



Jardar Myster
Norafjordvegen 1132
6859 Slinde

Saksbehandlar, innvalstelefon
Silje Sævik Bøe, 5557 2125

Vedtak i klagesak - Byggesak - Sogndal - 82/14 og 16 - Lomelde - byggeløyve for VVA-anlegg

Vi viser til di klage av 08.09.2020 og til kommunen si oversending av 21.10.2020.

Vedtak

Statsforvaltaren i Vestland stadfestar delvis Sogndal kommune v/ administrasjonen sitt vedtak av 18.08.2020, sak 354/20.

Den del av løyvet av 18.08.2020, sak 354/20, som gjeld avlaupsanlegget blir oppheva og sendt tilbake til kommunen for ny handsaming.

Bakgrunn

Sogndal kommune v/ administrasjonen ga den 18.08.2020, sak 354/20, løyve til bygging av veg, vatn og avlaupsanlegg (VVA-anlegg) for bustadfelt på Lomelde, gbnr. 82/14 og 82/16. Tiltakshavar er Lomelde Strand AS og ansvarleg søkjar er Norconsult AS.

Du klaga som eigar av nabogrunn gbnr. 81/4 og 81/14 på vedtaket den 08.09.2020. Du klagar på at drikkevassleidninga mellom det nye byggefeltet på Lomelde og det eksisterande bustadfeltet på Nornes skal etablerast i ein trasé som går langs din eigedom. Du hevdar at traseen må gå på motsett side av vegen, sidan det elles vil føre til skade på gjerdet ditt. Vidare meiner du at utbygger heller må vurdere borehol for vatn på eigen grunn. Det er vidare ikkje tilfredsstillande løysingar for å handtere vassmengdene som kjem i grøfteanlegget Myragrovi på din eigedom. Du viser også til at det er manglande vegprofilar i utbyggingsforslaget. Du meiner at oppdeling av byggjeløyvet er gjort for å unngå nabovarsling, og viser vidare til at nabovarsel manglar målestokk. Vidare har du merknader til løysingar for avlaup.

Du seier også at utbygger har kome med mange tillegg utanfor den vedtekne reguleringsplanen. Reguleringsplanen må speglvendast, og ei eventuell utbygging av veg, vatn og avlaup må gå ut i vest av utbyggingsområdet. Eigedomsgrensa i sjøen mellom 81/4 og 82/16 må bli fastsett av jordskifteretten før ei eventuell utfylling i område for planlagd kai. Det er vidare gitt motstand mot utbygginga frå landbruksfagleg hald. Vi viser elles til klaga i si heilskap.



Advokat Hjermann seier i merknader på vegne av deg den 07.09.2020 at det ikkje er høve til å realitetshandsame søknaden om utbygging før det også ligg føre søknad om utsleppsløyve, jf. bl.a. plan- og bygningslova § 21-2. Kommunen har vidare ikkje gjort tilstrekkelege vurderingar av skadane og ulempene som følgje av tiltaka som du som nabo viser til. Når det gjeld veg langs grensa til din eigedom, ligg det ikkje føre profilar for vegen (med omsyn til stigningsforhold og terrenginngrep) og vegen ligg nærmare grensa enn det som følgjer av kommunen sitt vedtak av reguleringsplanen i 2009. Byggjeløyvet oppfyller heller ikkje krava til grunngeving etter forvaltningslova § 25. Manglane med vedtaket gjer vedtaket ugyldig. Vi viser elles til merknadane.

Sogndal kommune ga den 09.09.2020 utsett iverksetting av klaga.

Norconsult AS ga den 18.09.2020 uttale til klaga.

Advokat Hjermann ga merknader til Norconsult sin uttale den 02.10.2020.

Plan- og forvaltningsutvalet tok stilling til klaga den 15.10.2020, sak 37/20. Klaga blei ikkje tatt til følgje, og avgjerda om utsett iverksetting av 09.09.2020 blei oppheva. Saka er deretter send over til Fylkesmannen (Statsforvaltaren frå 01.01.2021) for endeleg avgjerd.

Advokat Hjermann ga ytterlegare merknader på vegner av deg den 01.12.2020.

