

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-102/8, FA-L33

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 12.09.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
130/23	Utval for areal, plan og miljø	20.09.2023

**Klage på løyve til oppretting av ny grunneigedom for bustad - gbnr 102/8 Vabø
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå nabo i sak 23/2963, datert 07.07.2023, vert ikkje tatt til følge.

Vedtaket av 30.05.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 810 m² frå gbnr 102/8 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteken 14.04.2023, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Rett til framføring av veg, vatn og avlaup over gbnr 102/8 må leggjast fram for tinglysing seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 26-1, jf. 20-1 bokstav m, 20-2 og 20-4 bokstav d.

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 130/23 Vedtak:

Klagen frå nabo i sak 23/2963, datert 07.07.2023, vert ikkje tatt til følge.

Vedtaket av 30.05.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 810 m² frå gbnr 102/8 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteken 14.04.2023, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Rett til framføring av veg, vatn og avlaup over gbnr 102/8 må leggjast fram for tinglysing seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 26-1, jf. 20-1 bokstav m, 20-2 og 20-4 bokstav d.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 30.05.2023

Tiltak: Oppretting av eigedom

Søknadstype: Søknad om tiltak.

Dispensasjon frå plankravet er gjeve i sak 22/6329 med saknr. 040/23, datert 16.01.2023.

Eigedom: 102/8 Vabø

Adresse: Vabøvegen 225, 5955 Lindås

Tiltakshavar/eigar: Anne Karin Nesse med heimel sidan 10.12.2021

Ansvarleg søker: Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS

Klagar: Nabo – gbnr 102/25 - Mona Vabø

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 30.05.2023 om løyve til oppretting av ny grunneigedom. Dispensasjon er gjeve i sak 22/6329 med saknr. 040/23, datert 16.01.2023.

Vedtaket av 30.05.2023 har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 810 m² frå gbnr 102/8 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteken 14.04.2023, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Rett til framføring av veg, vatn og avlaup over gbnr 102/8 må leggjast fram for tinglysing seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom for bustadhus frå gbnr 102/8. Parsellen er oppgjeve til å vera om lag 810 m².

Dispensasjon frå plankravet er gjeve i sak 22/6329 med saknr. 040/23, datert 16.01.2023. Det var samtidig sendt inn søknad om tiltak i sak 22/6329, men søknaden om tiltak var ikkje komplett og det vart gjeve avslag på søknaden om tiltak i vedtaket av 16.01.2023. I noverande sak 23/2963 er søknaden komplett. Det vart gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom for bustadhus frå gbnr 102/8 den 30.05.2023.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå nabo over delegert vedtak av 30.05.2023.

Tilsvaret frå ansvarleg søker er mottatt den 01.08.2023.

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka.

Vedtaket av 30.05.2023 er sendt ut den 02.06.2023. Klagar var ikkje mottar av skrivet. Klagar vart kjent med løyvet den 27.06.2023.

Klagefristen for klagar i vår sak løpar frå det tidspunkt klagar fekk vite eller burde ha skaffa seg kjennskap til vedtaket, jf. forvaltningslova (fvl.) §29 andre ledd første punktum. Klagar fekk vite om løyvet i underkant av 1 måned etter gjeve løyve den 27.06.2023 og påklaga løyvet den 07.07.2023. Dette er innafør maksimal klagefrist på 3 månadar frå vedtakstidspunktet den 30.05.2023, jf. fvl. § 29 andre ledd andre punktum. Klagar sender inn klage i underkant av to veker etter å ha fått kunnskap om løyvet. Klagar har klaga innanfor den alminnelege klagefristen på tre veker rekna frå 27.06.2023.

Klagen frå nabo – gbnr 102/25 er rettidig (innan rett tid), jf. forvaltningslova (fvl.) §29 om klagefrist.

Nabovarsel og løyve til klagevurdering

Klagar er nabo og hadde nabomerknad i saka om dispensasjon – sak 22/6329. Klagar er å rekne som part i saka og har ei særskilt interesse i utfallet av søknaden med sin nabomerknad. Nabovarselet, som vart nytta ved søknaden om dispensasjon, vart også nytta ved søknad om tiltak. Dette fordi nabovarselet varsla både dispensasjon og tiltak samtidig samt at nabovarselet var gyldig ved å ikkje vere eldre enn 1 år på søknadstidspunktet for tiltak (nabovarsel er sendt den 24.06.2023 og søknad er mottatt 13.04.2023.) Dette betyr at både nabovarselet og nabomerknaden også er en del av noverande søknad om tiltak.

