

Alver kommune
Postboks 4, 5906 Frekhaug

Sendt til:
post@alver.kommune.no

ADVOKATER MNA

Atle Birkeland Siv.øk.
Jakob Chr. Christensen (H)
Karsten Krüger Engedal
Line Nilsen
David Hilton
Lars Stakston Kvinge
Tarjei Hovland
Endre Nåmdal Ph.D
Bente Ebbesvik

Roald Angelfoss (H)
Mari Brügger Villanger
Margarethe Kielland Stoltz
Beate Katrin Selstad Røysland
Kari Sælen
Petter Randa Bøe
Tore Johan Erstad
Nina Søvik Mjømen
Jon Magnus Hellevik
Janne Christina Landås

Ansvarlig advokat Vår referanse
Jakob Chr. Christensen 10517/542443

Bergen, den
16. januar 2023

(H)=Møterett for Høyesterett

SAK 22/5104 – TILLEGGSMERKNADER TIL KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRITAK FRA PLANKRAV/DISPENSASJON – GBNR 322/46 MJÅTVEIT

1. Innledning

Det vises til tidligere innsendt klage med frist for tilleggsmerknader 25. januar 2023.

Alver kommune fattet den 14. desember 2022 følgende vedtak (administrativt delegasjonsvedtak):

«Søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan jf. føresegn 1.2.1 i kommunedelplan for Meland for riving av fritidsbustad og oppføring av bustad vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til oppføring av bustad er ikkje tatt til handsaming, som følgje av at dispensasjon vert avslått. Sjå saksutgreiing for utgreiing av enkelte tilhøve rundt tiltak.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Kort oppsummert er avslaget begrunnet i følgende forhold:

- Uklarheter knyttet til vei-, vann og avløp, herunder at det ikke er tilstrekkelig dokumentert privatrettslige rettigheter til å knytte seg til privat stikkledning og «dermed til å gå over annan manns grunn for å kople seg på».

- Vilkårene for å gi fritak fra plankrav med hjemmel i kommunedelplanen for Meland punkt 1.2.1, jf. punkt 2.1.1. er ikke vurdert å være oppfylt, fordi eiendommen ligger i et område som er under områderegulering (Dalstø-Mjåtveit), og som ikke kan anses å være utbygd i «vesentlig grad» uten reguleringsplan.
- Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra Vestland fylkeskommune må foreligge ved ny søknad eller ved eventuell supplering i klageomgang.
- Tiltaket vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene bak plankravet, men det foreligger ikke klart større fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Andre opplysninger:

- Vestland fylkeskommune har ved brev datert 25. oktober 2022 uttalt at dersom «...vi får ein søknad om endra bruk av ein eksisterande fritidsbustad til ein einbustad så kan det påreknas teit løyve til endra bruk av avkjørsla (avkjørsla frå fv. 564 Rosslandsvegen, min presisering)».
- I uttale fra Alver kommune ved Samferdsle-, veg-, vatn-, og avløp av 8. november 2022, er det opplyst at avdelingen ikke har merknader til at det blir gitt dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for Meland.

2. Opplysninger til faktum

2.1. Vei-, vann og avløp

Det har tidligere vært uklarheter om va-situasjonen for eiendommen, men dette er nå avklart. I korte trekk kan historikken oppsummeres slik:

- Den 06.04.2011 ble det fattet et vedtak som beskrev hvorledes ledningsnett og avløp skulle bygges. Det ble gitt godkjenning til etablering av VA-anlegg iht. vedlagte tegninger og dokumenter. Det ble i ettertid sendt inn dokumenter for ferdigattest med ingen mangler eller avvik. Det vises til bilag 1-4 vedlagt denne klage som dokumentasjon. Det ble presisert at det skulle etableres pumpestasjon for inntil 25 enheter.
- I forbindelse med søknadsprosessen og etablering av nytt stikk til gbnr. 322/46, hentet tiltakshaver ut kart fra kommunen sin VA-avdeling. Dette ble hentet tidlig i april 2022, se bilag 5 som dokumentasjon. Bilag 5 viser hvordan vann og avløp faktisk er bygget, og at dette krysser gbnr. 322/46 (og det som tidligere var bnr. 29). Tiltakshaver ble gjennom disse dokumentene oppmerksom på at det dessverre ikke var etablert stikk opp til hytten på bnr. 46, slik som det skulle gjøres iht. vedtak 2011.
- Noen dager senere ble tiltakshaver av kommunen gjort oppmerksom på at tegningene nevnt ovenfor ikke viste korrekt situasjon, og at de var blitt tegnet om dagen før av en av kommunens ansatte. Vi fikk tilsendt bilag 6 fra kommunen, som viste ny trasé. Dette kom overraskende på tiltakshaver, da det ikke var nabovarslet

eller utført fysisk arbeid i samsvar med informasjonen i bilag 6. Tiltakshaver hadde heller ikke gitt rettigheter til graving på deres tomt eller omlegging av rørene. Tiltakshaver ble samtidig oppmerksom på nyere byggesøknader, hvor det ble opplyst og lagt til grunn at anlegget likevel var blitt bygget i samsvar med tegninger fra 2011, se vedlegg 7 og 8.