Fylkesmannen (Statsforvaltaren frå 01.01.2021) bad om tilbakemelding frå kommunen den 09.12.2020. Vi mottok tilbakemelding den 14.12.2020.

Advokat Hjermann kom med merknader til svaret frå kommunen den 21.12.2020.

Statsforvaltaren tok den 13.01.2021 kontakt med kommunen for å avklare status for utsleppsløyve.

Vi mottok også merknader frå Norconsult den 15.01.2021 (som kopimottakar) om presisering av plassering av VA-grøfta langs vegen til bustadfeltet Nornes.

Når det gjeld bakgrunn for saka elles, viser vi til saksdokumenta som vi legg til grunn at partane er kjende med. Vi finn at saka er tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 33 femte ledd, og at det ikkje er naudsynt med synfaring i saka.

Regelverk

Statsforvaltaren er delegert mynde til å avgjere klager som gjeld enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Forvaltningslova gjeld for Statsforvaltaren si handsaming av saka, sjå pbl. § 1-9. Vi kan som klageinstans prøve alle sider av saka, også dei skjønsmessige vurderingane som kommunen har gjort, sjå fvl. § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnet, skal Statsforvaltaren leggje stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret. Statsforvaltaren kan som klageinstans enten stadfeste, oppheve eller omgjere kommunen sitt vedtak, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Planstatus

For tiltaket frå og med riksvegen til Sogndalsfjorden gjeld reguleringsplan for Lomelde (plan ID 4640_1420-2009005ME, vedtatt 27.03.2014). Eigedommen er her regulert til bustadområde, med



tilhøyrende friområde og område for naust/kai. Reguleringsplanen blei først vedtatt i 2009, og mindre endringar av denne blei vedtekne 27.03.2014.

Utanfor reguleringsplanen Lomelde er det søkt om å leggje vassleidning opp til bustadfeltet Nornes. For denne delen av tiltaket gjeld kommuneplanen sin arealdel og delvis reguleringsplan for Nornes bustadfelt. Tiltaket vil ligge i LNF-område i kommuneplanen (gbnr. 82/1) eller på kommunal vegg grunn til bustadfeltet. Det er opplyst at tiltaket ikkje vil endre arealbruken.

Statsforvaltaren si vurdering

Manglande utsleppsløyve for avlaupsanlegget

Plan- og bygningslova § 21-5 første ledd lyder:

«Når tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, eller når planer for tiltaket skal legges fram for slik myndighet, kan kommunen vente med å avgjøre saken inntil det foreligger avgjørelse eller samtykke som nevnt. Kommunen kan også gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde, med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden, jf. § 21-4 tredje ledd. Kommunen skal i tilfeller som nevnt forelegge saken for de myndigheter som følger av forskrift, hvis ikke avgjørelse eller uttalelse er innhentet på forhånd.»

Det går fram av pbl. § 21-4 tredje ledd følgjande:

«Etter søkers ønske kan tillatelsen deles opp i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår i rammetillatelsen er oppfylt, ansvarsrett er tildelt og kontrollomfang er avgjort samt eventuelle tillatelser fra andre myndigheter foreligger, jf. § 21-5 første ledd. Igangsettingstillatelse kan deles opp.»

Det er søkt om bygging av VVA-anlegget i eitt trinn. Det omsøkte avlaupsanlegget er (pr. dato for vårt vedtak) opplyst å vere eit privat anlegg med slamavskiljar og utsleppsleidning i sjø, dimensjonert for eit bustadfelt planlagt for 60 personekvivalentar (pe). Slik Statsforvaltaren ser det, må dermed avlaupsanlegget ha utsleppsløyve frå ureiningsmyndene etter ureiningsforskrifta kapittel 13, og er dermed avhengig av løyve frå annan mynde, sjå pbl. §21-5 første ledd.

