

Statsforvalteren i Vestland
Sendes via:

Alver kommune
Plan og byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Bergen, den 22. august 2022
Ansv. advokat: Torkjell Solbø
Vår referanse: 1021
Deres referanse: 22/4082-22/57419

Deres ref.: 22/4082 – 22/57419. Klager over enkeltvedtak

Jeg representerer Bresvika Byggefelt AS og Tore Kvalheim i klagesak på vedtak over «*Løve til oppføring av Riving av einebustad og oppføring av ny – gnr. 428/75 Kvalheim nedre*».

Vedtaket er av 15.08.2022 og klagefristen er 3 uker fra vedtaket ble mottatt. Klagen er inngitt rettidig. Klagen stiles til klageinstansen som er Statsforvalteren i Vestland og sendes til vedtaksinstansen som er Alver kommune, Plan og byggesak.

Bakgrunnen for klagen:

1. Saksbehandlingsfeil:

Vedtaket lider av saksbehandlingsfeil som har virket bestemmende for vedtakets innhold, og som gjør vedtaket ugyldig, jf. Fvl. § 41.

1.2 Uavklart regulering:

Bresvika Byggefelt har saksøkt Alver kommune for å få fastslått hvilken reguleringsplan som gjelder for Bresvika. Det er enighet om at området er regulert og at reguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret i sak 66.01 den 11.10.2001.

Spørsmålet retten skal ta stilling til er hvilket reguleringskart med tilhørende forskrifter som er gjeldende. Reguleringskartet som kommunestyret behandlet i sak 66.01 eller et kart kommunen senere har kommet til enighet med fylkesmannen om at skal være gjeldende.

Det er derfor feil når det i saksdokumentene opplyses at det er Radøy sin kommuneplan som er styrende. Det er reguleringsplanen som er styrende for bebyggelsen av området. Før retten har tatt stilling til hvilken reguleringsplan som er gjeldende kan ikke kommunen behandle reguleringsaker som skal behandles i henhold til reguleringsplanen for Bressvika.

Søknaden kan ikke behandles før det er avklart hvilken reguleringsplan som gjelder.

1.2.1 Arealdisponering: Aktuelt område er regulert PlanID 12602001000100

Arealdisponering	
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan <input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
	Navn på plan Radøy Kommuneplan 2011-2023
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Boligbebyggelse nåvarende ifølge kommuneplan

Forholdet til plan og bygningsloven skal også avklares. Alle nybygg og ombygginger som her skal oppfylle kravene i TEK 17.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Bressvika (plan-id: 12602001000100) er definert som «boligbebyggelse». Reguleringsplan vert supplert av kommunedelplan for Radøy der reguleringsplan ikkje har eigne føresegner om tema.

1.2.2 Plassering av bygg avviker fra reguleringsplanen.

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK			
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr. B –
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter/forskrifter til pbl <input type="checkbox"/> Arealplaner <input type="checkbox"/> Vegloven		
Pbl § 31-2	Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)	Redegjørelse i eget vedlegg	Vedlegg nr. B –

All den tid det er usikkerhet om hvilken reguleringsplan som gjelder kan ikke kommunen gi byggetillatelse i strid med reguleringsplanen - uten å gi dispensasjon. Det er ikke søkt dispensasjon selv om det omsøkte tiltaket er i strid med reguleringsplanen.

1.3 Krav til infrastruktur – vei, vann og kloakk

Søkerne viser til Bergen tingretts dom av 05.02.2019 som grunnlag for at de har veirett og rett til bruk av vann og kloakkanlegg. I dommen legger retten til grunn at «Det er uomtvistet at det pr i dag ikke er utstedt ferdigattest på vann- og avløpsanlegget i Bressvika og at det kun foreligger midlertidig brukstillatelse». Av samme grunn har ikke kommunen overtatt anlegget, slik det fremgår av avtalen datert 12. november 2003. Avtalen retten viser til forutsatte at det kom til enighet om hvilken reguleringsplan som var gjeldende.

