

Mona Vabø  
Vabøvegen 229  
5955 Lindås

Vabø 7. juli 2022

Alver kommune

Per e-post: Post Alver byggesak [byggesak@alver.kommune.no](mailto:byggesak@alver.kommune.no)

Sak: 22/6329 - 23/1637 og saknr: 558/23: **løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 102/8, Vabøvegen 225 i Alver kommune. Klage over vedtak**

Undertegnede fikk opprinnelig varsel om at eier av **gnr. 102, bnr. 8** søkte om rammetillatelse for fradeling av tomt og oppføring av ny enebolig på denne eiendommen. Det ble etter uttalelser fra Alver kommune og andre offentlige etater samt undertegnede gitt avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom.

Det het i melding til undertegnede følgende i brev av 23.1.2023: *Det er gjeve avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom grunna manglar knytt til vassforsyning og avløp.*

Samtidig var det opplyst at det var dispensert fra krav om regulering som grunnlag for fradelingen.

Det som klart ble meddelt er at det var gitt et avslag, noe man som berørt nabo la til grunn.

I ettertid er det, uten denne klagers viten igangsatt ny sak, med nytt saksnummer og uten ytterligere varsel til meg som nabo, innsendt et betydelig antall dokumenter til Alver kommune, som da nå skal ha medført endret syn på saken og slik at søknad om deling av grunneiendom er imøtekommet. Fortsatt uten at man som direkte berørt nabo er varslet. Det vises til at undertegnede ble kjent med nye saksdokumenter og nytt vedtak i kontakt med Alver kommune 27/6-23. Dette er kommentert nedenfor som del av grunnlaget for å konstatere saksbehandlingsfeil.

Eiendommen som det nå er gitt fradelingstillatelse til ligger innenfor 100-meters-beltet langs sjøen og i LNF-område. Det er fra kommunens side også gitt dispensasjon for tiltaket, slik det er omsøkt. Det er etter min vurdering fullstendig feil å gi dispensasjon som krever at kommunen og Statsforvalteren skal samtykke til bygging innenfor 100-meters-beltet og i eksisterende LNF-område. I tillegg er det gitt tillatelse til flere andre søknadspliktige tiltak som utvidet avkjørsel og dispensasjon fra avstandskravet mot vei.

Som undertegnede i varslingsrunden forut for avslaget i januar 2023 uttrykte vil min eiendom Vabøvegen 229, gnr/bnr 102/25, bli sterkt berørt av tiltaket, og sannsynligvis den av alle i området som blir belastet med flest ulemper i form av tap av utsikt fra bolig mot sjøen og innsyn fra tiltenkt bolig til terrasse. Som tidligere bekjentgjort har tiltakshaver på bnr. 8 tilgjengelig flere andre tomter som kunne vært brukt som tomtegrunn for bygging av ny bolig og som **ikke** vil berøre 100-meters-beltet langs sjøen. Det er derfor ingen gode grunner for verken fradeling av tomt eller oppføring av bolig på nettopp dette arealet.

Gjennom dette vedtaket legger kommunen til grunn en praksis, som med basis i likhetsprinsippet og det forvaltningsrettslige forbudet mot forskjellsbehandling, innfører en **presedens** som både kommunen og Statsforvalteren må vurdere. Vedtaket innebærer en liberalisering av praksis for overføringer av tomtegrunn i landlige omgivelser og som krenker LNF-arealer og 100 meters-beltet. Når dette dessuten er unødvendig ut ifra den begrunnelse som er gitt for fradelingen, blir avgjørelsen svært lite forståelig. Alver kommune sin vurdering i denne sak vil da legge veien åpen for at også andre kan fremme tilsvarende søknader og ha krav på å få disse godkjent ut ifra prinsippene om at like forhold skal behandles likt.

Skjønnsutøvelsen til kommunen samt anvendelsen av lovkravene i plan- og bygningsloven og tilhørende forvaltningspraksis ift fradeling og byggetillatelse er satt til side.

I tillegg foreligger det saksbehandlingsfeil da man ikke har varslet om ny søknadsprosess og ny fradelingssak etter at første avslag ble gitt. Etter forvaltningsloven skal det vedtak som retter seg mot en part (her naboeiendom) varsles på forhånd og berørte parter skal på ethvert stadium i saken ha anledning til å uttale seg om forhold som omsøkt, men da må man gjøres kjent med disse nye forhold. Dette er ikke tilfelle her.

