

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
063/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	11.12.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/41	19/16615

Behandling av klage - Felles veg- og VA-anlegg Selfallet - gbnr 45/7

Saksopplysingar:

Saka gjeld klage på administrativt vedtak, sak 267/2019, om dispensasjon til endra høgdeplassering av tilkomstvegen til bustadfeltet på Selfallet.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert høgde for veg plassering av veg som bygd, jf innsendt dokumentasjon på høgdeplassering av vegen i brev datert 04.10.2019.

1. Fortau skal ferdigstilles med fall mot vegbane.
2. Det skal etablerast rist på ca. 5 meter bredde for håndtering av overvann foran avkjørsel til bnr. 426, 434 og 439, samt etableres ny overvannskum ved enden 426. Ny overvannskum skal ha påkobling mot eksisterande overvannskum i grensen mellom gangveg og bnr. 431. Frå rist ved 439 til ny overvannskum ved enden av 426 skal det etablerast overvannsleidning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 I, jf. § 20-3 vert det gjeve løyve til endring av tiltak i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast i tråd med innsendt dokumentasjon på høgdeplassering av vegen i brev datert 04.10.2019, jf. pbl. § 29-4/SAK § 6-3.»

Klage

Kommunen har motteke 5 klager frå naboar over administrativt vedtak 267/2019.

Det er i e-post datert 28.10.2019 sendt klage frå Ole Kristian Hellesøy, Selfallet 123. I brev datert 03.11.2019 er det sendt klage frå Arne Thilesen og Kristine Mangersnes, Selfallet 134. I brev datert

30.11.2019 frå Arild Tangedal og Fredrik Haugland, Selfallet 130/132. I e-post av 03.11.2019 frå Christian Fanebust, Selfallet 136. I e-post datert 04.11.2019 frå Gavin S. Williams og Linda Nimark (Selfallet 117) og Werner og Torill Oset (Selfallet 119).

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka. Vedtak i sak 267/2019 er sendt ut den 15.10.2019. Klagane er motteke innan den 04.11.2019 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Klagane er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Ønskjer ikkje vilkår som inneber at fortau får fall mot vegbane
 - Ønskjer ikkje vilkår som inneber rist for handtering av overvatn på 5 meter.
 - Avviket er målt sånn at det kjem i favør av utbyggjer
 - Vegen bør ha jamn stigning
 - Rørleidningar er ikkje målt inn, veghøgde må tilpassast til dette og evt. isolerast.
 - Rister vil tette seg til og ikkje løyse problemet på sikt
 - Klagepartar vart ikkje orientert om synfaring
-
- Krav om at kommunen sikrar fortau og gjerast ansvarleg for problem som oppstår som følgje av dispensasjonen.

Advokatfirmaet Hammervoll og Pind ved advokat Øistein Sandstå Jacobsen har kome med følgjande kommentar til klagen på vegne av tiltakshavar;

1 ETABLERING AV RIST I AVKJØRSELEN TIL GBNR. 45/426 OG 45/434

Klagerne ønsker ikke at det etableres rist i deres avkjørsler.

Tiltakshaver er innstilt på å følge kommunens vedtak, og oppfylle vilkårene for dispensasjon. Fra denne side har en liten forståelse for klagerne sine krav om at rist ikke skal etableres.

Begge eiendommene har opparbeidet en betydelig bredere avkjørsel enn hva som ble godkjent av kommunen i de aktuelle byggetillatelsene. Det kan derfor ikke være tvilsomt at vanntilsig på deres eiendom i betydelig grad skyldes at hjemmelshaverne ulovlig har etablert bredere avkjørsler enn hva kommunen godkjente.

På vegne av tiltakshaver understrekes det at de ønsker å følge kommunens vedtak, slik at vanntilsiget på de aktuelle eiendommene begrenses i størst mulig grad.

Dersom kommunen vurderer det annerledes under klagesaksbehandlingen, og mener at tiltakshaver kan etablere fall fra avkjørsel mot felles vei som skissert i dispensasjonssøknaden vil man naturligvis rette seg etter dette.