Uklarheter omkring reguleringsplanen gjør at avtalen ikke er gjennomført. Det er uomtvistet at kommunen ikke er eier av vann og kloakkanlegg eller adkomstvei til Bressvika.

Opplysninger om adkomstrettighet.

Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
		<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Tilkomst, avkørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Avkørsle til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan.

Opplysninger om vann og avløpsrettigheter

Vann- forsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta	
	<input type="checkbox"/> Offentlig vannverk	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vannverk
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann	Beskriv
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	Vedlegg nr. Q -
Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Vatn og avløp (VA)

Det er vist til at eigedom skal ha privat vatn og avløp.

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

På bakgrunn av dom frå Bergen tingrett avsagt den 05.02.2019 (sak 17-20089TVI-BERG/4) vurderast dei privatrettslege førehalda rundt vatn og avløp å vere tilfredsstillande avklart. Riving og oppføring av ny bustad inneberer ingen endring kring åtkomsten til eigdommen, og vurderast difor å vere avklart det også.

Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta	
	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg
	Skal det installeres vannklosett?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		Vedlegg nr. Q -

Kommunen går inn i en pågående konflikt om privatrettslige forhold. Etter PBL § 27-1 skal «Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, [...] være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.»

PBL § 27-2 (2) har en tilsvarende bestemmelse når det gjelder avløp, her heter det: «Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.»

Ved oppføring av nybygg, slik det her er tale om skal «... avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk» jf. PBL § 27-2 (5).

Søknaden behandler ikke dette. Eksisterende bolig lar takvann gå rett ut i marken. Det er heller ingen dreneringsrør som er koblet opp til eksisterende avløp. Uavhengig av hva som tidligere er avtalt krever håndtering av slikt grunn- og overvann en særskilt avtale.

2. Avsluttende bemerkninger:

Kommunen går inn i en pågående konflikt om privatrettslige forhold, i strid med PBL § 21-6, der det heter: «Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.»

I lovkommentaren er vises det eksplisitt til PBL §§ 27-1 og § 27-2 om vannforsyning og avløp, der rett til å føre ledning over annen mands grunn må være sikret før tillatelse gis. Bergen tingretts dom gir ingen rettigheter, utover det som eksplisitt er nevnt i dommen. Rivning og oppføring av ny bolig inngår ikke i dette.

Det er ikke plan og bygningsmyndighetenes oppgave å kartlegge privatrettslige forhold, ei heller å fortolke en dom. Dersom Bergen tingrett hadde gitt eiendommen gbnr. 428/75 en slik rett som eier viser til ville man kunne tinglyse dommen på eiendommen. Det kan man ikke av den enkle grunn at dommen kun tar stilling til betalingskravet klager fremsatte ved stevning. Daværende eier krevde ikke dom for at eiendommen hans hadde rett til vei, vann og kloakk over saksøkers eiendom.

Faren ved å involvere seg i privatrettslige tvister er at kommunen risikerer å havne i et erstatningsansvar overfor klager, som i dette tilfellet får sin eiendomsrett krenket. Eksempler på at så har skjedd er Rt. 2008 s. 362 og avgjørelsen om et etterfølgende erstatningssøksmål i Rt. 2011 s. 228. I saken var det tvist om tolkningen av en servitutt og om den hadde betydning for planlagte byggearbeider.

Erstatningsrettslige konsekvenser ved utbygging i strid med privatrettslige forhold er også drøftet hos Endre Stavang i «Opphør av servitutter» (2011).

3. Påstand:

Det legges ned slik

Påstand:

1. Vedtak av 15.08.2022 om Løyve til oppføring av Riving av eienebustad og oppføring av ny – gnr. 428/75 Kvalheim nedre, oppheves.
2. Byggesøknaden avvises.

Med vennlig hilsen
Advokatkontoret Fløien



Torkjell Solbø
Advokat

direkte telefon: 900 97 314
e-post: ts@floien.com

Kopi:
Jan Roger Iversen
Tore Kvalheim