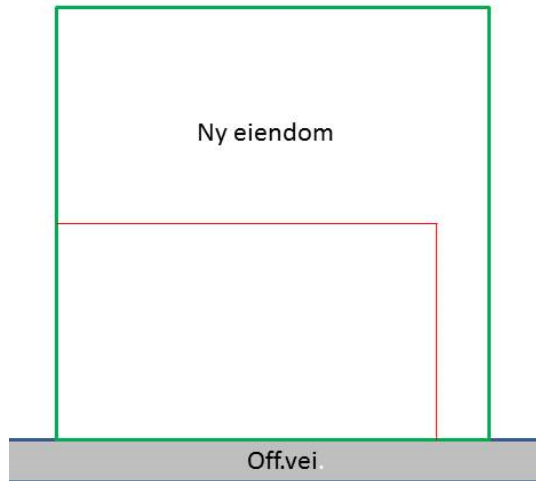


Opprettelse av ny eiendom - Atkomst og veirett

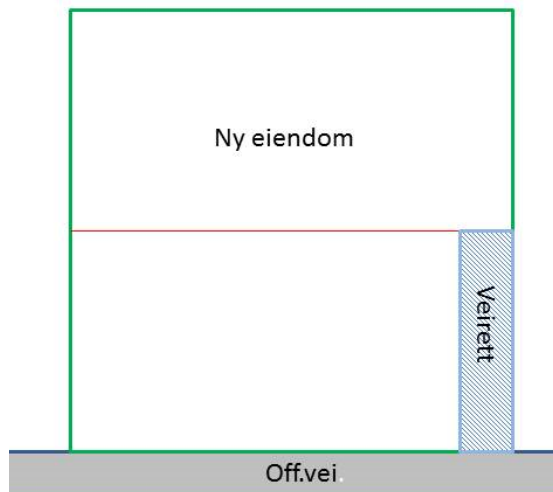
Det følger av plan og bygningsloven § 27-4 at før ny eiendom som er ment for bebyggelse kan opprettes skal den nye eiendommen være sikret lovlig atkomst til offentlig vei.

Det betyr at den nye eiendommen enten må grense til offentlig vei (figur 1), eller så må atkomsten sikres med tinglyst erklæring om veirett over mellomliggende eiendommer (figur 2).

Figur 1



Figur 2



Erklæring om veirett utarbeides av kommune på kartverkets skjema «Erklæring om rettighet i fast eiendom» Veiretten skal ha en bredde. Det skal legges ved et kart som viser veirettens plassering i terrenget.

Kommune krever altså at atkomsten til ny eiendom er privatrettslig sikret. Det er ikke tilstrekkelig av atkomsten er regulert.

Tilfredsstillende atkomst:

Det følger av plan og bygningslovens § 27-4 at atkomsten til den nye eiendommen skal være «tilfredsstillende» Loven sier ingenting om hvilken bredde og standard som ligger i begrepet «tilfredsstillende». Dette er dermed i stor grad overlatt til kommunens skjønn.

Skjønnnet bør være basert på, ikke bare hva som er nødvendig for å komme til og fra en konkret tomt, men også brannvesenets krav til tilgjengelighet og atkomstmuligheter for søppelbiler osv. Her er bredde og stigning avgjørende faktorer.

Det er åpenbart at en veirett også må gjelde om vinteren, håndtering av snø må hensynstas i vurderingen av om atkomsten er tilfredsstillende.

Unntaksvis kan det også aksepteres gangadkomst/sommervei i kombinasjon med biloppstillingsplass.

I kommunens vei og gatenorm er minste vegtype det som kalles «felles avkjørsel». Dette er ikke en privat atkomst som vi snakker om her, men kraven til utforming er likevel av interesse. Kraven for felles avkjørsel er 6 meter reguleringsbredde, med en kjørebanebredde på 3m og 1,5 meter grøft.

Nedre Romerike brann og redningsvesen (NRBR) stiller i sine retningslinjer følgende krav til kjøreveien: Bredde minst 3,5 meter + 25 cm fri brede på hver side, og maks stigning er 1:8. Dersom det ikke er tilrettelagt for kjørbare atkomst rundt hele bygningen må kjørevei etableres slik at slangeutlegg fra brannbil ikke er mer en 50 meter til noen del av bygningens fasader.

I «krav til avkjørsel» utarbeidet av kommunalteknikk sier man at minimums bredde på avkjørsel skal være på 3 m + grøft og at atkomstveien ikke skal ha tørre fall/stigning en 1:8

Konklusjon

Ut ifra dette kan man si at kravene til hva som er tilfredsstillende atkomst vil være opp til kommunes vurdering i hvert enkelt tilfelle. Men Atkomsten (veiretten) bør ikke være noe særlig mindre en 4m inkludert 0,5 meter banketter på hver side. Atkomsten kan heller ikke være bratter en 1:8. Lar ikke dette seg løse ut ifra de stedlige forhold kan biloppstillingsplass lengre unna godtas, men bare dersom brannvesenets krav til avstand (50m) er innfridd

Avkjørselstillatelse

Det følger av plan og bygningslovens § 27-4 at avkjørselen fra offentlig vei skal være godkjent av vegmyndigheten før ny eiendom kan opprettes. Avkjørselstillatelse er ikke det samme som veirett. Man må ha begge deler. Dersom det dreier seg om avkjørsel til kommunal vei er det kommunalteknikk som behandler søknader om avkjørselstillatelser. For Fylkesvei er det statens vegvesen. Ved søknad om opprettelse av ny eiendom videreformidler geodataavdelingen spørsmål om avkjørsel til riktig sted.