Sogndal kommune opplyser at det førebels ikkje er søkt om utsleppsløyve, og seier pr. telefon den 13.01.2021 at det framleis ikkje er søkt om dette. Det blir i klagevurderinga vist til følgjande:

«I dette tilfelle ligg det føre ein godkjent reguleringsplan for utbygging av eit område med inntil ca. 17 – 20 einingar, jf. planomtalen og ca. 60 pe i følgje Norconsult. Område ligg langs Sogndalsfjorden som er vurdert til å vere ein «mindre følsom» resipient. Dvs. at det er trong for eit enkelt slamanlegg jf. ureiningsforskrifta § 13-8. Vi har derfor vurdert det som openbart at tiltakshavar vil få utsleppsløyve, men at dimensjon på planlagt slamavskiljar ikkje er avklart før utsleppsløyve ligg føre. Dette er det teke atterhald om i byggeløyve. Vi ser det som uproblematisk at det blir gjeve byggeløyve for etablering av leidningsanlegg og slamavskiljar i dette tiltaket før utsleppsløyve ligg føre.»

Slik Statsforvaltaren ser det, må det ligge føre utsleppsløyve frå ureiningsmyndene for avlaupsanlegget før det kan givast igangsetjingsløyve til dette, jf. § 21-4 tredje ledd og § 21-5 første ledd. Kommunen si førebelse vurdering av at utsleppsløyve vil bli gitt, og vilkår i byggeløyvet med atterhald, er ikkje tilstrekkeleg til å bringe forholdet til andre mynde i orden. Statsforvaltaren viser til at det ikkje kan dispenserast frå sakshandsamingsreglar, jf. pbl § 19-2 andre ledd tredje setning. At



det er gitt løyve i eitt trinn utan at det ligg føre løyve frå ureiningsmyndene, er ein sakshandsamingsfeil, og vi kan ikkje sjå at feilen ikkje kan hatt verknad for resultatet i saka, jf. fvl. § 41. Plan- og bygningslova § 21-5 første ledd pålegg bygningsstyresmaktene samordningsplikt med ureiningsstyresmaktene. Rammeløyve på vilkår er den lovbunde framgangsmåten dersom forholdet til andre styresmakter ikkje er brakt i orden. Alternativt kan kommunen vente med å avgjere søknaden etter plan- og bygningslova, men ikkje gje løyve i eitt trinn.

Vi finn etter dette å måtte oppheve den delen av kommunen sitt vedtak av 18.08.2020 som gjeld løyve til avlaupsanlegget, og sende denne delen av saka tilbake til kommunen for ny handsaming.

Opparbeiding av vegen langs grensa til eigedommen din

Kommunen viser til at den aktuelle vegen (veg 20000 i Norconsult sin plan for vegen) skal plasserast i samsvar med gjeldande reguleringsplan for bustadfeltet Lomelde av 23.03.2014, der grøft, fylling/skjering vil vere på område med arealføremål «anna veggrunn – tekniske anlegg», jf. føresegn § 12-5.2.c. Det blir vist til at det ikkje er gitt løyve til tiltak inn på din eigedom.

Kommunen seier i tilbakemelding datert 14.12.2020 at reguleringsplanen med plankart og føresegner ikkje seier noko spesifikt om særskilte avstandskrav mellom vegen og din eigedom.

Slik Statsforvaltaren kan sjå det, går det fram av planvedtaket frå 2009 at området mellom vegen og eigedomsgrense til gbnr. 81/4 med føremål anna vegareal, skal utvidast med 2 meter (frå 1,5 meter). Slik vi ser det, går det dermed fram av planen at avstanden mellom køyrebanen og eigedomsgrensa di (altså arealet for anna veggrunn-tekniske anlegg) skal vere 3,5 meter. Det går fram av vedtaket om endring av planen i 2014 at tilkomstvegen til planområdet ikkje er endra frå planen som blei vedtatt i 2009. Statsforvaltaren legg dermed til grunn at plankart og føresegner til gjeldande reguleringsplan er i tråd med dei krava til tilkomstveg som går fram av planvedtaket av 2009.

Kommunen har i si vurdering av mottatt dokumentasjon i søknaden lagt til grunn at tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen, og har gitt løyve til bygging av vegen i samsvar med planen. Statsforvaltaren legg dermed til grunn at tiltaket er omsøkt og godkjent i samsvar med plan. Dersom tiltaket går utover dei føresetnadane som er gitt løyve til og som følgjer av planen, må dette følgjast opp av kommunen etter reglane om tilsyn.

