



Inge Østergaard
Østliveien 32
1389 HEGGEDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ida Loftesnes Kvåle, 5764 3155

Vedtak i klagesak som gjelder dispensasjon til etablering av vei på eiendommen gbnr. 1/403 og 1/12, Flatøy i Alver kommune

Vi viser til oversending av klagesak fra Alver kommune den 22.11.2020, og klage datert 22.09.2020.

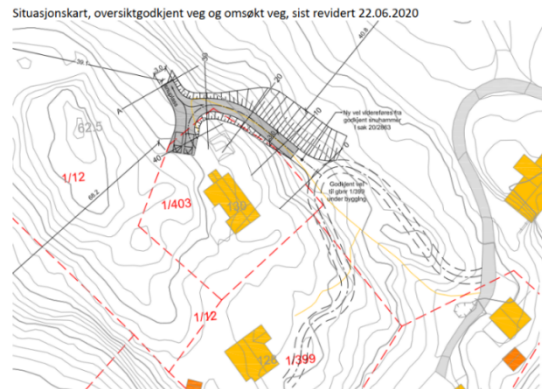
Vedtak

Statsforvalteren stadfester Alver kommune sitt vedtak datert 17.09.2020, sak 20/890. Det blir gitt dispensasjon for etablering av vei til eiendommen gbnr. 1/403.

Sakens bakgrunn

Alver kommune gjorde den 17.09.2020 sak 20/890, vedtak om å gi dispensasjon fra arealformålet og tillatelse til fremføring av vei¹ til eksisterende hytte på eiendommen gbnr. 1/403.

Etablering av veien (som skal følge trase for eksisterende kjerrevei) krever tiltak på gbnr. 1/12 og 1/403. Tilkomstveien er på ca. 40 meter, med en bredde på 3 meter. Det skal være snuplass og parkering for to biler i enden av veien. Tilkomstveien til gbnr. 1/403 vil være en forlenging av godkjent vei til gbnr. 1/399.²



Hjemmelshaver på eiendommen gbnr. 1/12 er Hilda Pauline Austegard og hjemmelshaver på eiendommen gbnr. 1/403 er Henrik Brigsten og Berit Sofie Hoffstad.

Hjemmelshaver på eiendommen gbnr. 1/399, Inge Østergaard, har klaget på vedtaket i klage datert 22.09.2020, og tilleggsinformasjon datert 08.10.2020. Klagen er i grove trekk begrunnet med at

¹ Søknad datert 28.04.2020, mottatt 02.06.2020, med tilleggsopplysninger datert 11.09.2020.

² Godkjent i Alver kommune den 30.01.2020, sak 20/2863.



tiltakshaver ikke har dokumentert bruksrett til godkjent vei, som er under bygging til gbnr. 1/399. Videre er det vist til at 16% stigning på veien er for bratt.

Tiltakshaver har kommet med tilsvaret til klagen datert 23.10.2020. Det er vist til at gbnr. 1/403 har de privatrettslige rettighetene som er nødvendig i avtale med gbnr. 1/12. Videre er det vist til dialog med gbnr. 1/399 om bruksrett og vedlikehold.

Utvalg for areal, plan og miljø behandlet klagen i møte den 11.11.2020, sak 160/20. Klagen ble ikke tatt til følge og saken ble sendt til Statsforvalteren i Vestland for endelig avgjørelse.

Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, se plan- og bygningsloven § 1-9 og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Statsforvalteren kan prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønnsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Planstatus

Eiendommene er i kommuneplanens arealdel³ satt av til LNF-formål. Området er ikke regulert.

Det framgår av plan- og bygningsloven § 11-6 at kommuneplanen er juridisk bindende for nye eller utvidelse av eksisterende tiltak. I LNF-områder er det ikke tillatt med fradeling eller bygging til andre formål enn landbruksformål eller næringsvirksomhet basert på brukets ressursgrunnlag, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Dispensasjon

Tiltak i strid med plan eller bestemmelser i plan- og bygningsloven, kan bare tillates dersom det blir gitt dispensasjon fra bestemmelsen tiltaket strider mot, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

Privatrettslige forhold

Bygningsmyndighetene skal som hovedregel ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesaker. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises, jf. plan- og bygningsloven § 21-6.

Kommunens avgjørelse har bare virkning for byggesaken, og avgjør ikke det privatrettslige forholdet, jf. plan- og bygningsloven § 21-6.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren finner at saken er tilstrekkelig opplyst til å gjøre vedtak i saken, jf. forvaltningsloven § 33. Videre er du hjemmelshaver på naboeiendommen og har derfor rettslig klageinteresse, og det er klaget til rett tid, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Etablering av vei krever dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel. Det er søkt om og gitt dispensasjon. Selve dispensasjonen er ikke påklaget, og vi vil derfor ikke gå nærmere inn på dispensasjonsspørsmålet ved vår behandling av saken.

