkopling og utføring av sanitæranlegg gbnr 137/117 Alver - bustadKart og teikningarSøknad om løyve i eit trinn gbnr 137/117 Alver - bustadBoligspesifikasjonGjennomføringsplanNabovarselSituasjonsplanTeikningarSøknader om ansvarsrettProfilteikningKontrakt mellom tiltakshavar og Reigstad Bygg og Eigedom ASLøyve til deling

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 12-4 (disp frå reguleringsplan) og plan- og bygningslova § 29-4.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Plan- og miljøutvalet - 075/15

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Ståle Juvik Hauge-H stilte spørsmål om han var ugild i handsaming av denne saka, men utvalet konkluderte med at han ikkje var ugild.

Fellesframlegg:

Plan- og miljøutvalet har vært på synfaring på staden. Etter orienteringar på staden, gjennomgang av saksframstilling og øvrige dokumenter i saka finn Plan- og miljøutvalet grunn til å gje klagar medhald.

Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet har vært på synfaring på staden. Etter orienteringar på staden, gjennomgang av saksframstilling og øvrige dokumenter i saka finn Plan- og miljøutvalet grunn til å gje klagar medhald.

Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald.

Saksopplysningar:

Heimelshavar

Tiltakshavar er heimelshavar til eigedomen.

Tiltak

Det er søkt om einebustad.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå pbl § 12-4 vedkomande rettsverknad av reguleringsplan for Kupeleitet.

Sakshistorikk

Saka gjeld søknad om etablering av einebustad på gbnr 137/117. Det er søkt om avkøyrslé inn på felles privat veg for reguleringsplanen for Kupeleitet og det er søkt om tilkopling til offentleg vass- og avlaupsanlegg. Det er mellom eigar av veg innafor Kupeleitet og heimelshavar av gbnr 137/117 etablert privatrettslege avtaler som sikrer private retter til å nytte vegen. Det er av Statens Vegvesen gjevne løyve til utvida bruk av avkøyrslé frå Kupeleitet og inn på Fylkesveg.

Administrasjonen har i søknad etterspurt søknad om dispensasjon i frå pbl § 12-4 vedkomande rettsverknade av reguleringsplan, da avkøyrslé inn på Kupeleitet ikkje er i samsvar med denne plana. Det er ikkje søkt om dispensasjon og administrasjonen har på det grunnlaget avslått søknad om etablering av einebustad på gbnr 137/117. Samstundes er det gjevne avslag på omsøkte plassering av bustaden som er syna på situasjonkartet av dato

17.02.2015. Administrasjonens vurdering i saka går fram i avsnittet «Grunngjeving».

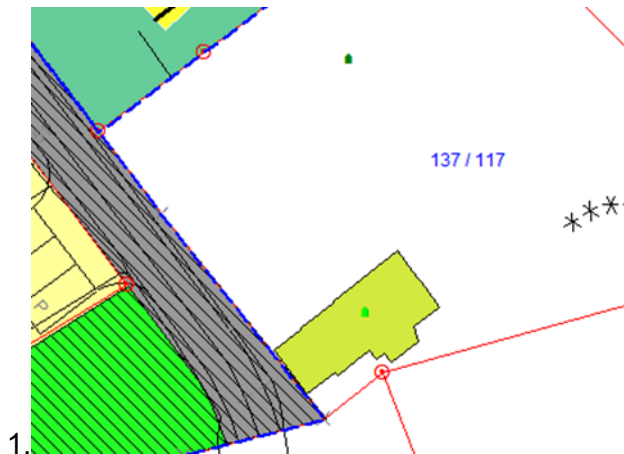
Grunngjeving

Det vart gjeve delingsløyve for gbnr 137/117 den 03.06.2010, sjå vedlegg i saka. Under kapittel «Tilkøyst/vassforsyning/avløp» heter det at «Det er sikra rett til tilknytning til veg, vassforsyning og avløp gjennom ein privatrettsleg avtale med utbyggjar av reguleringsplan for Kupeleitet, som grensar inn til eigedomen i vest.» Søkjar har framlagt desse avtalene med utbyggjar i denne søknaden. Det må skiljast mellom dei retter som er privatrettsleg og de som gjeld for offentlege instansar. Vurdering kring om ei tomt er sikra vegtilkøyst gjeld for ei privatrettsleg rett, det er ikkje teke stode for om denne etter Plan- og bygningslova er stetta, og administrasjonen syner her til «Plan- og bygningsrett» av O.J. Pedersen pkt 1.3.2.3 «I tillegg til at veiforbindelse må være tilfredstillende, kreves at den er «sikret». I dette ligger at den må være privatrettslig urokkelig»

I delingsaken vert ikkje avkøyrsløse vurdert etter Plan- og bygningslova, dette skjer i byggesaka.

Spørsmålet er om omsøkte avkøyrsløse frå gbnr 137/117 til regulert privat veg i reguleringsplan for Kupeleitet er i samsvar med plan.

Regulert veg innafor det avgrensa reguleringsområdet for Kupeleitet er eit fellesområde. Dette går fram av planbeskrivelsen for feltet. Under pkt 3.9.1 i veiledning til reguleringsplan frå Miljødepartementet heiter det at fellesareal «..ligge i et "lukket system", ha en begrenset utstrekning og vil være eksklusivt eid og brukt av de eiende eiendommer. Allmennheten vil således ikke ha adgang eller rett til å bruke regulerte fellesområder» Denne vegen er difor ikkje opna opp for tilkopling av utanforståande enkelttomtar.