Når det gjeld risiko for skade på din eigedom/Myragrovi som følgje av terrengingrep ved bygging av vegen, viser vi til pbl. § 28-2 om dei ansvarlege for tiltaket sitt ansvar for sikringstiltak ved byggearbeid, og til reguleringsplanen sine føresegner 0.0.a om at terrengingrep skal skje varsamt.

Risiko for overflatevatn

Når det gjeld risiko for skade og overvatn på din eigedom/Myragrovi som følgje av tiltaket, viser vi til at det etter pbl. § 27-2 femte ledd ikkje er krav om at kommunen skal godkjenne prosjektering av overvassløysing, men at det er krav om ansvarserklæring.¹

Kommunen opplyser at Norconsult har erklært ansvarsrett for prosjektering for alt VA-anlegg og dertil tilhøyrande overvasshandtering i tiltaksklasse 2, som er dekkjande for kompleksiteten i dette tiltaket, og også har sentral godkjenning for fagområde i tiltaksklasse 3. Vi viser vidare til at Norconsult den 18.09.2020 har lagt fram planar for løysing av teknisk infrastruktur og drenering av overflatevatn som følgjer vegen, og at kommunen og Norconsult har vurdert at Myragrovi ikkje får auka vassførsel som følgje av VVA-anlegget. Slik vi kan sjå det, er dermed avleiing av overvatn sikra,

¹ Sjå Kommunal- og moderniseringsdepartementet si uttale 20/879.



jf. pbl. § 27-2 femte ledd. Vi viser vidare til at det er ansvarleg prosjekterande som har ansvar for tekniske løysingar, sjå pbl. § 21-4 første ledd, og at kommunen vil ha høve til å vurdere dei tekniske krava ved tilsyn.

Plassering og val av trasé for vassforsyning

Kommunen seier at traseen for vassforsyning er ei grunn grøft for ein 63 mm vassleidning isolert med varmekabel (380 meter), som er søkt plassert langs tomtegrensa til din eigedom og veggen Norneshaugane opp til Nornes bustadfeltet. Kommunen viser til at det ikkje er søkt om eller gitt løyve til framføring av grøft inn på din eigedom, og de er samde i dette.

Advokat Hjermann seier likevel at dei faktiske tilhøva på staden og Norconsult sitt kart over leidningstraseen viser at tiltaket vil kome i konflikt med din eigedom. Hjermann viser til at ut frå kartet går leidningstraseen over di grense frå ca. profil 190-210 og 230-240. Det blir vist til at risikoen for skader på din eigedom er så stor at det vil vere i strid med pbl § 21-6 å gi løyve, og at dette spørsmålet ikkje har vore utgreidd av kommunen, jf. fvl § 17.

Det går frem av pbl. § 21-6 følgande:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.»

Ordlyden «åpenbart» gir ein høg terskel for å avvise ein søknad etter pbl. § 21-6. Av førearbeida² går det fram at dersom det etter ei avgrensa undersøking av dokumentasjon framleis ligg føre uklarheiter med omsyn til om tiltakshavar har dei naudsynte privatrettslege rettane som søknaden føreset, skal saka realitetshandsamast. Dette er fordi uklarheit ikkje er tilstrekkeleg for å kunne avvise søknaden etter føresegna. Det er den som har innvendingar mot tiltaket som har bevisbyrda for å sannsynleggjere at det er openbart at dei naudsynte rettane manglar.

Statsforvaltaren kan ikkje ut frå opplysningane i saka og det vedlagde kartet i merknadene frå advokat Hjermann sjå at det går utvetydig fram at traseen for grøfta delvis går over på din eigedom. Vi viser også til at revidert situasjonsplan for VA-grøfta, mottatt her 15.01.2021, viser at traseen ikkje tangerer eigedomsgrensa til gbnr. 81/14. Det er dermed ikkje «åpenbart» at tiltakshavar ikkje har dei naudsynte rettane søknaden føreset, og søknaden skal dermed ikkje avvisast, jf. pbl. § 21-6.

Advokat Hjermann viser vidare til at kommunen har plikt til å gjere ei nærmare vurdering av dei ulempene som framføringa av vassleidninga får for din eigedom. Det blir vidare vist til at det må gjerast greie for kvifor ein ikkje kan velje andre alternativ for vassforsyning.