På denne bakgrunn ligg det ikkje føre sakshandsamingsfeil i høve nabovarslinga ved søknad om tiltak.

Klagar har imidlertid rett på å få løyvet om oppretting av ny grunneigedom av 30.05.2023 til klagevurdering. Kommunen innrømmer sakshandsamingsfeil i saka. Klagar er ved ei inkurie (openbar feil) ikkje fått tilsendt vedtaket av 30.05.2023 til klagevurdering. Då klagar har rettidig påklaga vedtaket av 30.05.2023, får ho sin klage handsama og sin stemme høyrte i klageomgangen. Omsynet til både klagar og tiltakshavar, i tråd med forvaltningslova reglar om klage i kapittel VI, vert ivaretatt med noverande klagehandsaming.

Etter dette er feilen ved å ikkje sende ut vedtaket av 30.05.2023 til nabo med nabomerknad – gbnr 102/25

ansett å vere reparert i klageomgangen og i tråd med, forvaltningslova (fvl.) § 41.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Arealet er uregulert og sett av til bustadformål i kommunedelplan for Lindås (KDP). I punkt 2.2 i KDP er det sett krav om at areal som er sett av til bygg- og anleggsformål skal inngå i reguleringsplan før det mellom anna vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom.

Det vart i administrativt vedtak saknr. 040/23 datert 16.01.2023 gjeve dispensasjon frå krav om regulering i kommunedelplan for Lindås for oppretting av ny grunneigedom.

Omsøkte frådelling er i samsvar med formålet og elles vurdert å vera i samsvar med gjeldande plan.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon og dispensasjon er gjeve i sak 22/6329 med saknr. 040/23, datert 16.01.2023.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket i dispensasjonssaka 22/6329. Det er mindre enn eit år sidan nabovarsla vart sendt ut, 24.06.2022. Det kom inn nabomerknad frå eigar av gbnr 102/25. Merknaden er handsama i dispensasjonssaka og nabo har fått denne til klagevurdering.

Det ligg ikkje føre ytterlegare merknader frå naboar.

I høve klagars påstand om sakshandsamingsfeil ved nabovarslinga og tilhøyrande klagerett, vert det vist til den

utredninga som er gjeve innleiingsvis under avsnittet «Nabovarsel og løyve til klagevurdering».

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 14.04.2023.

Veg, vatn og avlaup

Det er lagt fram erklæring om rett til veg, vass- og avlaupsleidningar over gbnr 102/8. Erklæringane vert å leggja fram i original stand seinast samstundes med oppmålingsforretning. Kommunen sender erklæringane til tinglysing samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnboka.

Det er lagt fram erklæring om løyve til å knyta seg til privat vassverk, Ørnetua vassverk.

Det er lagt fram analyserapport for vatnet. Denne syner at drikkevatnet tilfredsstillar krava i Pbl. §27-1 om hygienisk og trykt drikkevatn. Alver kommune har stadfesta i e-post datert 31.01.2023 at den nye grunneigedomen får knyta seg til kommunal slamavskiljar.

Alver kommune ved avdeling for Samferdsel, veg-, vatn- og avløpsforvaltning har i

vedtak datert 03.08.2022 gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse frå kommunal veg.

Den nye grunneigedomen tilfredsstillar krava til teknisk infrastruktur sett i Pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

Naturmangfaldlova

Kommunen har i dispensasjonssaka sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

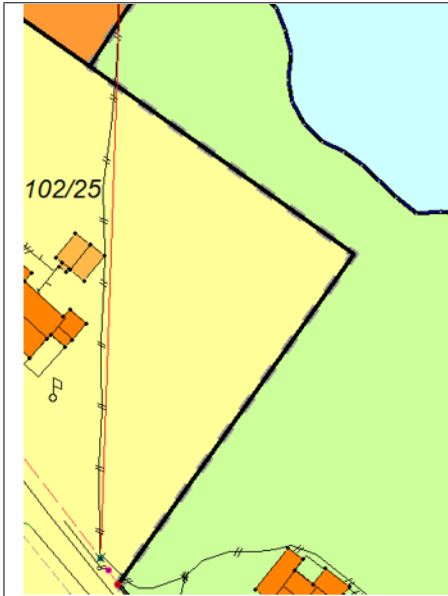
Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

For øvrig informasjon i saka vert det vist til vedtaket av 30.05.2023.