2 HELNING PÅ FORTAU

Klagerne anfører også at helning på fortau vil forverre avkjørselen til de berørte eiendommene grunnet økt høydeprofil på avkjørsel. På generelt grunnlag frarådes det å etablere fortau med fall mot veibane grunnet aktivitet av barn på fortau (sykkel, trøhjulsykkel, ball etc). Økt vanntilførsel i vei er heller ikke ønskelig slik situasjonen er.

Tiltakshaver er av den oppfatning at skisserte løsning med helning på fortau vil gi klart best resultat i denne saken. Vannet vil da bli ledet mot veibanen, langs fortauskanten og videre ned i vannkummer. På denne måte vil vanntilsiget mot boligeiendommene blir begrenset i størst mulig grad.

VURDERING

Gjennomgående i klagane er at vilkåra som stillast ikkje akseptert. Nokon at klagarane finn at vegen kan ferdigstillast som bygd, utan vilkår, mens andre held fram på at vegen må senkast i tråd med reguleringsplanen.

Vilkåra som er stilt i vedtaket skal sikre at overvatn blir løyst i vegarealet og dermed ikkje medfører ei auke ulempe for naboar. Orsaka til at dette er merknadane til nabovarsel frå eigedomane som i stor grad gjekk ut på utfordringar knytt til overvatn.

Når det gjeld eigedomane nord for vegen går følgjande frem av vedtaket:

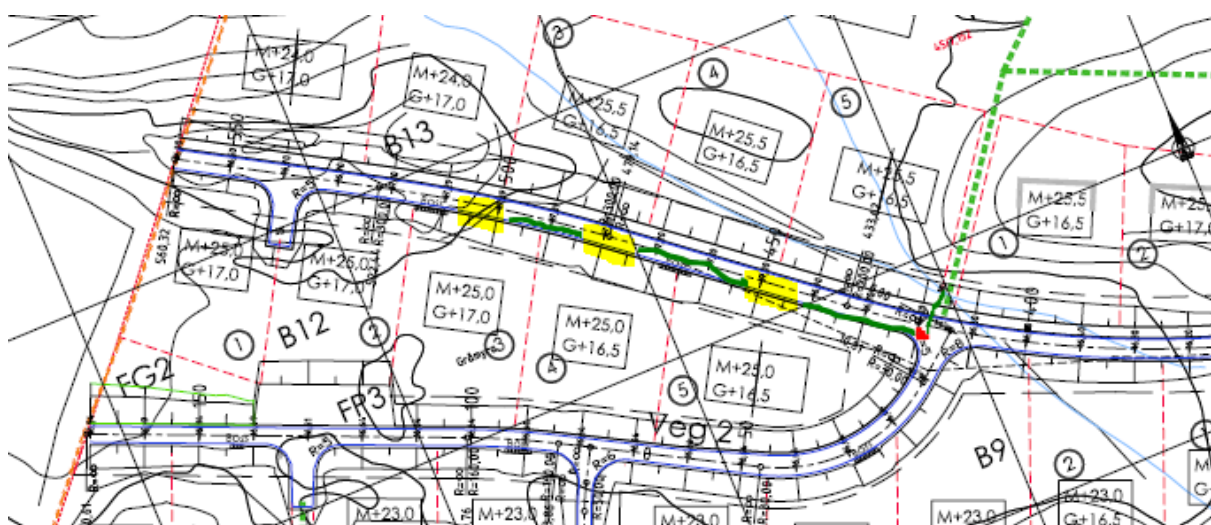
«For eigedomane nord for vegen er det føreslått at fortau blir asfaltert med fall mot vegbanen. Vegbanen har allereie fall mot sør, på den måten vil vatn som kjem i vegen bli leda vekk frå eigedomane på nordsida.»

I klagane som ikkje ønskjer dette vilkåret er det argumentert med at dette vil innebere ei enda auke høgdeforskjell mellom veg og eigedom, som igjen fører til farlege situasjonar med sykkel på fortauet.

