Statsforvalteren i Nordland

Vår dato:	Vår ref:
04.10.2024	2024/5677
Deres dato:	**Deres ref:**
29.07.2024	23/2392

SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN
Postboks 117
8401 SORTLAND

Saksbehandler, innvalgstelefon
Anita Røberg Berntsen, 75 53 16 23

Stadfesting - byggesak - Sortland 15/1919 - Bakkelia - fradeling

Vi viser til kommunens oversendelse 29. juli 2024 og treffer følgende

vedtak:

Klagen har ikke ført frem.

Sortland kommunes vedtak av 11. juli 2024 i sak 23/2392 om avslag på søknad om fradeling av parsell A, B og C stadfestes.

***

Vedtaket er nærmere begrunnet nedenfor.

Det legges til grunn at sakens faktum er kjent, og det vil derfor i det følgende kun gis en kort gjennomgang av sakens bakgrunn.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om fradeling av grunneiendom. Tiltakshaver og hjemmelshaver Bulldoser Maskinlag Entreprenør AS søkte den 6. februar 2023 om fradeling av fem parseller fra gnr/bnr 15/1919. Oppgitt formål er i samsvar med regulert formål i plan. Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Lamarka Sør, vedtatt 11. november 1999.

Kommunen kom til at det var nødvendig med dispensasjon fra krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan (detaljreguleringsplan) for parsellene som ligger i felt B24 og B26. Kommunen skisserte to alternative forslag til videre behandling av søknaden. Hjemmelshaver fremmet deretter søknad om dispensasjon fra plankrav for politisk behandling. I FS-sak 031/24 den 21.03.2024 innvilget kommunens formannskap dispensasjon fra krav om utarbeidelse av detaljplan for fradeling av to nye grunneiendommer som omsøkt.



Kart som viser omsøkte parseller ved søknad om deling

Den 11. juli 2024 fattet kommunen vedtak om delvis tillatelse og delvis avslag på delingssøknaden. Parseller benevnt som X og D i kart vist over ble godkjent fradelt. Med hjemmel i pbl. § 26-1 jf. § 27-2, ble fradeling av parsellene A, B, og C avslått.

Den delen av vedtaket som gjelder avslag på parsell A, B og C ble påklaget av Bulldozer Maskinlag Geopro AS på vegne av tiltakshaver i brev av 12. juli 2024. I klagen anføres det at det ikke er fremlagt noen dokumentasjon på kapasitetsproblemene som Sortland kommune legger til grunn i sitt avslag.

Kommunen foretok forberedende klagebehandling den 29. juli 2024, og opprettholdt sitt vedtak. Saken ble oversendt oss for endelig avgjørelse samme dag.

Den 27. august 2024 mottok vi kopi av brev fra klager med supplerende informasjon oversendt kommunen. Vi har ikke anmodet kommunen om deres kommentarer siden vi ikke kan se at opplysningene er direkte relevant for vår vurdering av saken etter plan- og bygningsloven. Vi vil likevel gi noen generelle merknader under.

Statsforvalteren ser slik på saken

Vår kompetanse som klageinstans

Departementet har delegert myndigheten til å behandle klager på plan- og bygningsrettens område til Statsforvalteren, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 femte ledd. Forvaltningsloven gjelder med de særlige bestemmelser som er gitt i plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 1-9 første ledd.

Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken og vi kan ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klageren legger frem, og vi kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Vi skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 annet ledd.

Sakens hovedspørsmål

Saken gjelder klage over kommunes vedtak om å avslå søknad om deling av parsell A, B og C.

Statsforvalteren finner at vilkårene for å ta klagen til realitetsbehandling er oppfylt, jf. fvl. §§ 28-32.

Opprettelse og endring av eiendom omfattes av tiltaksbegrepet i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m, og av tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6. Det følger av pbl. § 12-4 andre ledd at fradeling «ikke (må) være i strid med planens arealformål og bestemmelser».

I dette tilfellet er det gitt dispensasjon fra reguleringsplanens § 2.2 som angir krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan (detaljreguleringsplan) for blant annet boligområdene B 24 og B26. Fradeling er ikke i strid med planens arealformål, og siden dispensasjon er gitt vil søknaden ikke være i strid med planens bestemmelser.

Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor de materielle grenser som er nedfelt i lov eller forskrift i medhold av lov. Dette følger av eierrådigheten og legalitetsprinsippet. Det følger derfor av pbl. § 21-4 første ledd at kommunen plikter å innvilge en søknad dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen:

> *Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.*

Sakens hovedspørsmål blir dermed om det foreligger hjemmel for å avslå søknad om tillatelse til deling for parsell A, B og C.

Vurdering av saken
Når det gjelder opprettelse eller endring av eiendom er det gitt særlige bestemmelser i plan- og bygningsloven. Det følger av pbl. § 26-1 første ledd at det ikke er tillatt å opprette ny grunneiendom på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, forskrift eller plan. Det er også gitt egne bestemmelser i pbl. kap. 27 om vannforsyning, avløp og adkomst. Hensynene bak bestemmelsene er blant annet å sikre helsemessig betryggende forhold for vann og avløp, samt unngå forurensning, og sikre best mulig ressursutnyttelse og sikre hensynet til at det avløpssystemet blir utbygd og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt, se Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 186.

I denne saken er det stilt spørsmålstegn ved avløpssituasjonen i området. Pbl. § 27-2 første ledd første setning angir følgende:

> Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortleding av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven.

