



MJÅTVEITELVENS FORENING
Rosslandsvegen 336
5918 FREKHAUG

Saksbehandler, innvalgstelefon
Arnt Erik Nordheim/
Jorunn Fosse Fidjestøl, 5764 3156

Alver kommune gnr. 322 bnr. 190, Mjåtveitstø 3 og 5. Boligblokker mv.

Vi viser til oversending fra Alver kommune 19.09.2023, som gjelder to klager på administrativt vedtak 21.04.2023. Kommunen har lagt til grunn at begge klagen er rettidige, alternativt at det er grunnlag for fristoppreisning etter forvaltningsloven § 31. Vi har ikke merknader til dette. De andre vilkårene for klagebehandling også er oppfylt. Kommunen har gitt den påklagede rammetillatelsen utsatt iverksettelse i påvente av vår behandling, jf. fvl. § 42.

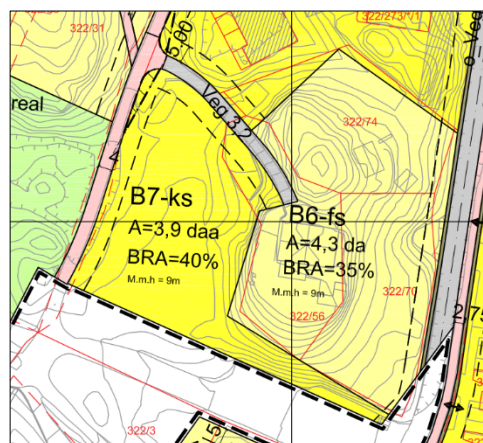
Vedtak

Statsforvalteren i Vestland opphever vedtaket fra Alver kommune 21.04.2023, ref. 23/837 med vedtaksnr. 374/23, om rammetillatelse på vilkår, for oppføring av to blokker m/parkeringsplass på gbnr. 322/190. Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

Sakens bakgrunn

Mjåtveitmarka B16 AS v/Tyark AS søkte den 26.01.2023 om tillatelse til to boligbygg / lavblokker på gbnr. 322/190.¹ Søknaden omfattet hovedbygg A og B, med henholdsvis åtte og ni leiligheter, oppført i tre etasjer, med tilhørende parkeringsplass og utomhusareal. Gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng er om lag 8,9 meter.² Samlet grad av utnyttning er opplyst til å være 39,6 %-BRA.

Byggetomten er del av en større, regulert eiendom (bnr. 190), omfattet av reguleringsplan for Mjåtveitmarka³,



¹ Nå med adresse Mjåtveitmarka 3 og 5.

² Fra kote +37,90 til kote +46,60.

³ PlanID: 4631_1256200600002, i kraft 24.06.2009 (PBL 1985); <https://www.arealplaner.no/alver4631/arealplaner/36>



og delvis av detaljreguleringsplan for Mjåtveitstø⁴. Forholdet mellom de to arealplanene er at byggetomten i hovedsak omfattes av felt B7-ks i Mjåtveitmarka (utsnitt, t.h.), mens den sørligste delen overlappes og er tatt inn i planen for Mjåtveitstø. Arealformålet er de samme i begge planer,⁵ mens de rettslige rammene for bebyggelsen er å finne i den eldre reguleringsplanen for Mjåtveitmarka (note 2), jf. planbestemmelsene §§ 2.2 og 1.2 mfl. Dette bare viser vi til.

Alver kommune behandlet søknaden og konkluderte med at tiltaket var i samsvar med gjeldende planer, og heller ikke avhengig av dispensasjon fra andre bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Om forholdet til naturmangfoldloven la kommunen til grunn at det kunne være fare «...for at forureina massar renner inn i nedbørsfeltet [til Mjåtveitelva] ved graving på eigedommen», men at grunnarbeidet – iht. søkerens opplysninger – ville bli utført i samsvar med anbefalte tiltak i ROS-analyse for Mjåtveitmarka (2012). Rammetillatelse ble deretter innvilget som omsøkt, jf. vedtak 21.04.2023:

«... **Vedtak**

Det vert gjeve rammeløyve av to blokkar med parkeringsplass på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.12.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet så lenge det ikkje utløysast dispensasjon.**

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgande vere ligge føre:

- 1. Relevante rekkjefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.**

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

- 1. Relevante rekkjefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.**

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningsloven § 20-2.