³ Kommuneplanens arealdel Meland kommune 2015 – 2026, planid. 125620100003. Godkjent 17.06.2015.



Klagen er delt opp i to deler. Det er for det første anført at tiltakshaver ikke har bruksrett til veien som er under bygging. Det er videre vist til at den planlagte stigningen på veien (16%) ikke kan godtas. På bakgrunn av dette mener du at kommunen har gjort vedtak på feilaktig grunnlag. Vi vil i det følgende vurdere disse punktene hver for seg.

1. «Bruksrett»

Kommunen har mottatt dokumentasjon på vegrett fra ansvarlig søker.

Hovedregelen etter plan- og bygningsloven § 21-6 er at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold. Dersom det derimot er åpenbart at tiltakshaver ikke har de nødvendige rettene for å gjennomføre et omsøkt tiltak, plikter kommunen å avvise søknaden.

Ordlyden i plan- og bygningsloven tilsier at det er en høy terskel for å avvise søknader på bakgrunn av privatrettslige forhold. Det er den som har innvendinger mot tiltaket som har bevisbyrden for å sannsynliggjøre at det er åpenbart at tiltakshaver ikke har de nødvendige privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter.⁴

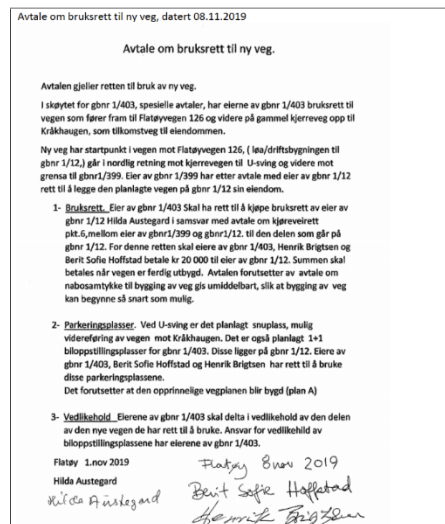
Det er i klagen anført at gbnr. 1/403 ikke har bruksrett til vei til gbnr. 1/399⁵ som er under utbygging, jf. Alver kommune sin sak 20/2863 datert 30.01.2020.

Det følger av sakens dokumenter at Alver kommune i sak 20/2863, datert 30.01.2020 (vei til gbnr. 1/399) har vist til at hjemmelshaver på gbnr. 1/12 samtykket til at veien kan plasseres som omsøkt i «Avtale om kjøreveirett,» datert 04.09.2019 og 11.09.2019. Hjemmelshaver på gbnr. 1/403 har også godkjent den omsøkte veien den 17.01.2020. Videre viser kommunen til at de ved behandlingen av sak 20/2863 har lagt til grunn at hjemmelshaver på eiendommen gbnr. 1/12 i dokument datert 22.11.2019 (tinglyst 17.03.2020) har samtykket til at tiltaket kan plasseres som omsøkt.

I denne saken foreligger det avtale mellom gbnr. 1/12 og gbnr. 1/403 om ny/videreføring av bruksvei til gbnr. 1/403 over gbnr. 1/12. Avtalen er datert 08.11.2019. Denne avtalen ble i følge kommunen først tinglyst den 17.03.2020. På grunn av feil i pkt. 2 (som gjelder parkeringsplasser) ble denne endret/rettet opp i egne erklæringer datert 25.04.2020 og 19.05.2020.

Vi kan ikke se at ny avtale er tinglyst, men vi kan heller ikke se at avtalen pkt. 1 eller 3 er endret eller trukket tilbake av noen av partene.

Det følger videre av erklæring datert 25.04.2020 at dersom Alver kommune godkjenner videreføringen som er omsøkt, skal det skrives «eigen avtale mellom eigar av Gbnr. 1/12 og eigarane av Gbnr. 1/403 der eigartilhøve, rett til tildeling av bruksrett/bruk av veg og P-plass, vedlikehaldsansvar m.m. framgår.»



⁴ Prp. 99 L (2013-2014) side 103.

⁵ Godkjent av Alver kommune den 30.01.2020, sak 118/20.



Kommunen viser i sin vurdering til at tiltakshaver har dokumentert veirett, gjennom avtaler med hjemmelshaver på grunnen veien går over. Bygningsmyndigheten skal ikke ta stilling til privatrettslige forhold, og saken kan avvises bare dersom det fremstår som åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter, jf. plan- og bygningsloven § 21-6.

