

Mottakere, 2 stk:

Tyark AS
thomas@tyark.no

Alver kommune
post@alver.kommune.no

ADVOKATER MNA

Roald Angelfoss (H)
Atle Birkeland Siv.øk.
Jakob Chr. Christensen (H)
Karsten Krüger Engedal
Line Nilsen
David Hilton
Lars Stakston Kvinge

Mari Brügger Villanger
Margarethe Kielland Stoltz
Tarjei Hovland
Beate Katrin Selstad Røysland
Kari Sælen
Bente Ebbesvik
Petter Randa Bøe
Endre Nåmdal Ph.D
Tore Johan Erstad
Nina Søvik Mjømen (adv.flm.)

(H)=Møterett for Høyesterett

Ansvarlig advokat
Karsten Krüger Engedal

Vår referanse
10108/453671

Bergen, den
24. juni 2021

ELVAVEGEN I ALVER KOMMUNE - MERKNADER TIL NABOVARSEL - GBNR 323/612

1. Innledning:

Advokatfirmaet Kyrre ANS representerer hjemmelshaverne til ovennevnte eiendom.
Det vises til nabovarsling av søknad om ny VA-rammeplan for Elvaåsen reguleringsområde.

På vegne av gbnr 323/612 inngis merknader til nabovarselet.

2. Tiltakshaver har ikke privatrettslig rett til å anlegge VA-ledningene over gbnr 323/612 som omsøkt:

I nabovarselet er det angitt at kommunen gjennom "...vedlagt vedtak fra Teknisk etat i Alver kommune" har godkjent VA-rammeplanen. Dette er misvisende. Det vedlagte skriv fra kommunen er å anse som en forhåndsuttale fra VA-avdelingen i kommunen om at VA-rammeplanens tekniske løsninger kan godkjennes fra deres side.

Selve godkjenningen av VA-rammeplanen må skje gjennom enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, hvor tiltakshaver må dokumentere privatrettslig rett til å gjennomføre tiltaket. Søknaden forutsetter rettigheter til å legge VA-ledningene over bnr. 612. Slike rettigheter har tiltakshaver ikke. Søknaden kan ikke godkjennes før dette er på plass, jf. pbl. §§ 27-1 – 27-4. Slike rettigheter skal som det klare utgangspunkt være sikret ved tinglyst dokument.

Det foreligger tinglyst erklæring med kartvedlegg som viser hvor tiltakshaver har rett til å legge ledninger over bnr. 612, se vedlegg. Omsøkt tiltak er helt opplagt i strid med denne erklæringen.

3. Nye brukstillatelser i feltet kan ikke gis før VA-rammeplan er godkjent.

Behovet for å omsøke ny VA-rammeplan har sin årsak i at tiltakshaver ikke har bygget anlegget i samsvar med tidligere søknad og godkjenning fra kommunen.

I reguleringsbestemmelsene for Elvaåsen er det rekkefølgekrav om at det før byggearbeidene kunne starte skulle foreligge godkjent VA-rammeplan. Det konstateres at utbyggingen er blitt gjennomført i strid med forhåndsgodkjenning fra VA-avdelingen og byggetillatelse etter plan- og bygningsloven. I realiteten innebærer dette at utbyggingen av feltet har skjedd uten at dette rekkefølgekravet har vært oppfylt.

Ferdigattester og brukstillatelser som er gitt i feltet, er gitt på bakgrunn av dokumentasjon fra tiltakshaver som tilsa at tiltakene var utført i samsvar med tillatelsene. Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for opparbeidelse av utomhusarealet. Det er viktig at kommunen som bygningsmyndighet opprettholder rekkefølgekravene, da dette gir utbygger et økonomisk incitament til å rydde opp. Man er ellers bekymret for at det kan oppstå en situasjon med risiko for at de viktige fellesløsningene (va-løsninger, utomhusareal) i feltet ikke opparbeides i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven.

4. Avslutning:

På vegne av bnr. 612 gjøres det gjeldende at kommunen ikke kan godkjenne søknaden om VA-rammeplan, før tiltakshaver – gjennom tinglyst erklæring – kan dokumentere rettigheter til å legge ledningene over bnr. 612, og eventuelt andre eiendommer hvor man p.t mangler slike rettigheter. Og videre at det ikke kan gis nye brukstillatelser i feltet før det foreligger godkjente tillatelser i samsvar med rekkefølgekravene i planen.

Til orientering har bnr. 612 gitt utbygger tilbud om å kjøpe slike rettigheter – som vil være til stor ulempe for bnr. 612 – uten at man i skrivende stund har mottatt noen tilbakemelding på dette. Utbygger har tvert imot forsøkt å sette press på hjemmelshaverne til bnr. 612 om å godta VA-ledninger over sin eiendom uten noen form for kompensasjon.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Kyrre ANS



Tore Johan Erstad
Senioradvokat