...»

Bent Nybøe (gbnr. 322/56 og 322/70, Mjåtveitmarka 7) klaget rettidig på vedtaket 11.05.2023. Klagen er begrunnet med at bygningene vil bli oppført i omtrent samme nivå som boligen på Mjåtveitmarka 7. Av hensyn til eksisterende bebyggelse mener Nybøe at boligene må senkes ytterligere. Klageren stiller også spørsmål ved om den opplyste terrenghøyden er korrekt, ettersom det «...har blitt kjørt flere lass med jord...» til tomten, i forbindelse med annen utbygging i nærområdet.

Nybøe motsetter seg videre at (gang)veien inn til Mjåtveitstø brukes til anleggstrafikk. Klageren mener også at hans private parkeringsareal har blitt urettmessig benyttet til anleggstrafikk i forbindelse med tidligere prosjekter. Vannledningen til Mjåtveitmarka 7 ligger også omtrent der nybygget vil bli stående, og dette må tas hensyn til.

Den godkjente bebyggelsen er i tillegg plassert for nær nabogrensen, og vil legge uønskede restriksjoner for videre utbygging på Nybøe sin eiendom. Vi oppfatter at klageren protesterer på dette også. Vi viser ellers til klagen, jf. tidligere merknader.

⁴ PlanID: 4631_125620150005, i kraft 13.12.2017; <https://www.arealplaner.no/alver4631/arealplaner/60>

⁵ B7-ks; Konsentrert småhusbebyggelse i inntil tre etasjer.



Mjåtveitelvens forening⁶ v/Kjetil Tufta klaget på vedtaket i skriv 24.05.2023 m/etterfølgende korrespondanse.⁷ Foreningen viser for det første til at Kloppedalsbekken går gjennom byggerområdet, og at denne bekken skal være lagt i rør uten søknad eller tillatelse fra NVE eller Statsforvalteren i Vestland.⁸ Tidligere Meland kommune skal ha akseptert midlertidig lukking, i forbindelse med at tomten ble brukt som midlertidig deponi, for overskuddsmasser fra andre byggearbeider i området. Foreningen forventer derfor at bekkelukkingen ikke blir permanent, men åpnes som del av byggesaken.

Søknaden tar ikke opp noe av dette, og viser dessuten «...fullstendig mangel på gode avbøtende tiltak mot forurensning og avrenning til Kloppedalsbekken...». Det godkjente tiltaket skal utføres tett innpå bekken, og vil kreve helt andre tiltak enn tidligere etablert fangdam. Det vises til tidligere utfordringer med avrenning, og til sak der en utbygger skal ha blitt ilagt bot for forurensningen.

Slik tiltaket er omsøkt, mener foreningen det vil bli «nærmest umulig» å gjennomføre forsvarlig, uten en ny, stor og ulovlig forurensning til Mjåtveitelven. Foreningen er innforstått med reguleringen til boligformål, men viser til at det her må tas lærdom av tidligere erfaring med utilstrekkelige tiltak. Statsforvalteren viser til klagen.

Alver kommune v/Utval for areal, plan og miljø behandlet klagen i møte 30.08.2023, men fant ikke grunn til å ta klagen til følge. For så vidt gjaldt klagen fra Nybøe, viste kommunen til at den omsøkte plasseringen var i samsvar med plan, og at forholdet til vannledning og infrastruktur måtte løses privatrettslig.

Til klagen fra Mjåtveitelvens forening, kom kommunen på nytt til at ansvarlig søkers forslag til tiltak, var i samsvar med reguleringsplanen og den senere ROS-analysen for Mjåtveitmarka. På denne bakgrunnen konkluderte kommunen med at elvemusling og andre utsatte arter, ville bli ivaretatt i samsvar med gjeldende regelverk. Det ble også vist til mulighetene for en etterfølgende tilsynssak, og kommunen opprettholdt med dette tillatelsen.

Saken ble deretter oversendt hit for endelig klagebehandling.

Statsforvalteren har også mottatt tillegg mottatt tilleggsmerknader fra Mjåtveitelvens forening, og fra vassdragsmyndighetene på eget initiativ.⁹ I korrespondansen er det framhevet at det ikke foreligger tillatelse til lukking av bekk etter vannressursloven § 11. Det er også framlagt utdrag fra befæringsreferat med NVE og Statsforvalteren fra juni 2017,¹⁰ der den allerede utførte lukkingen ble konstatert, og av Meland kommune omtalt som midlertidig. Vi har tatt opplysningene til etterretning, men har ikke funnet grunn til å forelegge korrespondansen for ytterligere kontradiksjon, jf. fvl. § 33 siste avsnitt.

Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager på enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, se plan- og bygningsloven § 1-9 femte avsnitt og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Statsforvalteren kan prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønsmessige

⁶ Org.nr. 997 939 964.

⁷ Vurdert som rettidig av kommunen, pga. tvil ved utsendelsen. Det er også vist til fvl. § 31.

⁸ Jf. Vannressursloven § 11.

⁹ Statsforvalterens miljøavdeling, v/seksjon for naturforvaltning.

¹⁰ NVEs ref. 201702574-4.



vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Kommunen skal gi tillatelse til tiltak som ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 første avsnitt. Tiltak i strid med plan eller bestemmelser i plan- og bygningsloven, kan bare tillates dersom det blir gitt dispensasjon fra bestemmelsen tiltaket strider mot, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

Plan- og bygningsloven § 29-4 gir bestemmelser om plassering, høyde og høydeplassering av byggverk. Utgangspunktet er at byggverk med gesims- og mønehøyde over henholdsvis 8 og 9 meter krever hjemmel i plan. Dersom ikke annet er fastsatt i plan, skal byggverk også ha minst 4,0 meter avstand til nabogrense, jf. § 29-4 andre avsnitt. Nærmere veiledning om bestemmelsene for plassering av byggverk er gitt i rundskriv H-8/15 fra Kommunal- og distriktsdepartementet.

Bygningsmyndighetene plikter å samordne søknadsbehandlingen med andre myndigheter, dersom tiltaket er avhengig av samtykke eller tillatelse fra vedkommende myndighet, jf. plan- og bygningsloven § 21-5. Hvilke myndigheter som omfattes av samordningsplikten, er uttømmende fastsatt i forskrift om byggesak (SAK10) § 6-2.

I saker som berører naturmangfoldet, skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, jf. nml. § 7. Vurderingene skal framgå av beslutningen.

Statsforvalterens vurdering

Vi presiserer først at vi behandler klagen fra Nybø og Mjåtveitlvens forening samlet og i ett vedtak. Selv om klagerne har ulike klagegrunner og ulik tilnærming til byggesaken, oppfatter vi samtidig at partene har en felles interesse i å motsette seg rammetillatelsen, slik den er godkjent av kommunen. Vi behandler likevel de ulike klagegrunnene hver for seg.

Klagen fra Nybø gjelder primært utformingen av bygg A og B, i tillegg til ledninger i grunnen og utfordringer ved gjennomføringen, herunder anleggstrafikk og -virksomhet. Når det gjelder byggehøyden og plasseringen, er utgangspunktet at tiltaket må være innenfor rammene i plan- og bygningsloven § 29-4 første og andre avsnitt, med mindre annet er fastsatt i plan etter plan- og bygningsloven.

I denne saken er rammene for utbygging av felt «B7-ks» fastsatt i reguleringsplanen for Mjåtveitmarka (2012) § 2.2. Ifølge planbestemmelsene er det åpnet for «konsentrert småhusbusetnad» i inntil tre etasjer, med tillegg av parkeringskjeller, og utnyttingsgrad med et samlet bruksareal på inntil 40 % av byggetomten (%-BRA).

Kommunen har godkjent tiltakene som 'blokker'. Det er betegnelsen «konsentrert småhusbebyggelse» som er brukt i søknaden. På forespørsel fra Statsforvalteren, har kommunen svart at konsentrert småhusbebyggelse i denne planen etter deres vurdering også omfatter lavblokker. Kommunen viser til at dette har vært praksis også i tidligere saker, og at det er gitt tillatelse til fem lavblokker tidligere, i 2018. Vi ser av rammetillatelsen av 17.09.2018, for oppføring av hus E, at det ikke er stilt spørsmål ved om lavblokker ligger innenfor arealformålet, som også der var konsentrert småhusbebyggelse.



Konsentrert småhusbebyggelse er ikke en rettslig bindende eller spesifisert kategori, så spørsmålet blir om leilighetsbygg i tre målbare plan kan falle inn under definisjonen av 'konsentrert småhusbebyggelse' iht. planen. Dette må bero på en tolkning av hva kommunen mente med betegnelsen da planen ble vedtatt. Kommunens konsekvente praksis kan også få betydning, dersom tolkningen er uklar.