Det går frem av avtalen (ikke tinglyst) mellom gbnr. 1/12 og 1/399, pkt. 4 – eierforhold, at gbnr. 1/12 eier veigrunnen og at gbnr. 1/399 eier veibanen. Det går likevel fram av pkt. 6 - bruksrett i samme avtale at gbnr. 1/12 «bestemmer alle forhold rundt bruksrett til veien.» På bakgrunn av dette kan vi ikke se at dine anførsler om at gbnr. 1/102 ikke kan gi bruksrett til andre, fører frem.

Etter vårt syn kan ikke avtalen om bruksrett over gbnr. 1/12, som er lagt til grunn i sak 20/2863, tolkes så snevert som at eier av gbnr. 1/399 har fått eierskap og eksklusiv bruksrett til veien som går over gbnr. 1/12. Vi ser i likhet med kommunen til at avtalene som er gjort med hjemmelshaver på gbnr. 1/12, og som er lagt til grunn i begge sakene i Alver kommune, er inngått i samme tidsperiode og er ganske like. Vi viser også til at det går frem av kartgrunnlaget i sak 20/2863 at det er lagt opp til muligheten for å videreføre veien, opp mot gbnr. 1/403, ref. «alt. snuplass/veifortsettelse.»

Det er forutsatt at hjemmelshaverne på eiendommen gbnr. 1/403 og 1/12 i etterkant av godkjenning i kommunen skal inngå egen avtale om privatrettslige forhold. Dette vil naturlig også inkludere hjemmelshaver på eiendommen gbnr. 1/399. Slik vi ser det har gbnr. 1/403 og gbnr. 1/399 lik rett til bruk av veien og lik plikt til vedlikehold av veien, da begge har inngått (tilnærmet likelydende) avtale med eier av grunnen veien ligger på.

Vi er etter dette kommet til at det ikke er åpenbart at gbnr. 1/12 ikke har de rettighetene som søknaden forutsetter, jf. plan- og bygningsloven § 21-6. Anførselene i klagen blir derfor ikke tatt til følge.

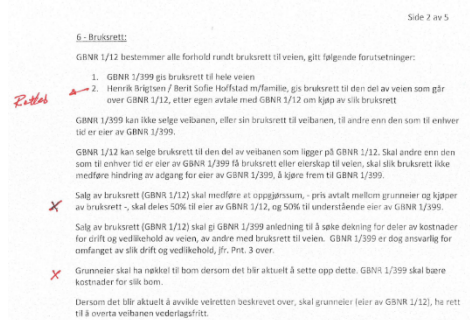
Vi vil presisere at vi ikke med bindende virkning har tatt stilling til de privatrettslige forholdene i saken. Den privatrettslige tvisten må finne sin løsning partene imellom, eventuelt ved hjelp av domstolene.

2. Stigning

Det er i klagen vist til at omsøkt tilkomstvei er godkjent med en stigning på 16%, jf. tegninger datert 22.06.2020. Det anføres at dette er for bratt og ikke kan godkjennes. Dette er blant annet begrunnet med at «fremtiden vil mer enn sannsynlig medføre trafikk på, og bruk av omsøkt veiltak, som ikke er begrenset til en hytte.»

Statsforvalteren viser til at kravene til tilkomstvei til fritidseiendommer ikke er de samme som til boligbebyggelse. Ansvarlig søker har også vist til at veien skal prosjekteres og utformes slik at det blir tatt hensyn til de utfordringer som gjør seg gjeldende for bratt tilkomst.

Vi legger til grunn at veien blir etablert i samsvar med teknisk forskrift og andre bestemmelser som gjør seg gjeldende. I tillegg er det satt som vilkår i vedtaket at «Det skal utførast detaljprosjektering av



Utklipp fra avtale om kjøreveirett mellom 1/399 og 1/12, datert 04.09.2019.



veg, evt. naudsyn fjellsikring, murar og andre naudsynte sikringstiltak knytt til vegen før det kan gis igangsettingsløyve»

Vi kan etter dette ikke se at anførselen om at veien er for bratt kan tas til følge.

Oppsummering

Statsforvalteren har gjennomgått sakens rettslige og faktiske sider. Vi slutter oss til vurderingene som kommunen har gjort, og stadfester kommunens vedtak. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Karen Elin Bakke
seniorrådgiver

Ida Loftesnes Kvåle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Berit Sofie Hoffstad	Helleveien 267	5039	Bergen
Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Henrik Brigtsen	Bruskedalsreset 86	5115	Ulset
INGENIØR AARLAND AS	Eidsvågbakken 1	5105	EIDSVÅG I ÅSANE
Hilda Pauline Austegard	Flatøyvegen 154	5918	Frekhaug