Det skal ikke være slik at rykter på bygda skal gi kunnskap om at slike vesentlige forhold igangsettes. Det var en tilfeldig bemerkning fra naboer som gjorde at jeg fikk kjennskap til at ny søknadsprosess var igangsatt og at et helt sakskompleks med mer enn 20 dokumenter hadde blitt produsert og innsendt til kommunen uten at forvaltningslovens saksbehandlingsregler er blitt ivaretatt. Det vises særlig til forvaltningslovens §§16-18, herunder at jeg skulle vært forhåndsvarslet om nye saksdokumenter fra tiltakshaver og nye vurderinger og det helt vesentlige at man som part kan gjøre seg kjent med sakens dokumenter hvis man blir varslet om dette. Videre vil kommunens utrednings- og informasjonsplikt ikke være oppfylt dersom man ikke vet at ny saksbehandling er i gang eller nye dokumenter er kommet inn og som vil kunne endre første gangs vedtak.

I tillegg er det ikke tatt behørig hensyn til de individuelle forhold som i en interesseavveining skal tilsi at søknaden avvises. Min bolig på gnr/bnr 102/25 ligger slik til i forhold til omsøkt prosjekt at dette vil påvirke brukskvaliteten og derved livskvaliteten som innbygger i kommunen betraktelig. Vi kan ikke se at kommunen i det hele tatt har lagt vekt på dette.

Den aktuelle eiendommen ligger under marin grense og området som sådan, og med denne fradelingen som forutsetter bygging av bolig på tomten, må det settes krav til en **områdestabilitetsvurdering**. Tiltakshaver har i samband med innspill til ny KPA for samme eiendom og tiliggende arealer mot sør-øst datert 14.9.2022, foreslått bygging av ytterligere 4-5 boliger langsetter Vabøvegen og alle innenfor 100-meters-beltet mot sjø. I dette innspillet til KPA, og som omfatter SAMME eiendom, bekreftes det at eiendommen ligger under marin grense slik at fare for kvikkleire alltid må bli vurdert. Det fremgår ikke av plangrunnlaget og søknadsdokumentene, til tross for kunnskap om plasseringen under marin grense, at det er innhentet en områdestabilitetsvurdering fra geoteknisk ekspertise som blant annet kan basere seg på den metode som NVE har utarbeidet i "Sikkerhet mot kvikkleireskred" (NVE 1/2019) eller undersøkelser i samsvar med Plan og bygningslova, 2008 (sist rettet 07.2021): Kapittel 28. Krav til byggetomta og ubebygd areal. §28-1. Dette må i så fall utføres av aktør som har nødvendig kompetanse og internkontrollrutiner for geotekniske vurderinger.

Det stilles også spørsmål om hvilke artsmangfold-kartlegginger som er gjort for den berørte eiendommen. Fradelingen skjer med sikte på bygging i 100-meters-beltet og i LNF-område. Da må det settes særskilte krav utover de soner som allerede er godkjent for utbygging og

som ikke omfattes av verneverdig natur, område knyttet til naturfare (ref. også under marin grense), aktsomhetsvurderinger samt det offentliges ansvar for å påse at natur- og friluftinteressene ikke påvirkes av fradelingen med påfølgende byggeprosjekt. Konklusjonen er at her er det ikke utredet helt essensielle forhold av betydning for grunnlaget for vedtaket. Foreligger det f eks målinger for området i Nasjonal grunnvannsdatabase (GRANADA) som kan vise hvilke data som forefinnes?

**Leg påklager vedtaket** om deling i sak nevnt ovenfor samt tillatelse til oppføring av bygg på den utskilte eiendom, hvis eller når oppmåling og oppretting av matrikkelenhet foretas.

Med vennlig hilsen

Mona Vabø

BYGGADMINISTRASJON Harald Bjørndal a.s  
Postboks 103  
5649 EIKELANDSOSEN TLF: 56 58 11 30

Per e-post: [post@byqqadmin.no](mailto:post@byqqadmin.no) / [elin@byggadmin.no](mailto:elin@byggadmin.no)