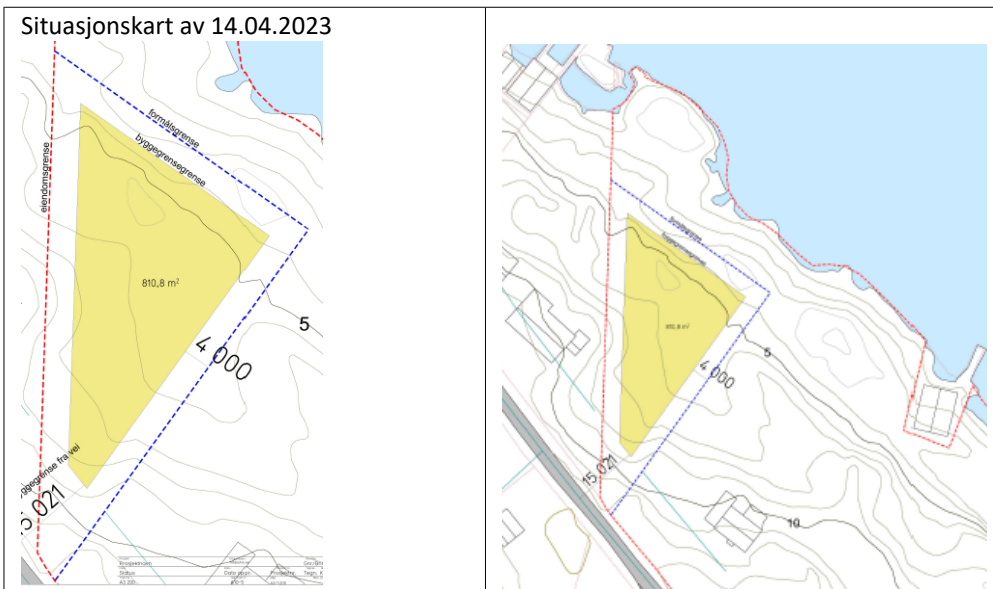
Kart/foto



Kommunedelplan for Lindås – satt av til bustad (gul farge)	
--	--



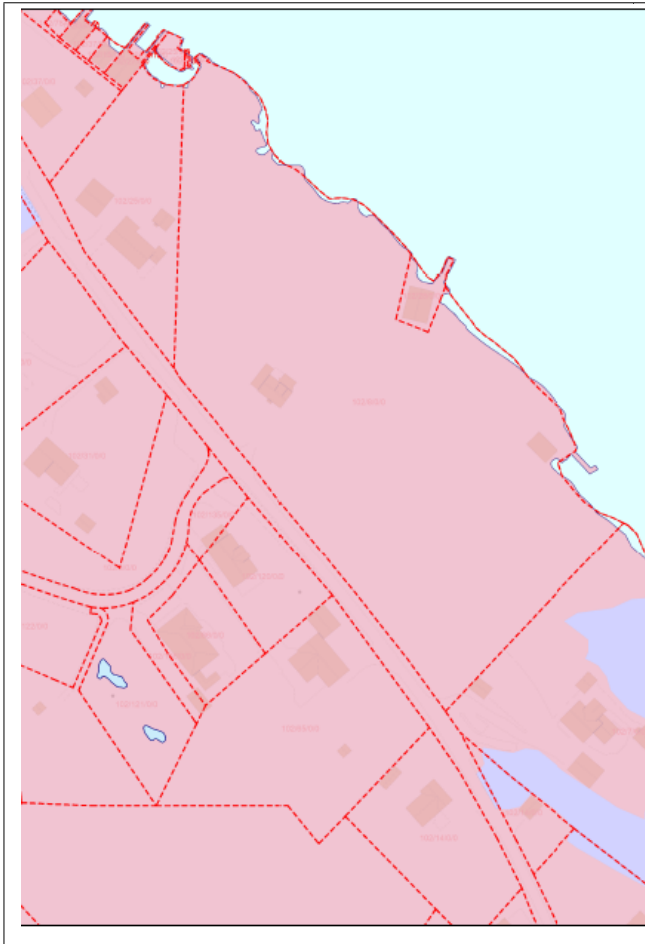
Situasjonskart av 14.04.2023



NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred

Se her:

DEL I: AKTSOMHETSOMRÅDER	<p><i>prosedyren i neste punkt.</i></p> <p>2 Avgrens områder med mulig marin leire Areal under marin grense kan brukes som et generelt aktsomhetsområde for områdeskred. Marin grense vises i NVEs temakart Kvikkleire (16).</p> <p>I områder hvor det er gjort detaljert løsmassekartlegging, kan NGUs kart «Mulighet for marin leire» (MML) brukes som grunnlag for et mer nøyaktig aktsomhetsområde for hvor det kan finnes kvikkleire/sprøbruddmateriale. Områdeskred kan oppstå i områder med sammenhengende marin leire. Disse områdene vises som aktsomhetsområder i NVEs temakart Kvikkleire¹.</p> <p>Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), er det ikke fare for at det vil utløses områdeskred.</p> <p>Det må også vurderes om det er mulig marin leire høyere opp i terrenget – slik at planområdet kan bli truffet av et skred som løsner derfra. (Terreng som kan inngå i utløpsområdet for et skred kan avgrenses til 3 x løsneområdets lengde målt fra nedre kant av løsneområdet).</p> <p>Dersom planlagte tiltak ligger over marin grense, er de ikke utsatt for områdeskredfare. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor områder med mulig marin leire eller ligger nedenfor områder med mulig marin leire, må det gjennomføres videre utredning iht. prosedyren.</p>	<p>:Handbok frå Skog og landskap, markslagsklassifikasjon i økonomisk kartverk»:</p> <p>3.2 Grunnlendt mark (() Areal der meir enn 50 % har mindre jorddjup enn 30 cm, men som ikkje kan klassifiserast som Fjell i dagen. Overflatedyrka jord kan ikkje ha symbol for Grunnlendt mark. Grunnlendte parti i ein figur med Overflatedyrka jord skal skiljast ut ned til om lag 0,2 dekar med symbol for Grunnlendt mark som einaste opplysning om arealtilstand. Overflatedyrka jord og Innmarksbeite der meir enn 50 % av arealet har mindre jorddjup enn 30 cm skal i tillegg ha symbol for Grunnlendt mark ((). Denne tilleggsopplysninga skal vere ein karakteristikk av arealet og ikkje ei eksakt klassifisering. Først etter at eit areal er klassifisert som Overflatedyrka jord eller Innmarksbeite, skal ein ta stilling til om arealet er grunnlendt. Overflatedyrka jord (%) og Innmarksbeite (&) kan skiljast frå dei grunnlendte variantane (% (, & () ned til 4,0 dekar.</p>
	Kartet «102/8_marin mottatt 07.09.2023 frå avdeling Plan og analyse i klageomgangen	Klagar sitt krav om områdestabilitetsvurdering: Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (under 2 meter) er det ikkje er fare for områdeskred, se Veileder frå 2019 om «Sikkerhet mot kvikkleireskred» del 1 pkt. 2 tredje avsnitt, sjå utsnitt over. Pkt. 3.3.2 er teksten som definerer grunnlendt mark i øko kart, kopiert frå «Handbok frå Skog og landskap, markslagsklassifikasjon i økonomisk kartverk», sjå utsnitt over. Det er opplyst frå avdeling Plan og analyse den 07.09.2023 at kartet «102/8_marin» er utskrift frå kommunen sitt geoprojekt med analyse på marin grense og økonomisk kartverk. Rødt/rosa viser det som er registrert som grunnlendt mark. Blått viser marin grense utan grunnlendt mark. Dette betyr god margin i forhold til 2m nivå til berg, sjå del 1 pkt. 2 tredje avsnitt



Det som er rødt/rosa i dette geoprojektet er i øko kartet definert som enten Grunnlendt, Blokkmark eller Fjell i dagen.