Statsforvalteren legger til grunn at det med «småhusbebyggelse» vanligvis menes bolighus i inntil tre målbare plan, der totalhøyden faller innenfor begrensningene i loven.

Vi ser av planbeskrivelsen at planen opprinnelig la opp tre kategorier boligbebyggelse; frittliggende bolighus, konsentrert småhusbebyggelse og blokker. Planbeskrivelsen og forslaget som ble lagt ut på høring la opp til blokker i område B 16 og B18, og konsentrert småhusbebyggelse i flere andre områder, blant annet B7. For kategorien konsentrert småhusbebyggelse går det av planbeskrivelsen fram følgende:

«Størsteparten av planområdet er planlagt som konsentrert småhusbusetnad, noko som gjev ei mindre tett utbygging. Områda er planlagt utbygd med rekkehus samt 2 og 4 manns bustadar i inntil tre etasjar + parkeringskjellar...»

Ordlyden i planbeskrivelsen taler for at lavblokker ikke er omfattet av begrepet «konsentrert småhusbebyggelse».

Statsforvalteren ser at det av det opprinnelig vedtatte plankartet går fram at også B 5, B16 og B18, der det opprinnelig var lagt opp til blokkbebyggelse, er betegnet som «konsentrert småhusbebyggelse». Vi har sett på saksframstillingen til planvedtaket av 23.01.2008 side 30, der det går fram at planen er blitt endret etter høringen. Her går følgende fram i kommunens kommentarer til merknader fra «beboere langs Gamle Mjåtveitsveien», som ikke ønsket lavblokker i planområdet:

«Planen vert endra for å imøtekoma merknaden når det gjeld lågblokker. Denne typen busetnad med m.a. 4 etasjar er teke ut og erstatta med konsentrert småhusbusetnad i inntil 3 etasjar. Tomteutnyttinga er redusert frå tidlegare maksimum TU 60 % til BRA 50 % i dei tidlegare småblokkområda B5, B16 og B18. I område B 16 er mønehøgden redusert frå maksimum 12 meter til 10 meter.»

Det samme går fram av kommunens merknader til et brev fra 38 grunneiere i området, på side 32 i saksframstillingen:

«Dette grepet i tillegg til å fjerna lågblokkområda, samt redusera maksimum etasjar frå 4 til 3 etasjar i område B16, samt lågare utnyttingsgrad frå (BRA) = 60 % til maksimum (BRA) = 50 % i 3 av felta, gjer at utnyttingsgraden vert lågare. Spesielt grepet med å avgrensa antal bueiningar er etter administrasjonen si vurdering viktig, for å avgrensa støy, trafikkmengda, press på uteområda m.m.»

Etter dette kan vi vanskelig se at det for denne planen var ment at begrepet konsentrert småhusbebyggelse skulle omfatte lavblokker, siden det ble bestemt å ta ut lavblokkene fra planen. Siden kommentarene fra kommunen i saksframstillingen til planvedtaket er tydelige, har vi konkludert med at lavblokker er i strid med planen, slik den er vedtatt. Dette medfører at oppføring av lavblokker krever dispensasjon fra reguleringsplanen, eller en reguleringsendring. Tillatelse til tiltaket kan derfor ikke gis.



Høydebestemmelsene i reguleringsplanen viser til mønehøyde, mens det ikke er gitt bestemmelser om gesimshøyde. Siden det ikke blir avgjørende for saken, tar vi ikke stilling til om det er ment at høydebestemmelsen skal tolkes slik at den også skal gjelde gesimshøyden. Det er ikke gitt bestemmelser om takform, og det er derfor ikke gitt at gesimshøyden skal være lavere. Både rekkehus og vanlige hus kan ha flate tak og det er derfor nødvendig å ta stilling til om bestemmelsen også gjelder for gesimshøyden.

I planbestemmelsene §2.2.1 går det fram at det kan bygges i inntil tre etasjer pluss parkeringskjeller. Dette kan tale for at en tolkning av høydebestemmelsen må gjøres slik at det skal være mulig å oppføre en bolig på tre etasjer pluss parkeringskjeller innenfor en høyde på 9 meter over ferdig planert terreng.