- Tiltakshaver så seg derfor nødt til å avdekke den reelle situasjonen, og bestilte oppmåling og oppgraving på tomten hos Norconsult.
- Norconsult avdekket at det ligger va-ledninger på gbnr. 322/46. Dokumentasjon for dette ble sendt til kommunen 16. juni 2022. Tiltakshaver har ikke fått tilbakemelding på denne henvendelsen.
- Etter Norconsults undersøkelser, er det ikke lenger uklarheter knyttet til disse forhold. Søknad med rørleggermelding er blitt sendt kommunen med den informasjon som her er gjengitt. Det antas at dette er bakgrunnen for at Alver kommune ved Samferdsle-, veg-, vatn-, og avløp ikke har hatt innsigelser til at det blir gitt dispensasjon. Tiltakshaver har dokumentert alle rettigheter.
- Redegjørelsen ovenfor og Norconsults undersøkelser, dokumenterer også at vilkårene for å gi fritak fra plankrav er oppfylt i denne saken hva gjelder tilkoping til eksisterende va-anlegg.

2.2. Tomten har veirett og det er søkt om tillatelse fra Vestland Fylkeskommune

- På dette punkt vises det til tidligere innsendt redegjørelse i følgeskriv til søknaden og i kommentarene til nabomerknadene. For sammenhengs skyld hitsettes følgende opplysninger fra hhv. følgeskriv og kommentarene til nabomerknadene.

Fra følgeskrivet til søknaden:

«Eiendommen og eksisterende fritidsbolig har i dag kjøretilkomst via eksisterende privat vei over gbnr. 322/29, som tiltakshaver også har grunnbokshjemmelen til [nå sammenslått med bnr. 46, min merknad]. I forbindelse med foreliggende søknad, tinglyses denne veiretten, men det er ingen endring av veitilkomsten og ingen økt bruk av denne. Tilkomstveien har tilfredsstillende standard/vil bli utbedret noe mht. standard og stigningsforhold ifbm. prosjektet. Det foreligger tillatelse til bruk av privat veg frem til offentlig veg fra veglaget».

Fra kommentarene til nabomerknadene:

«Veien ble bygget at tidligere eier av gbnr. 322/1 Ingvald Mjåtveit, allerede før 1950. Veien var den gangen opparbeidet som «spadd» vei for hånd av Ingvald. I ettertid har entreprenør Magnar masseutskiftet veien med faste masser. Arbeidet var ikke

søknadspliktig. Det er i tillegg blitt lagt en stikkrenne i enden av veien for avrenning og oppsamling av tilsig. Stigningsforholdene er de samme i dag som da den ble bygget.

- Vestland Fylkeskommunen har orientert om at de vurderer at tiltaket krever søknad om endret tillatelse til bruk av avkjørselen fra fv. 564 Rosslandsvegen. Videre har VLFK opplyst at det kan påregnes at slik tillatelse vil bli gitt dersom det søkes om dette. Tiltakshaver har nå søkt VLFK om tillatelse i samsvar med dette, og kommunen vil bli orientert når tillatelse foreligger.

3. Nærmere begrunnelse for klagen

3.1. Prinsipalt opprettholdes søknaden om fritak fra plankrav opprettholdes i klageomgangen

Eiendommen ligger i et område som de senere år er fortettet gjennom en rekke vedtak om fritak fra plankrav og/eller dispensasjoner. Denne praksisen fra kommunen har pågått i alle fall fra 2017. Sist gjennom fritak fra plankrav for naboeiendommen gbnr. 322/111. Avslaget er i så måte i strid med forvaltningspraksis og likebehandling i kommunen. Boligen er tilpasset eksisterende bebyggelse mht. volum, høyde og estetikk og har et moderne uttrykk. Tiltaket utnytter seg av eksisterende teknisk infrastruktur, jf. punkt 2 ovenfor.

Det anføres at vilkårene for fritak fra plankravet må anses oppfylt, og at kommunen derfor kan gi tillatelse uten å gå veien om dispensasjon. Gitt etablert forvaltningspraksis, anføres det videre at kommunen ikke har saklig grunn til å si nei til fritak i denne saken. Dette følger av at man etter vedtakelsen av kommunedelplanen for Meland har etablert en forvaltningspraksis som tilsier at et avslag i denne saken ikke kan begrunnes uten å komme i konflikt med regelverket om myndighetsmisbruk, - og da særlig forbudet mot usaklig forskjellsbehandling.

3.2. Subsidiært anføres det i klageomgangen at vilkårene for dispensasjon er oppfylt

I tillegg til at momentene som er anført ovenfor også vil være relevante ved dispensasjonssøknaden, vises det her til begrunnelsen for dispensasjon som ble gitt i dispensasjonssøknad datert 4. februar 2022.

Eiendommen er i pågående planarbeid avsatt til boligformål. Dispensasjonen legger til rett for en arealutnyttelse som er i samsvar med dette. Eiendommen ligger i et område som de senere år for en stor del er fortettet gjennom dispensasjoner og/eller fritak fra plankrav. Boligen er tilpasset eksisterende bebyggelse med moderne uttrykk.

Eiendommen er i dag bebygget med eksisterende godkjent fritidsbolig. Da tiltakshaver overtok eiendommen hadde denne i lengre tid vært preget av forsøpling og oppsamling av vrakdeler og skrot. Mye av dette har tiltakshaver allerede sørget for opprydding av.

Foreliggende dispensasjonssøknad tilrettelegger for en fortsatt opprydding av eiendommen, herunder riving av eksisterende eldre bygningsmasse.

4. Oppsummering

Med bakgrunn i begrunnelsen ovenfor, anmodes det om at klagen tas til følge og at det gis fritak fra plankrav som omsøkt. Subsidiært at det gis dispensasjon.

Dersom kommunen vurderer at det er behov for befarings i saken for å bedre kunne belyse faktiske forhold, vil tiltakshaver selvsagt stille for å redegjøre nærmere for tiltaket, va-situasjonen og tilkomstforholdene.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Kyrre ANS



Tore Johan Erstad
Senioradvokat