På denne bakgrunn er det ikke fare for områdeskred, sjå Veileder fra 2019 om «Sikkerhet mot kvikkleireskred» del 1 pkt. 2 tredje avsnitt, sjå utsnitt over.

Kilder, sjå her:

[6. Kvikkleire - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#)

[NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

«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 tilliggende arealer mot sør-øst datert 14.9.2022, foreslått bygging av ytterligere 4-5 boliger langs 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?

Jeg 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.»

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følger vedlagt.

Nabomerknad frå klagar i sak 22/6329 om dispensasjon og rammesøknad:

«Rammesøknad for fradeling og oppføring av ny enebolig på gnr. 102, bnr. 8, Vabøvegen 225 i Alver kommune. Uttalelse fra nabo.

Undertegnede har fått varsel om at eier av gnr. 102, bnr. 8 søker om rammetillatelse for fradeling av tomt og oppføring av ny enebolig på denne eiendommen.

Eiendommen som søkes fradelt ligger innenfor 100-meters-beltet langs sjøen og i LNF-område. Det vil kreve dispensasjon for tiltaket, slik det også varsles og søkes om. Dette er en dispensasjon som krever at kommunen og Statsforvalteren involveres og at det gis samtykke konkret til bygging innenfor 100-meters-beltet og i eksisterende LNF-område. I tillegg krever søknaden flere andre søknadspliktige tiltak som utvidet avkjørsel og dispensasjon fra avstandskravet mot vei.

Undertegnede vil 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. Jeg er kjent med at tiltakshaver på bnr. 8 har tilgjengelig andre tomter som kunne vært brukt som tomtegrunn for bygging av ny bolig og som ikke berører 100-meters-beltet langs sjøen. Det er derfor ingen gode grunner for verken fradeling av tomt eller oppføring av bolig på nettopp dette arealet. Det er også slik at det da er mulig å foreta overføringer av tomtegrunn i landlige omgivelser som verken krenker LNF-arealer og 100 meters-beltet. Man kan fint skaffe arvinger bosted i landlige omgivelser uten at dette går på bekostning LNF-arealer og av byggeforbudet mot sjøgrunn.

Jeg ber derfor om at det bygges på allerede fradelte tomter fra Gnr. 102 bnr. 8, der det er flere tomter til salgs.»

Det vert vist til nabomerknaden i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«7. juli 2023 mottok Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS klage på løyve til opprettelse av grunneiendom gbnr I 02/8 Vabøvegen i Alver kommune. Klagen er sendt til Alver kommune med kopi til oss, og vi velger å komme med tilsvaret som sendes til Alver kommune.

Det er den 16.01.23 gitt dispensasjon fra krav om regulering, mens det ble gitt avslag på fradeling da det manglet dokumentasjon på at ny eiendom hadde rettigheter til vann- og avløp, og er dermed ikke var tilstrekkelig sikret teknisk infrastruktur. Dette ble lagt frem ved innsending av ny søknad. Den nye fradelingssøknaden ble sendt inn til behandling 14.04.2023, som er under et år fra det det ble sendt inn søknad om dispensasjon, og kommunen bekreftet at det var unødvendig å nabovarsle saken på nytt.

Nabomerknaden som kom inn i forbindelse med dispensasjonssaken er håndtert, og nabo har fått denne til klagevurdering. Det er ikke oss bekjent at det kommet noe tilsvarende fra nabo på den

Etter ansvarlig søkers oppfatning, lå det klart i «kortene» at det var små hinder som kunne gi løyve til opprettelse av en ny grunneiendom, og dette burde også nabo kunne lese ut fra det avslaget som var gitt 16.01.23.

Den delen som det er gitt løyve til å opprette ny grunneiendom ligger i kommuneplanen som gul, som da er avsatt til boligbebyggelse, i tillegg er det satt byggegrense mot sjø, slik at det ikke er krav til dispensasjon fra 100-meters beltet eller LNF-område. Det er derimot et lite område hvor vei til den nye eiendommen skal gå, dette er det er gitt løyve fra landbrukskontoret i kommunen til omdisponering av arealet, dette løyvet er datert 7.11.22.

