



HAMMERVOLL • PIND

Alver kommune
v/ Byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Vår referanse: 11158 - RHV
Ansvarlig advokat: Randi Hansen Våge
Dokumentnummer: 70628

E-post: post@alver.kommune.no

Bergen, den 11.12.2020

DERES REF. 20/13980 – GBNR. 1/14 ØSTERGÅRDEN – SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV TOMT RUNDT EKSISTERENDE BOLIG

Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS bistår Solveig Helen og Jan Sundt i forbindelse med søknad om fradeling av tre tomter på gbnr. 1/14 i Alver kommune.

Fradelingssøknaden ble sendt kommunen den 11.08.20. Alver kommune har i brev av 12.10.20 bedt om ytterligere dokumentasjon til søknaden.

Fradeling av tomt 1 (eksisterende bolighus beliggende i Flatøyvegen 210, Frekhaug) er betinget av dispensasjon fra Kommuneplan i Meland (delplan i Alver, heretter KPA) pkt. 1.2.2 (krav til reguleringsplan) og § 2 bokstav k) (10-meters byggegrense mot offentlig vei) i gjeldende reguleringsplan for Flatøy Sør-Aust.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søkes det dispensasjon fra nevnte bestemmelser.

1 RETTSLIG UTGANGSPUNKT

Vilkårene for å gi dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2. Etter denne bestemmelsen kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. § 19-2 krever at «fordelene ved å gi dispensasjon [er] klart større enn ulempene».

OSLO / BERGEN / HALDEN / STAVÅNGER



2 DISPENSASJON FRA KPA PKT. 1.2.2 (PLANKRAV)

2.1 Hensynet bak bestemmelsen blir ikke «vesentlig tilsidesatt»

Hensynet bak plankravet i pkt. 1.2.2 er at kommunen skal sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i et område. Formålet med å utarbeide reguleringsplan er å sikre at saken opplyses forsvarlig, og blant annet få frem konsekvensene en tillatelse kan innebære for utviklingen i området.

Eiendommen som søkes fradelt er allerede bebygget med en enebolig og en bygning som p.t. er brukt som en lagringsplass (for ca. 40 år siden var den bebodd, uten innlagt vann og strøm). Området som sådan fremstår med spredt boligbebyggelse. Objektivt sett er det svært vanskelig å se hva en reguleringsplan skulle tilført området.

Hensikten med et plankrav er å sikre en forsvarlig og gjennomført arealutnyttelse av et område. Det er et viktig moment at forholdet til nødvendig infrastruktur er avklart. Vei, vann og avløp er allerede lagt frem til eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Klager er sikret tilgang til offentlig infrastruktur, og således vil en reguleringsplan ikke bringe noe nytt til bordet hva gjelder forholdet til nødvendig infrastruktur. Dette taler med tyngde for at hensynet bak bestemmelsen om plankrav ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Avgjørende i saken må likevel være at det er tale om å fradele en tomt rundt eksisterende boligbebyggelse. Eiendommen er opparbeidet som en boligtomt med bebyggelse, plen og annen beplantning. Det er ikke søkt om å bygge noe mer på eiendommen. Tiltakshaver ønsker kun å fradele en boligtomt rundt den eksisterende bebyggelsen.

Det er tiltakshaver sin klare oppfatning at en dispensasjon i foreliggende sak ikke vil medføre at hensynet bak KPA sin bestemmelse om plankrav vil bli *vesentlig* tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2

2.2 Fordelene ved en dispensasjon er «klart større enn ulempene»

For tiltakshaver vil det være en betydelig fordel med omsøkte dispensasjon, da dette gir dem mulighet dele opp egen eiendom på en hensiktsmessig måte.

At eiendommen allerede er bebygget, sammenholdt med at det ikke er tale om å oppføre ny bebyggelse, viser klart at hensynet bak plankravet ikke blir tilsidesatt. Således vil en dispensasjon som omsøkt heller ikke gi ulemper av betydning.