Når det gjelder vann- og avløp opplyses det i vedtak av 11. juli 2024 at eiendommene skal knyttes til kommunalt vann- og avløpsnett. På bakgrunn av uttalelsen fra SK Kommunalteknikk VA gitt i dispensasjonssaken legger Statsforforvalteren til grunn at avløpsvann skal leveres til kommunalt renseanlegg via et internt privat ledningsnett i området.

Det følger av pbl. § 21-5 at den kommunale bygningsmyndigheten har en samordningsplikt ovenfor andre myndigheter, og kan vente med å avgjøre saken inntil det foreligger avgjørelse eller samtykke. Kommunens bygningsmyndighet har i denne saken sendt saken på intern høring til kommunens forurensningsmyndighet SK Kommunalteknikk VA slik pbl. § 27-2 forutsetter.

SK Kommunalteknikk VA uttalte følgende: *«Inntil vi har fått kvalitetssikret VA-rapport utarbeidet av Multiconsult AS, er det ikke restkapasitet på spillvann og overvann i hele Bakkelia. Kvalitetssikring vil ikke bli gjort før etter ferien, og noe håndfast tidsestimat for det pågående arbeidet i tilknytning til VA-rapporten, kan for øyeblikket ikke fastsettes.»*

Kommunen har i denne saken valgt å ta stilling til søknaden om fradeling slik den forelå istedenfor å vente med å avgjøre saken. Når det gjelder forholdet til vann- og avløp og avkjørsel har øvrige

myndigheter ansett forholdet til parsellene X og D som uproblematisk siden disse eiendommene i utgangspunktet ikke skal bebygges. Det er derfor gitt delingstillatelse for disse, med vilkår.

Når det gjelder tomtene A, B og C har kommunens forurensningsmyndighet uttalt at det per nå ikke er restkapasitet på spillvann og overvann i Bakkelia. Kommunen vurderer på denne bakgrunn med at de ikke kan tillate fradeling av tre nye grunneiendommer til boligformål, før det sikres at de tre nye grunneiendommene til boligformål har tilfredsstillende VAO-løsning. Det konkluderes med at det ikke kan gis tillatelse til fradeling av eiendommene «A» (resterende areal etter fradeling i sak 24/1170), «B» og «C», jf. pbl. § 26-1, jf. § 27-2, og at fradelingssøknadene avslås.

Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurdering og konklusjon i denne saken. Bortleding av avløpsvann kan ikke anses som «sikret og i samsvar med forurensningsloven». Når forurensningsmyndigheten konkluderer med at det ikke er tilstrekkelig kapasitet til å motta avløpsvann fra parsellene som skal fradeles og i fremtiden bebygges, er det ikke opp til kommunens bygningsmyndighet å vurdere om delingstillatelse likevel skal gis.

En tillatelse til deling vil være i strid med pbl. § 27-2 om krav til sikring, og pbl. § 26-1 som angir at opprettelse av ny grunneiendom ikke må gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov (pbl.) forskrift eller plan. En deling som omsøkt vil være i strid med plan da den nye eiendommen ikke kan benyttes til regulert formål boligbebyggelse.

Klagen har ikke ført frem.

Øvrige merknader
I klagers supplerende opplysninger til klagen bringes det opp forhold som etter vår vurdering ikke er relevante for bygningsmyndighetens vurdering av en søknad om fradeling, og vår vurdering av klagesaken. Vi gir likevel noen korte merknader til disse.

En reguleringsplan tar stilling til arealbruken i et område, og er ikke bestemmende for hvilke fremtidige lover og forskrifter som vil gjelde når det senere fremmes søknad om tillatelse til tiltak i et område. Kun ved tolking av fastsatt formål, og evt. uklare bestemmelser gitt i planen, kan det være aktuelt å se hen til loven og forskriften som gjaldt da planen ble vedtatt.

Når det gjelder hvilke tekniske krav som stilles til et tiltak som er omsøkt og godkjent etter plan- og bygningsloven vil søknads- og godkjenningstidspunktet være bestemmende. Er det gitt overgangsbestemmelser i lov eller forskrift skal søker opplyse om tidligere regelverk ligger til grunn for søknaden.

Innenfor fagområdene vann, avløp og vei kan kommunen ha vedtatt egen kommunalteknisk norm/forskrift som stiller særskilte krav til utførelsen av denne type anlegg. Forvaltningsmyndigheten på disse områdene kan følge av kommunens eierrådighet, og/eller som myndighet etter forurensningsloven.

Når det gjelder nye krav etter forurensningsloven og forskrifter til denne har vi fått opplyst fra Statsforvalterens Klima- og Miljøavdelingen at den som er ansvarlig for forurensningen må forholde seg til de krav som til enhver tid gjelder.

Når det gjelder utbyggingsavtalen er dette en avtale mellom kommunen som planmyndighet, og utbygger. Det er ikke klagerett på en utbyggingsavtale. Eventuell uenighet om forståelsen av avtalen må avklares mellom partene selv, eller av domstolene dersom partene ikke kommer til enighet.

Konklusjon

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 11. juli 2024 om avslag på søknad om fradeling av parsell A, B og C.

Vedtaket er fattet med hjemmel i fvl. § 34, jf. pbl. § 1-9.

Avgjørelsen kan ikke påklages videre innen forvaltningen, jf. fvl. § 28.

Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Sande (e.f.)
underdirektør

Anita Røberg Berntsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
BULLDOZER MASKINLAG ENTREPRENØR AS Markveien 28 8402 SORTLAND