I området for øvrig ligg to tomte henholdsvis gbnr 137/120 og gbnr 137/731. Begge desse tomtane har, gjennom ei reguleringsprosess sikra seg avkøyrse inn på privat fellesveg for Kupeleitet. Gbnr 137/120, sjå bilete nr.2 inngår i reguleringsplan for Sundeheim plan-id 1263-201103 der avkøyrse selen munner ut i regulert felles privat veg. Avkøyrse frå gbnr 137/731 er sikret i reguleringsplanen for Kupeleitet.

Det vises til plankartet for Kupeleitet der alle avkøyrser og vegar fram til dei ulike områda er skildra i detalj og avgrensa med vegkant. Det er ikkje skildra slik avkøyrse til gbnr 137/117 sjå bilete nr.1. Slik det er i dag har ikkje gbnr 137/117 adkomstmoglegheiter til regulert felles privat veg etter reguleringsplanen.

Tiltaket er difor ikkje i samsvar med reguleringsplanen for Kupeleitet.

Kommunen er positiv til å kunne gje dispensasjon i frå Plan- og bygningslova § 12-4, men for at vi skal kunne handsame ei slik søknad trengs det ei grunngeven søknad om dispensasjon.

Delkonklusjon.

Spørsmålet er om omsøkte avkøyrse frå gbnr 137/117 til regulert privat veg i reguleringsplan for Kupeleitet er i samsvar med plan.

I det ligg det om det er i reguleringsplan for Kupeleitet opna opp for at omsøkte tomt kan kople seg på privat felles veg innafor reguleringsområdet. Det er også naudsynt å sjå om det tidligare er gjeve ei rett til dette.

Det er her to faktorer som må på plass. Den første gjeld private retter mellom heimelshavarar i saka. Kommunen skal her kun sjå at desse rettene vert gjeve, da det er avgjerande om det kan gjevast løyve etter Plan- og bygningslova.

I neste omgang må ein sjå om tiltaket er i samsvar med gjeldande planer med forskrifter. Omsøkte avkøyrse er ikkje omtalt i reguleringsføresegnene og den er heller ikkje syna på reguleringskartet. I delingsløyve ligg det eit vilkår, sjå vedlagt dokument i saka der det heiter at «Tomtene må ha felles avkøyrse til regulert felles vegareal i reguleringsplan for Kupeleitet.» Dette er eit vilkår som omhandlar kor ein avkøyrse skal munne ut, men det er

ikkje eit vedtak der det vart gjeve løyve til reguleringsendring. Ei slik prosess skjer anten gjennom ei reguleringsendring eller at det søkjast dispensasjon i frå dette kravet.

I denne saka er det også naudsynt å sjå på tomtar i umiddelbar nærleik til omsøkte tomt. Når det gjeld gbnr 137/120 vart det, gjennom reguleringsplan for Sundebakken regulert inn ei avkøyrsløse som går inn på reguleringsplan for Kupeleitet. Denne er omtala i planen og syna på plankartet. I sør på gbnr 137/731 er det også regulert inn ei avkøyrsløse til Kupeleitet. I dette tilfellet er tomta inkludert i ei reguleringsplan, men det er regulert inn ei utkøyrsløse i reguleringsplan for Kupeleitet. Sjå vedlagt plankart utsnitt i denne saka.

Det er ikkje søkt om dispensasjon frå pbl § 12-4 i denne saka og administrasjonen gjev med vurdering som syna over avslag på søknad om etablering av einebustad på gbnr 137/117

Husets omsøkte plassering

Huset står i ei vinkel som fraviker klart rundtliggande bebyggelse og bryter med de linjene som bebyggelsen elles ligg etter. Området ligg på ei høgde og eit slikt avvik vil vere klart synlig både i frå sjø og i landskapet forøvreg. Administrasjonen kan difor ikkje sjå at det er teke stode til undtliggande bebyggelse ved plassering av omsøkte bustad. I søknad fremmast det forslag til plassering av bustad, og endelig plassering skal godkjennast av kommunen. Administrasjonen finn ikkje at det i klage er kome fram nye momentar som gjer det mogeleg å godkjenne omsøkte plassering av bustad.

Delkonklusjon

Det er sendt inn eit forslag til plassering av bustad som avviker rundtliggande bebyggelse. Det er for nyere bebyggelse etablerte linjer som alle følg og som skaper eit heilskapleg uttrykk. Tomta er godt synleg i landskapet og det er naudsynt at denne også følg desse linjene. Ei brytning vil vere slik administrasjonen vurderer det uheldig for vidare utbygging og for området i sin heilskap. Administrasjonen har vurdert innsendte klage på avslag, og finn ikkje nye momenter som gjer det mogeleg å omgjere vedtaket. Administrasjonen opprettholder difor avslag vedkomande husets plassering.

Konklusjon

Administrasjonen har vurdert søknad om bustad opp mot delingsløyve og reguleringsplan for Kupeleitet og syner til delkomklusjonene i saka. Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å kunne gjeve løyve til bustad slik søknaden ligg føre. Administrasjonen opprettholder difor sitt vedtak om avslag på etablering av einebustad på gbnr 137/117.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 17.02.2015.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplanen er definert som bustadføremål.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk.

Det er søkt om til tilknytning til det kommunale vassverket.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra i privatrettslege avtaler lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

LOVGRUNNLAG

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommunedelplan/reguleringsplan.

.....