Kommunen viser til at reguleringsplanen ikkje krev at vassbrønn skal etablerast innanfor plangrensa. Vidare blir det vist til at planomtalen seier at det «*[i] vidare prosjekteringsarbeid må vassforsyning og avlaupsløysing, m.a. kapasitetsspørsmål, vurderast og løysast i samråd med kommunen. Føresegnene sikrar plass for naudsynte anlegg.....*». Det blir vist til at dette ligg til grunn for val av løysing, og at det ikkje er eit avvik i høve plan at vassforsyninga blir kopla opp til eksisterande kommunalt nett i området.

² Prop. 99 L (2013-2014) s. 103.



Statsforvaltaren viser til kommunens vurdering, og har ikkje vesentlege merknadar. Vi viser vidare til at det ikkje er heimel til å avslå søknaden når det omsøkte tiltaket er i tråd med gjeldande reglar, jf. pbl. § 21-4. Elles viser vi til at byggjearbeid ikkje kan setjast i gang utan at dei ansvarlege for tiltaket på førehand har treft naudsynte tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på eigedom, sjå pbl. § 28-2. Etter føresegna er det tiltakshavar/dei ansvarlege for tiltaket som har ansvar for å vurdere fare for eventuell skade på nabogrunn.

Utfylling i sjø

Det går fram av byggjesøknaden at det mellom anna blir søkt om løyve for oppfylling av naust-/kai-område innanfor regulert bustadområde. Vidare går det fram at det seinare vil bli sendt eigne søknadar med nabovarsel for bustader og fellesareal, inklusiv kai/naust, i reguleringsplanområdet.

Kommunen opplyser at byggjeløyvet av 18.08.2020 ikkje omfattar utfylling i sjø eller tiltak der eigedomsgrensa er usikker. Statsforvaltaren legg dermed dette til grunn for vår vurdering. Vi minner likevel om at når det blir sendt ny søknad om dette, må kommunen gjere ei vurdering av de privatrettslege tilhøva etter pbl. § 21-6.

Det er elles høve til å sende inn ny søknad om utfylling og bygging av kai mv, sidan dette er eit nytt tiltak.

Merknader elles

Når det gjeld merknader knytt til forhold som er avklarte i endeleg vedtatt plan, viser vi til at dette ikkje kan klagast på.

Slik vi kan sjå det, er den del av vedtaket som blir stadfesta tilstrekkeleg grunnlegg, også som følge av vurderingane til kommunen i klageomgangen, jf. fvl. § 25. Når det gjeld merknader om manglande dokumentasjon i nabovarslinga, viser vi til kommunen si vurdering av at du har mottatt tilstrekkelege opplysningar til å vurdere tiltaket opp mot dine interesser. Du har også fått høve til å kome med spørsmål og merknader i prosessen.

Vi vil understreke at vi med vårt vedtak berre har tatt stilling til løyvet etter plan- og bygningslova, og at dette ikkje inneber noko avgjerd av privatrettslege tilhøve. Ved tvist om privatrettslege tilhøve, viser vi til at partane sjølv må bli samde, eventuelt ved hjelp av domstolane.

Avslutningsvis

Klaga har etter dette delvis ført fram. Statsforvaltaren stadfestar delvis Sogndal kommune v/ administrasjonen sitt vedtak av 18.08.2020, sak 354/20.

Den del av løyvet av 18.08.2020, sak 354/20, som gjeld avlaupsanlegget blir oppheva og sendt tilbake til kommunen for ny handsaming.

Statsforvaltaren sitt vedtak på side éin er endeleg, og kan ikkje påklagast vidare, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Vi vil avslutningsvis minne om høvet til å krevje dekning for sakskostnader etter fvl. § 36. Krav på dekning av sakskostnader må sendast Statsforvaltaren innan tre veker.



Med helsing

Anne Kristin Eitungjerde
seksjonsleiar

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Sogndal kommune	Postboks 153	6851	SOGNDAL
ADVOKAT HARALD HJERMANN	Postboks 35	6851	SOGNDAL