Å utarbeide en reguleringsplan for å fradele en tomt rundt eksisterende boligbebyggelse, fremstår i aller høyeste grad som unødvendig ressursbruk. Å utarbeide en ny reguleringsplan er svært kostbart, og vil åpenbart ikke være forsvarlig sett i lys av en kost/- nyttevurdering.



Sett hen til at en dispensasjon ikke vil gi ulemper av betydning, må det legges til grunn at fordelene ved en dispensasjon er *klart større* enn ulempene, jf. § 19-2. De rettslige vilkårene for å gi dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor oppfylt.

3 DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN § 2 (BYGGEGRENSE MOT VEI)

3.1 Hensynet bak bestemmelsen blir ikke «vesentlig tilsidesatt»

Byggegrense mot veg har til formål å ivareta trafiksikkerhet (som å ivareta friskt og forhindre trafikkfarlige objekter langs vei), forhindre konflikt med støy- og støvfølsom bebyggelse, sikre grunn til grøft og vedlikehold av veg og reservere areal for fremtidig utvidelse.

Tiltakshaver kan ikke se at noen av disse hensynene blir tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.

Det er i foreliggende sak kun tale om å fradele en tomt. Bebyggelsen har stått på eiendommen svært lenge, og huset har alltid vært plassert relativt nær den offentlige veien.

Hensynet til trafiksikkerhet, herunder frisktsoner, blir ikke tilsidesatt. Den del av veien som ligger nær eksisterende bebyggelse et tilnærmet rett strekke, og eksisterende bebyggelse ødelegger således ikke for hensynet til frisktsoner.

Hensynet til å unngå konflikt med støy- og støvfølsom bebyggelse er heller ikke fremtredende i saken. Som nevnt er eiendommen allerede bebygget, og det er nå kun tale om å fradele et hensiktsmessig areal rundt bebyggelsen.

Heller ikke hensynet til å sikre grunn til grøft og vedlikehold av veg og reservere areal for fremtidig utvidelse er fremtredende. Omsøkte eiendom ligger nesten i enden av en blindvei som kun brukes av bebyggelsen som er i området i dag. Det er ikke plass til ytterligere fortetting i området.

Det er etter dette tiltakshaver sin forståelse at en fradeling som omsøkt, ikke vil medføre at formålet bak byggeforbudet langs vassdrag blir «vesentlig» tilsidesatt, jf. § 19-2.

3.2 Fordelene ved en dispensasjon er «klart større enn ulempene»

For tiltakshaverne vil det være en betydelig fordel med omsøkte fradeling, da dette gir dem mulighet til å dele opp egen eiendom på en hensiktsmessig måte.

Eiendommen er allerede bebygget, og en dispensasjon vil ikke gi noen ulemper. For ytterligere begrunnelse vises det til pkt. 2.2 ovenfor.

Fordelene ved å gi dispensasjon til fradeling er «klart større enn ulempene», jf. § 19-2. De rettslige vilkårene for dispensasjon er derfor oppfylt.



4 OPPSUMMERT

Det er ovenfor redegjort for hvorfor de rettslige vilkårene for å dispensere fra plankravet og byggegrensen mot offentlig vei er oppfylt.

Med dette som bakgrunn bes det om at kommunen gir dispensasjon som omsøkt.

Dersom noe er uklart eller det er behov for ytterligere dokumentasjon, kan undertegnede kontaktes.

Deres tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS

ØISTEIN SANDSTÅ JACOBSEN

Fast advokat

oistein.jacobsen@hammervollpind.no

Vedlegg:

Situasjonskart, tomt 1

FRAEILT PARSELL

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 1/14
Adresse: Flatøyvegen 210
Eigar/søkar: Solveig Helen Sundt