Ellers viser vi til kommunen løyve i saken, gitt 30.05.23, som også bekrefter at fradelingen er i samsvar med formålet og ellers vurdert til å være i samsvar med gjeldende plan for området.»

Det vert vist til tilsvaret i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Den nye grunneigedommen er no sikra teknisk infrastruktur i samsvar med Pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Storleiken på parsellen er over minstekravet til storleik sett i KDP, 650m². Forma på tomta er ikkje ideell med tanke på bustadhus. Men søkjar har vist i «Teikning Ny Plan_E1-rev A», sendt inn i dispensasjonssaka, at det let seg gjere å plassere hus på tomta.

Kommunen vurderer at tiltaket vil kunna oppfylle krava om maksimal utnyttingsgrad på 30% BYA og minimum uteopphaldsareal på 200m². Samt oppfylle krav til plassering, soltilhøve, topografi og andre kvalitetar for uteopphaldsareal.

I følgje kommunen sitt VA kart går det kommunal avløpsleidning over parsellen. Kommunen vil minna om at det er krav til avstand mellom tiltak og kommunale anlegg og leidningsnett. Avstandskrav er i regelverk sett til 4,0 meter. Dersom tiltak (bustad, garasje, mur med meir) kjem nærare kommunalt

anlegg/leidningsnett enn avstandskravet, må det søkjast om dispensasjon frå avstandskrav. Avstand mellom anlegg/ leidningar og tiltak må vera stor nok til at kommunen kan komme til anlegg/ leidningsnett med tungt maskinelt utstyr.

Landbruksavdelinga har i saknr. 1257/22 datert 07.11.2022 gjeve løyve omdisponering av areal som går med til tilkomstveg til den nye grunneigedomen.

Administrasjonen vurderer at omsøkte frådelling av parsell er i samsvar med gjeldande arealformål og planen elles.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 810 m² frå gbnr 102/8 som omsøkt.»

Vurdering i klageomgangen

For anførsel om nabovarsel og løyve til klagevurdering, så vert det vist til utredninga gjeve innleiingsvis i avsnitt om «Klagerett og klagefrist» samt «Nabovarsel og løyve til klagevurdering».

For planstatus, så er det feil slik klagar skriv at eigedomen ligg innanfor LNF område i kommunedelplanen og innanfor 100 meters beltet mot sjø. Omsøkt areal ligg i området sett av til Bustadformål i KDP. Arealet ligg også utanfor byggegrense mot sjø sett i KDP, sjå planutsnitt i avsnitt kart/foto.

Vurderinga opp mot vesentligheitskravet i høve byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjøen, påstand om eigedom i LNF område, påstand om forringa bukvalitet for klagar i fordel- og ulempevurderinga, presedens og kravet om at tiltakshavar skal bygge på allereie frådelt eigedomar høyrer heime i dispensasjonsvurderinga etter pbl. § 19-2. Dispensasjon frå plankravet er gjeve den 16.01.2023.

Klagar fekk i skriv av 23.01.2023 «Vedtak om dispensasjon til klagevurdering» opplyst om vedtaket og tilhøyrande klagerett. Klagar har i sin klage også vist til dette skrivet og stadfestar at ho er kjent med skrivet. Dette betyr at klagar er kjent med vedtaket og gitt moglegheit til å nytte sin klagerett. Dispensasjonsvedtaket er ikkje påklaga av klagar. Klagefristen for vedtaket er utløpt.

For å unngå omkampar om saker, som er avgjorde tidlegare i prosessen, så følgjer det klart av plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9 andre ledd første punktum at dersom ein part har fått høve til å klage på vedtak om dispensasjon, kan det ikkje klagast på vedtaket om byggjeløyve dersom forholda er avgjort i

dispensasjonssaka.

På denne bakgrunn, så vert den del av klagen som omhandlar forhold som er avklart tidlegare ved gjeve dispensasjon ikkje handsama i noverande klageomgang. Alle krav/påstandar/anførslar frå klagar utgjer ein samla klage. Dette medfører at det ikkje vert fattet eit eige avvisningsvedtak for dei krav/påstandar/anførslar som fell inn under pbl. § 1-9 andre ledd første punktum. Konsekvensen vert at utfallet i klageomgangen vert eit vedtak for den samla klagen med krav til vidare oppfølging i tråd med forvaltningslova kap. VI om klage.