Når det gjelder klagen fra Mjåtveitlvens forening, så er det som nevnt over under *regelverk* slik at bygningsmyndighetene plikter å samordne søknadsbehandlingen med andre myndigheter, dersom tiltaket er avhengig av samtykke eller tillatelse fra vedkommende myndighet, jf. plan- og bygningsloven § 21-5. Hvilke myndigheter som omfattes av samordningsplikten, er uttømmende fastsatt i forskrift om byggesak (SAK10) § 6-2. Norges vassdrags- og energidirektorat er ikke omfattet av samordningsbestemmelsen. Kommunen er derfor ikke forpliktet til å samordne saksbehandlingen etter plan- og bygningsloven med saksbehandlingen NVE skal gjøre.

I denne saken har vi kommet til at tiltaket krever dispensasjon eller planendring, for eventuelt å kunne godkjennes. Vassdragsmyndighetene og Statsforvalterens miljøavdeling er statlige myndigheter som ivaretar interesser som kan bli direkte berørt av dispensasjonen eller en planendring, og som i så fall skal få mulighet til å uttale seg før det blir gitt dispensasjon eller planen blir endret. De berørte myndighetene kan også klage på vedtak som kommunen fatter.

I de sakene der et tiltak er i tråd med reguleringsplan, gjelder byggeretten, og vurderinger etter naturmangfoldloven gir ikke avslagshjemmel. I denne saken har vi kommet til at tiltaket krever dispensasjon eller planendring. Når det gjelder prinsippene i naturmangfoldloven, så skal vurderinger etter naturmangfoldloven generelt vektlegges i planprosesser og i dispensasjonsvurderinger i den grad de er saklige og relevante opp mot vurderingstemaet for dispensasjonen. Når det gjelder bygninger over lukket bekk, kan vurderinger etter naturmangfoldloven for eksempel være relevante ved vurdering av plassering av tiltaket.

Avsluttende kommentarer

Vi har kommet til at tiltaket er i strid med plan, og at det derfor ikke kan gis tillatelse. Klagen har ført fram.

Kommunens vedtak skal dermed oppheves eller omgjøres til avslag. En omgjøring til avslag medfører at en søknad om tiltaket eventuelt må fremsettes på nytt, noe som medfører nye gebyrer for tiltakshaveren. En oppheving medfører derimot at den samme søknaden sendes tilbake for ny behandling i kommunen. I denne saken har både tiltakshaveren og kommunen gått ut fra at tiltaket var i tråd med reguleringsplanen, og tiltakshaveren har ikke fått anledning til å fremsette krav om dispensasjon. Utgangspunktet er at byggesaksmyndigheten kan avslå en søknad dersom søknad om dispensasjon mangler, men kommunen kan også velge å la tiltakshaveren fremme en dispensasjonssøknad før søknaden om tiltaket behandles.

Vi har derfor kommet til at det riktige i denne saken er å oppheve kommunens vedtak og sende saken tilbake for ny behandling.



Vi presiserer at vi med dette ikke har tatt stilling til om vilkårene for en eventuell dispensasjon fra planen er oppfylte. Vi har heller ikke tatt stilling til om tiltaket er av en slik grad at det kan gis dispensasjon, eller om tiltaket er så omfattende at en planendring er nødvendig for at tillatelse kan gis.

Vedtaket er endelig, og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Resultatet i denne klagesaken vil ikke automatisk få betydning for tidligere vedtak som er gjort, om tillatelse til lavblokker i planområdet. Vurdering av om et tidligere vedtak er gyldig, må i så fall eventuelt gjøres som en ugyldighetsvurdering, om kommunen finner grunnlag for det, etter forvaltningslovens § 35, der flere momenter kan spille inn i vurderingen.

Med hilsen

Anne Kristin Kayser Eitungjerde
seksjonsleder

Jorunn Fosse Fidjestøl
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG
TYARK AS	Strandgaten 19	5013	BERGEN
STATSFORVALTAREN I VESTLAND v/Miljø, seksjon for naturforvaltning	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE) REGION VEST (ref. 201702574-4)	Naustdalsvegen 1B	6800	FØRDE

Mottakerliste:

MJÅTVEITELVENS FORENING	Rosslandsvegen 336	5918	FREKHAUG
Bent Nybøe	Mjåtveitstø 7	5918	Frekhaug