



Alver kommune
Havnevegen 41 A
5918 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Arnt Erik Nordheim, 5764 3191

Til uttale - krav om byggestopp og utsett iverksetting, gbnr. 56/167, Fagervollen 61, Alver kommune

Vi viser til vedtak frå Alver kommune 14.01.2020, ref. 20/771. Vedtaket er påklaga av Bjarte Bakke Pedersen mfl., jf. stadfesting på motteken klage frå kommunen av 21.02.2020. Etter det vi kan sjå er klagesaka framleis under handsaming.

Bakke Pedersen mfl. har i e-post hit av 05.03.2020 bedt om byggestopp og utsett iverksetting av kommunen sitt vedtak, jf. forvaltningslova § 42. Kravet er retta til Fylkesmannen direkte og er ikkje handsama i kommunen. Vi viser til kravet med grunngjeving og vedlegg, som vi legg ved.

Våre merknader

Vi har gått gjennom kravet og vedtaket det er klaga på.

Ved gjennomgangen er det avdekt at den aktuelle reguleringsplanen¹ manglar grad av utnytting, jf. dykkar omtale av dette temaet i vedtaket 14.01.2020 (s. 2).

Fylkesmannen gjer merksam på at reguleringsplanar etter plan- og bygningslova klart må vise arealformål og utnyttingsgrad, altså typen og omfanget av tillaten utbygging. Desse minstekrava følgjer av langvarig praksis, jf. plan- og bygningslova av 1985 § 24, og § 26 nr. 2 i bygningslova av 1965, som reguleringsplanen for Hundvin Alt. C opphavleg er vedteken etter.

Krava er også vidareført i forvaltningspraksis etter plan- og bygningslova av 2008, sjå fråsegn frå Miljøverndepartementet i planjuss 1/2012, side 18-19.² Her legg departementet til grunn at planar som manglar utnyttingsgrad, ikkje oppfyller dei formelle minstekrava for å vere ein reguleringsplan etter plan- og bygningslova. Reguleringsplanar som ikkje oppfyller kravet, kan derfor heller ikkje brukast som grunnlag for byggjesakshandsaming eller utferding av løyve.

¹ Hundvin Alt. C, PlanID: 1263-200810, rev. 2015.

² <https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/nyhetsbrev-fra-kmd/planjuss/planjuss-12012/id669326/>



Ifølgje fråsegna frå Miljøverndepartementet kan ei eksakt plassering av bygningar på plankartet, i somme tilfelle tolkast som fastsett utnyttingsgrad. Fylkesmannen har ikkje teke endeleg stilling til om der grunnlag for ei slik tolking i dette tilfellet.

Vi ser at plankartet for Hundvin Alt. C er innretta med 47 tomter der bygningar og møteretning er innteikna. Det må i så fall takast stilling til kor vidt dei innteikna bygningane er illustrasjonar eller juridiske bindande symbolbruk for plassering og grad av utnytting. Ut frå planføresegnene §§ 5-6³, kan det virke som om det berre er møneretninga som eventuelt er bindande.

Slik saka står, er Fylkesmanen i tvil om reguleringsplanen for Hundvin Alt. C er ein lovleg reguleringsplan i plan- og bygningslova sin forstand, og om planen då oppfyller plankravet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden § 1.1. Dersom utnyttingsgrad ikkje er angitt, er utgangspunktet at reguleringsplanen normalt er heilt eller delvis ugyldig, og kan ikkje gje grunnlag for utferding av løyve.

Vi presiserer at vurderinga er førebels herifrå, mellom anna ettersom planstyresmakta si eiga tolking og praktisering av reguleringsplanen, plankartet og føresegnene, er relevante tolkingmoment.

Oppsummering

Før vi tek stilling til kravet om utsett verknad, ber vi kommunen om dykkar syn på fastsett utnyttingsgrad, symbolbruken på plankartet, og korleis reguleringsplanen har vore praktisert med omsyn til utnytting. Vi viser elles til fråsegna frå Miljøverndepartementet i sin heilskap, jf. note 1.

Fylkesmannen minner elles til at krav om utsett verknad etter forvaltningslova § 42 skal avgjerast snarast mogleg. Vi ber derfor om ei snarleg tilbakemelding frå kommunen, og seinast innan utgangen av veke 12, altså **20.03.2020**.

Partane vert underretta ved kopi av dette brevet.

Med helsing

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

1 Krav 05.03.2020 med vedlegg

Kopi til:

Bjarte Bakke Pedersen	Fagervollen 27	5956	Hundvin
VILLANGER & SØNNER AS	KNARVIK	5914	ISDALSTØ
Hilde Hisdal	Kvalvågnesvegen 18	5956	Hundvin
Vetle Ketil Wergeland	Fagervollen 33	5956	Hundvin
Øyvind Myhr	Fagervollen 29	5956	HUNDEVIN

³ Plassering innanfor regulerte byggelinjer (§ 5) og plassering av frittliggande garasjar (§ 6).