Øvrig del av klagen kan realitetshandsamast. Dette gjelder krav om områdestabilitetsvurdering og nærare utredning om naturmangfald. Desse forholda er ikkje avgjort i tidlegare i prosessen og vil vere av betydning ved sjølve søknaden om oppretting av ny grunneigedom.

For krav om områdestabilitetsvurdering, så fører ikkje denne del av klagen fram. Kommunen viser til den utredning som er gjeve under kart/foto om «Klagar sitt krav om områdestabilitetsvurdering».

For krav om nærare utredning om naturmangfald i tråd med naturmangfaldlova, så fører ikkje denne del av klagen fram. Tiltaket si påverking av naturmangfaldet er vurdert i sakshandsaminga av søknaden. Kommunen har sjekka arealet mot det som er registrert i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no Ein har også sjekka opp tiltaket mot det som er registrert i NVE sine aktsomhetskart; [NVE Aktsomhetskart for Jord- og Flomskred](#).

Etter dette legger kommunen til grunn at vurderinga rundt områdestabilitetsvurdering og naturmangfald er tilstrekkeleg ved søknad om tiltak og ytterlegare supplert i klageomgangen som gjer kunnskapsgrunnlaget for vedtaket større.

Tilsvaret frå ansvarleg søkjar bygger også hovudsakleg opp under same ståstad som kommunen legger til grunn og vi viser til tilsvaret i sin heilskap.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidarendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

01.08.2023	Tilsvar til klage på vedtak - gbnr 102/8 Vabø	1970209
07.07.2023	Klage over vedtak om deling - gbnr 102/8 Vabø	1963821
08.06.2023	Erklæringar for tinglysing - gbnr 102/8 Vabø	1943347
08.06.2023	Erklæring - gbnr 102/8	1943348
08.06.2023	Erklæring om rett til vatn fra Ørnetua vassverk	1943349
08.06.2023	Kart	1943350
08.06.2023	Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 102/8 Vabø	1943351
05.06.2023	Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 102/8 Vabø	1934030
30.05.2023	Tegning ny plan - Kart boligformålet i KPA	1934454
14.04.2023	Søknad om tillatelse i ett trinn - oppretting av matrikkelenhet - gbnr 102/8 Vabø	1910895
14.04.2023	Nabovarsel til kommunen	1910900
14.04.2023	Kart boligformålet i KPA	1910903
14.04.2023	Tegning ny plan - Kart boligformålet i KPA	1910902
14.04.2023	Erklæring om ansvarsrett - PRO_BYGGADMINISTRASJON HARALD BJØRNDAL AS	1910904
14.04.2023	Gjennomføringsplan	1910911
14.04.2023	Analyseforklaring - Mikro Kjemi - drikkevann	1910896
14.04.2023	Analyserapport	1910907

14.04.2023	Erklæringer vei, vann og avløp	1910905
14.04.2023	E-post - Vanntilførsel, brannvann og kloakk for gbnr 102/8 Vabø	1910908
14.04.2023	Kopi av Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 102/8 Vabø	1910906
14.04.2023	Kopi av Løyve til omdisponering etter jordlova til vegføremål - gbnr 1028 Vabø	1910899
14.04.2023	Kopi av Svar på søknad om endret eller utvidet bruk av avkjørsel - gbnr 102/8 Vabø	1910901
14.04.2023	Kopi av Dispensasjon frå plankrav	1910898
14.04.2023	Vedleggsopplysninger	1910912
26.08.2022	4_Kvittering Nabovarsel	1791050
26.08.2022	5_Kvittering Nabovarsel	1791051
26.08.2022	6_Nabovarsel	1791052
26.08.2022	7_Nabovarsel	1791053
26.08.2022	8_Nabomerknader - Mona Vabø	1791054
12.09.2023	102-8_marin	1988747
01.08.2023	Signert tilsvar	1970210
23.01.2023	Vedtak om dispensasjon til klagevurdering - gbnr 102/8 Vabø	1869322
23.01.2023	Dispensasjon frå plankrav - gbnr 102/8 Vabø	1869323