

Nabovarsel

Opplysninger gitt i nabovarsel
sendes kommunen sammen med søknaden
(Gjenpart av nabovarsel)
plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:			
Gnr. 1 Bnr. 14 Festenr. 0 Seksjonsnr 0	Adresse Flatøyvegen 210	Postnr. 5918	Poststed FREKHAUG
Eier/fester Sundt Solveig Helen	Kommune 4631		
Det varsles herved om			
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Midlertidig bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg
<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Antennesystem
<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Matrikkel endring	<input type="checkbox"/> Annet
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19			
<input type="checkbox"/> Plan og bygningsloven	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven
			Vedlegg nr. B -
Arealdisponering			
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommunedel	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	
Navn på plan KPA pkt. 1.2.2 (krav til reguleringsplan) og § 2 bokstav k) (10-meters byggegrense mot offentlig vei) i reguleringsplan for Flatøy Sør-Aust.			
Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder			
Søknad om dispensasjon for fradeling av tomt rundt eksisterende bolighus. Tiltaket er tidligere omsøkt og nabovarslet, men kommunen krevde flere dispensasjonssøknader enn dem som er omsøkt. Det understrekes at tiltaket som nå søkes er ikke endret sammenlignet med det som ble nabovarslet den 08.06.20.			Vedlegg nr. Q -
Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS			
Kontaktperson, navn Advokat Øistein Sandstå Jacobsen	E-post oj@hapi.no	Telefon 92841827	Mobil 92841827
Søknaden kan ses på hjemmeside:			
Merknader sendes til			
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varselet er sendt.			
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.			
Navn Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS	Postadresse Postboks 343 Sentrum		
Postnr. 5804	Poststed Bergen	E-post oj@hapi.no	
Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>
Underskrift			
Sted Bergen	Dato 13.11.20	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver	
		Gjentas med blokkbokstaver ADVOKAT ØISTEIN SANDSTÅ JACOBSEN	



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 12.11.2020

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».

2 DISPENSASJON FRA KPA PKT. 1.2.2 (PLANKRAV)

2.1 Hensynet bak bestemmelsen blir ikke «vesentlig tilsidesatt»

OSLO / BERGEN / HALDEN / STAVANGER



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 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 trafikksikkerhet (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 trafikksikkerhet, 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 frisksone.

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

FRASELT 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.



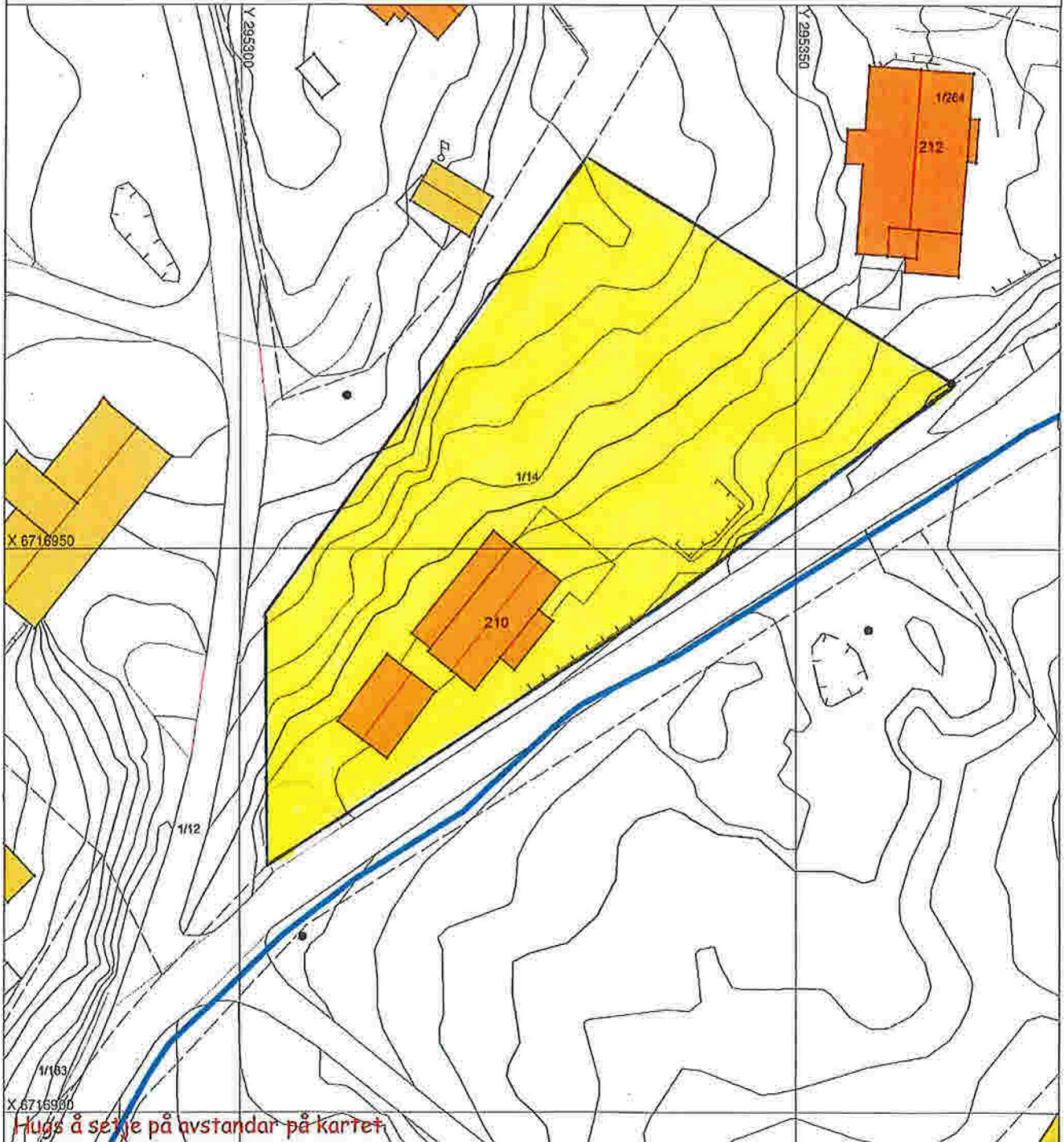
Målestokk: 1:500
Dato: 27.03.2020

ALVER
KOMMUNE



// — Gjerde
- - - Usikker eigedomsgrense
— — — Målt eigedomsgrense

Orange Bolighus
Yellow Andre bygg



SITUASJONSPLAN

 Tiltak

Underskrift Situasjonsplan

Dato

KART - Naboliste

Vedlagte liste (csv-fil) angir hjemmelshavere for den enkelte eiendom. I h.h.t. plan- og bygningsloven er det eiere og festere av nabo- og gjenboereiendommer som skal varsles. Eier er ikke alltid ensbetydende med hjemmelshaver. Det er ansvarlig søker/melder som er ansvarlig for å gjøre de nødvendige undersøkelser og sørge for at korrekt eier og fester varsles.

Gnr: 1 **Bnr:** 14 **Fnr:** 0 **Snr:** 0

Kommune: ALVER (VESTLAND)

Adresse: Flatøyvegen 210, 5918 FREKHAUG

