

Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Sendes kun pr. e-post til post@alver.kommune.no

Bergen, 26. februar 2021

Vår ref: 10131

Deres ref.: 20/18400 og 20/77492

351/50 – LANDSVIK - MERKNAD TIL SAK 20/18400 OG 20/77492

Eiendom: Knr. 4631 Gnr. 351 Bnr. 50
Eiendommens adresse: Landsvik 89
Hjemmelshaver: Terje Jan Nilsen og Rita Schjønningsen

1. INNLEDNING

Det vises til søknad om tiltak på ovennevnte eiendom. Slik det fremgår av byggesaksarkivet til Alver kommune har eier av 351/50 søkt om to tiltak i to forskjellige saker. Sakene synes å ha fått saksnr. 20/18389 - kjøreveg til hytte og 20/18400 – tilbygg.

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS representerer eier av 4631/351/3, Egil Landsvik, i denne sak. Han er nabo til eiendommen 351/50 som de omsøkte tiltak i saken gjelder.

Det inngis med dette merknad i saken på vegne av Landsvik. Merknaden gjelder forhold tilknyttet byggesakene som er avdekket etter at merknadsfristen har utløpt, men som klart vil ha bestemmende betydning for kommunen behandling av søknadene. Slik det fremkommer under er Landsviks oppfatning at det ikke foretatt nabovarsling i tråd med lovens krav samt at tiltakshaver ikke har de nødvendige private rettighetene som omsøkte tiltak forutsetter.

2. SAKENS FAKTISKE SIDE

2.1 Opplysninger gitt i nabovarsel

351/3 Landsvik ble som nabo til eiendommen 351/50 tilsendt nabovarsel datert den 16. september 2020 fra tiltakshaver i ovennevnte sakangående søknad om tilbygg.

Bilag 1: Nabovarsel fra 351/50 av 16.09.2020

I nabovarselet ble det planlagte tiltaket beskrevet som «*Tilbygg mot nord for bad på 4 m2, Biovar renseanlegg*».

I udatert søknad fra tiltakshaver mottatt av Alver kommunen den 20. november 2020 er det vedlagt gjenpart av nabovarslet.

Bilag 2: Gjenpart av nabovarsel

I nevnte gjenpart som er vedlagt søknaden fremgår det at tiltaket gjelder «*Tilbygg mot nord ca. 14 kvm. for bad/do (surrelass) og gang*» samt «*Tilkomtsvei L=24, b=2,5m til hyttegrense fra eksisterende veg i følge skyldelingspapirer.*». Videre fremgår det av brev fra tiltakshaver til Alver kommunen av 26. januar d.å. at tiltaket blir 16 kvm.

Det er følgelig ikke samsvar mellom det nabovarslet som 351/3 Landsvik har mottatt og den gjenparten som er fremlagt i selve søknaden, da det er varslet et tilbygg med størrelse tilsvarende en tredjedel av omsøkte areal. Videre synes tilbygget ut ifra tilsendte tegninger også å inneholde rom for varig opphold (soverom/hems) og ha en større høyde enn det som er informert om i nabovarslet mottatt av Landsvik.

3. VEGRETT

I brev fra tiltakshaver til Alver kommunen av 15. november 2020 fremgår det at tiltakshaver også søker om å etablere tilkomtsveg til sin eiendom over eiendommen 351/3 som eies av Landsvik. Som dokumentasjon på rett til kjøreveg på 351/3 fremlegges kopi av skyldelingsforretning da eiendommen med daværende dagens matrikelnummer 4631-351/50 ble fradelt den 21. november 1953.

Ifølge dokumentet fra skylddelingsforretningen er det inntatt bestemmelser om at den fraskilte parsellen har «*rett til å bruke kjøreveien forbi løe på hovedbruket og videre til parsellen*».

I følge flyfoto tatt 27. mai 1966, dvs. 13 år etter at eiendommen ble fradelt var vegstrukturen på eiendommen 351/3 slik;



Figur A. Ortofoto Meland-Lindås 1966 www.norgebilder.no

Da bildet er tatt etter at eiendommen ble fradelt kan man legge til grunn at den også viser den faktiske vegsituasjonen på eiendommene på fradelingstidspunktet da avtalen om bruksrett ble inngått.

Det er i ettertid etablert en gangveg over hovedbruket til 351/50.



Figur B. Ortofoto Nordhordland 2018 www.norgebilder.no

4. SAKENS RETTSLIGE SIDE

4.1 Mangelfull nabovarsling

Når det gjelder reglene om plikten for tiltakshaver å varsle naboer er dette regulert i plan- og bygningslovens § 21-3. Denne plikten er videre presisert i byggesaksforskriftens §5-2.

Det er videre en grunnleggende forutsetning at den informasjon som oppgis i nabovarslet skal samsvarer med det omsøkte tiltaket.

Som det fremgår ovenfor samsvarer ikke de opplysningene som tiltakshaver har gitt i nabovarselet i sak 20/18400 med det omsøkte tiltak.

Da plikten til å varsle naboene ikke er oppfylt kan ikke søknaden om tilbygg anses for å være fullstendig slik at de ikke kan tas til behandling av kommunen.

Kommunen bes følgelig om å pålegge tiltakshaver å sende nytt nabovarsel, slik at tiltakshaver gis anledning til å vurdere tiltaket og fremme eventuelle merknader til saken i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter samt forvaltningsloven.

4.2 Vegrett

Det fremgår av plan og bygningslovens § 21-6 at «*Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises.*»

Som kjent innebærer omsøkte tiltak at det skal etableres kjøreveg over annen manns eiendom, 351/3, som eies av Landsvik. Som eneste dokumentasjon på rett til å fremføre veg over annen manns eiendom er det fremlagt en skylddelingsforretning. Det foreligger ikke annet samtykke fra eier av 351/3.

Det er sikker rett at en avtale om bruksrett skal tolkes utfra sin ordlyd og etter forholdende da avtalen ble inngått.

For det første må det synes klart at nevnte vegrett bare gir eier av 351/50 rett til å kjøre på de veger som var etablert på avtaletidspunktet i 1953. Slik det fremgår av ortofoto jfr. figur A var det ikke opparbeidet noe kjøreveg til 351/50 i 1953 da bruksretten ble avtalt. Dette fremgår også av tiltakshavers søknadsbrev av 15. november 2020 der opplyses at tilkomstveien til eiendommen er i dag en «*gangsti*».

For det andre fremgår det klart av fradelingsforretningen at den avtalte rett gjelder kun bruk av eksisterende kjøreveg og ikke en rett til å opparbeide en ny veg på 351/3.

Da det er åpenbart at eiendommen 351/50 ikke har rett til å opparbeide veg på 351/3 skal kommunen avvise søknaden om etablering av ny veg etter plan- og bygningslovens § 21-6.

5. AVSLUTNINGSVIS

Da søknadene i både sak 20/18389 og 20/18400 ikke oppfyller kravene i plan- og bygningsloven skal kommunen avvise begge søknadene.

Med vennlig hilsen



Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS
Arne Christian Landsvik
Advokat M.N.A.
e/ ac@llco.no
m/ 93424469