

Eidsvoll kommune  
Kommunedirektøren

## LOVLIGHETSKONTROLL AV VEDTAK HSN 24/34

Hovedutvalg samfunn og næring fattet den 7. mai 2024 i sak 24/34 følgende vedtak:

### 1. Rammetillatelse

Søknad om rammetillatelse innvilges på det vilkår at eventuelle manglende nødvendige privatrettslige tillatelser foreligger før det gis igangsettingstillatelse.

Hovedutvalget fattet til samme tid vedtak pkt. 2 om utbyggingsavtale og pkt. 3 om reguleringsendring/dispensasjon. Den 27. mai 2024 framsatte 3 klagere krav om lovlighetskontroll av alle deler av vedtaket. Kommunestyret behandlet sak om lovlighetskontroll 25.06.2024. I sak KS-24-77 ble det fattet vedtak hvor pkt. 1 – pkt. 3 gjengis:

1. Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling.
2. Kommunedirektøren bes fremme saken med innstilling.
3. Saken om lovlighetskontroll bør behandles av hovedutvalg for samfunn og næring før den fremmes for kommunestyret.

Til vedtak i hovedutvalget pkt. 1 om rammetillatelse er det ikke henvist til lovgrunnlaget for forslaget. I saksframlegget fra administrasjonen om lovlighetskontroll er det heller ikke vist til aktuelt lovgrunnlag. I sammenheng med at saken er sendt tilbake til administrasjonen for videre behandling, ses grunn til knytte vedtaket til plan- og bygningsloven.

Av plan- og bygningsloven § 21-2, 5. ledd om byggesaker følger at søknad kan deles opp i søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse, se også § 21-4, 4. ledd om at tillatelsen, etter søkerens ønske, kan deles opp i rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

Bestemmelsen gir uttrykk for lovens regler om trinnvis behandling av søknader om tillatelse. Formålet med denne ordningen er bl.a. at søkeren skal kunne få kommunens standpunkt til om tiltaket kan utføres, før det legges ned for mye arbeid i forberedelsene. Wergelandskvartalet AS har bedt om slik deling av søknad om tillatelse.

§ 21-6 har bestemmelser om privatrettslige forhold.

Av første setning følger at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse, med mindre annet følger av loven. Eksempler på privatrettslige forhold som er tillagt betydning etter loven er vannforsyning og avløp, sikring av adkomst over annens eiendom og at nabogrensene er fastlagt. Evt. behov for annens grunn til spunting og stag er ikke nevnt som et forhold bygningsmyndigheten skal ta stilling til ved søknad om tillatelse.

Av andre setning følger at en søknad skal avises dersom det framstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

I saksutredningen er det ingen opplysninger om at private grunneiere til utbyggingsområdet så langt i prosessen har fremmet innvendinger knyttet til stag og spunting.

Av kommunestyrets vedtak 21.05.2024 PS/24/45 om utbyggingsavtale bokstav d følger at utbygger gis vederlagsfri adgang til bruk kommunal grunn til bl.a. spunt og stag.

Wergelandskvartalet AS har formidlet at privatrettslige tillatelser vil komme på plass. Av hensiktsmessighetsgrunner vil det først skje før det søkes om igangsettingstillatelse.

Interesser til private grunneiere er ivaretatt ved kravet om at evt. privatrettslige tillatelser må foreligge før det gis igangsettingstillatelse.

Eidsvoll, 6. september 2024

Hans Hagene Jørund Lægland Hans Chr. Wilberg Lene Solsrud Haakon Skramstad

Hovedutvalg samfunn og næring, Eidsvoll Høyre