Det er Rådmannen si vurdering at etablering av fall mot veg ved asfaltering vil innebære ein marginal endring i høgdeforskjell frå dagens situasjon. Fall mot vegbanen vil sikre at vatn som kjem ned i vegarealet ikkje blir leia inn på eigedomane. Sjølv om det i klageomgangen kjem fram at eigedomane ikkje har eit stort problem med dette i dag, vil vilkåret sikre at ved endra vassmengd i framtida vil overflatevatn løysast på vegeigedomene.

Når det gjeld vilkår om etablering av rist mot eigedomane mot sør kjem det fram følgjande av vedtaket datert 14.10.2019.

«Endring i veghøgde vil føre til at overvatn i større grad vert leda til eigedomane på sørsida av vegen. For å få overvatn vekk frå eigedomane finn bygningsstyresmakta at det må etablerast rist ved avkjørsel til bnr. 439, 434 og 426 (markert med gult i kartet under). Vidare må det etablerast spillvassleidning (markert med grønt i kartet) i vegskulder frå rist ved bnr. 439 og ned til ny kum markert med rødt i kartet under. Ny kum skal ha påkobling mot eksisterande kum i grense mellom gangveg og bnr. 431»



Vidare blei det i vedtaket satt ei avgrensing på at risten ikkje skulle vere meir enn 5 meter. Dette fordi kommunen ikkje har praksis for å gje løyve til avkjørsler med ei breidde på meir enn 5 meter og ein kan dermed ikkje stille vilkår om at utbyggjar skal stå for ristar med ein lenger breidde enn dette når avkjørslane er opparbeidd i strid med løyve og dermed er ulovleg.

I dei klagane som ikkje akseptera vilkåret om ristar kjem det fram at ristane på 5 meter harmonerer dårleg med etablert avkjørsel med større breidde og vidare at overvatn ikkje er eit problem i dag.

Rådmannen finn at det ikkje kan takast omsyn til at avkjørslane er større enn 5 meter når desse er

etablert i strid med byggeløyve.

Vidare kjem det fram av klagane at overvatn frå vegen ikkje er eit stort problem i dag, og at det som kjem av vatn skyldast den generelle høgdeprofilen på vegegedomen, og ikkje sjølve høgda på vegen. Vegen ligg i delar av det aktuelle strekket høgare enn eigedomane på begge sider, rådmannen finn det som klart at i den grad det renn vatn inn på eigedomane er det overflatevatn frå vegen.

Sjølv om det kjem fram i klagen at det ikkje er eit problem med overflatevatn i dag er det viktig at overflatevatn blir handtert og leda vekk frå bustader og andre bygg som kan skadast av vatn. Rådmannen finn dermed at vilkåra sikrar at overflatevatn blir leda vekk frå andre eigedomar og til kum, og såleis ikkje medføre ei auka ulempe med endra høgdeplassing av vegen.

Vidare er det peika på at avviket er målt slik at det kjem i favør av utbyggjer. Avviket er målt med same plassering som kotehøgde kjem fram av reguleringsplanen. Rådmannen kan ikkje sjå at dette er ein måte å måle på som kjem i favør av utbyggjer.

Det er vidare peika på at vegen bør ha jamn stigning heile strekket. Kotehøgda i reguleringsplanen er satt med ulikt mellomrom. Dette inneber at det mellom punkta er eit vist rom for ulik stigning.

Det er peika på at rørleidningar ikkje er målt inn, og at veghøgde må tilpassast dette og evt. isolerast ved behov. I denne saka er det søkt om dispensasjon frå regulert byggehøgde på veg til høgde som bygd. Det er dette som er handsama i denne saka, det er ikkje ein del av saka og vurdere kva høgde rørleidningane ligg på og om dei evt. må isolerast.

Vidare er det peika på at rister vil tette seg til og ikkje løyse problemet på sikt. Alle tiltak vil ha trong for vedlikehald, Rådmannen finn likevel at rister vil løyse problemet med overvatn.