Kvalitet: FKB-B

Gjeldande plan: Reguleringsplan
Planformål: Bustad

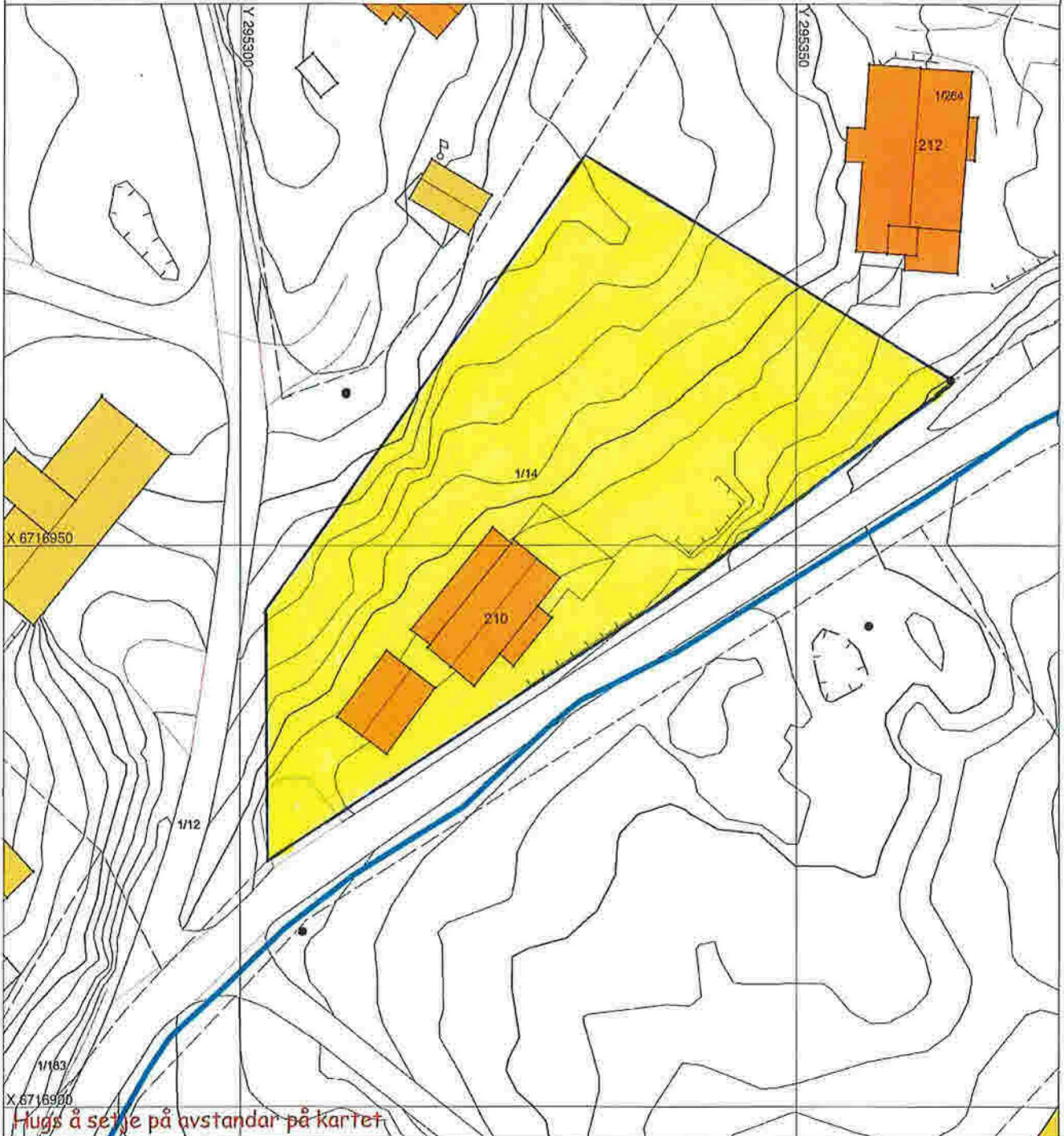
Vår referanse: PAS

Sign.



Målestokk: 1:500
Dato: 27.03.2020

- // Gjerde
- - Usikker eigedomsgrense
- Målt eigedomsgrense
- Bolighus
- Andre bygg



SITUASJONSPLAN

Tiltak

Underskrift Situasjonsplan Dato