Det kjem vidare fram av fleire av klagepartane at dei ikkje er orientert om synfaring og at dei bør ha lik moglegheit til dette som utbyggjer. I forbindelse med søknaden om dispensasjon vart det avtalt eit møte mellom kommunen og ansvarleg søker/utbyggjer. Dette møte vart halden på staden for at dei skulle kunne vise punkta som vart målt inn og foreslå avbøtande tiltak. Dette var eit møte som ledd i saksgangen. Det er ikkje slik at naboar vert innkalla til møter med tiltakshavar og representant fordi dei har kome med merknader i saka.

Dersom det blir synfaring i klageomgangen vil alle parter bli orientert om dette.

Vidare er det stilt krav om at kommunen må sikre fortau og gjerast ansvarleg for problem som oppstår som følge av dispensasjonen. Kommunen er ikkje per i dag eigar av vegen og har dermed ikkje rettighet til å utføre sikringstiltak på vegen. Før ferdigstilling vil tiltakshavar/utførande ansvarleg føretak ha eit ansvar for at tiltaket er utført i tråd med tekniske krav i TEK. I den grad det er krav om sikring av fortau må tiltakshavar gjere dette før tiltaket kan få ferdigattest. Rådmannen vil presisere at vi ikkje har tatt stilling til om det er krav til sikring av fortauet.

Det er i klagane stilt krav om at framtidig asfaltering skal gjerast ved fresing slik at vegen ikkje blir høgare. I dispensasjonsvedtaket er det gjeve løyve til veg med konkret høgdeplassering, det er ikkje stilt krav til korleis framtidig asfaltering skal gjerast.

Framtidig asfaltering må skje i tråd med løyve. Nytt lag med asfalt vil normalt falle innfor det som vurderast som vedlikehald og vil dermed ikkje kome innfor reglane om søknadsplikt i plan- og bygningsloven. Dersom vegen bli heva vil det ikkje lenger vere vedlikehald og tiltaket vil krevje søknad og dispensasjon.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagen som tilseier ei anna vurdering i saka.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

«klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.»

Klagane er motteke innan 04.11.2019. Saka blir handsama i møte 11.12.2019, og blir handsama innan fristen. Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg

avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 267/2019, datert 14.10.2019, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 063/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring i saka.

Dag Sætre (SP) har som kommunalt tilsett vore med og vurdert aktuelle løysingar i den konkrete saka. Det vart reist spørsmål om han av den grunn er inhabil i saka. Utvalet kjende han inhabil, og han deltok ikkje i den vidare handsaminga.

Fungerande leiar teknisk forvaltning orienterte og svara på spørsmål.

Utvalet drøfta saka.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 267/2019, datert 14.10.2019, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - tiltakshaver sine kommentarer til klager

Kommentar til klager

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - oversending av klage til uttale

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - vedk. endringsvedtak - dispensasjon

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - klage på endringsvedtak

Klage på endringsvedtak - dispensasjon - gbnr 45_7, sak 18_41, 19_14532

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - Vedk. endringsvedtak

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - Klage på endringsvedtak

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - Vedk. endringsvedtak

Svarbrev_Selfallet 117+119

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - endringsvedtak - dispensasjon

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - søknad om dispensasjon

2906-B26_2

2906-dispsøknad_rev A_Vedlegg B-1

2906-Not01_vurdering nabomerknader_vedlegg C-3

Selfallet-merknad fra Selfallet 108

Selfallet-merknad fra Selfallet 115

Selfallet-merknad fra Selfallet 117

Selfallet-merknad fra Selfallet 119

Selfallet-merknad fra Selfallet 123

Selfallet-merknad fra Selfallet 132

Selfallet-merknad fra Selfallet 134

Selfallet-merknad fra Selfallet 139

Selfallet-søknad endring tillatelse_20190722

Selfallet-kvittering nabovarsel

Selfallet-opplysninger nabovarsel

2906-500A

2906-502A

2906-503A

2906-504

2906-522A

2906-523A

2906-603

2906-606

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - høgder veg

Høyder vei Selfallet

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - tiltak
Søknad om dispensasjon