

Alver kommune  
Plan og byggesak  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

[byggesak@alver.kommune.no](mailto:byggesak@alver.kommune.no)

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref. 187402001	Ansvarlig advokat: Christian Grahl-Madsen	Dato 11.02.2021
------------	----------------	-----------------------	--	--------------------

**20/18713 - 21/5787 KLAGE OVER VEDTAK OM AVSLAG PÅ SØKNAD OM  
DISPENSASJON - GNR 341 BNR 31 SKARPENESET**

Tiltakshaver: Frank Ove Eriksen

Alver kommune fattet den 28.1.2021 vedtak med slikt innhold:

*Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformålet friområde, grad av utnytting og saltak for oppføring av fritidsbygg på gbnr 341/31.*

Vedtaket påklages i det følgende.

Klagegrunner oppsummert:

Avslaget på dispensasjon fra arealformål er basert på en uriktig arealstatus for området. Området er avsatt til bebyggelse, eventuelt med underformål naust/fortøyningsplass.

På dette punktet anmodes det om at planansvarlige i kommunen engasjeres slik at korrekt arealformål kan verifiseres og innarbeides i planen.

Avslaget på dispensasjon fra graden av utnyttelse mangler i realiteten begrunnelse. Dette er en saksbehandlingsfeil

Avslaget på dispensasjon fra kravet til takform mangler i enda større grad begrunnelse. Dette er også en saksbehandlingsfeil.

I alle tilfeller må avslaget i sin helhet oppheves og søknaden om dispensasjon må behandles på nytt.

#### Nærmere om eiendommens planstatus:

Eiendommen er regulert i henhold til en eldre reguleringsplan som ble vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven (1985) § 27.

Planen har id nr. 19870909 «Reguleringsplan for Skarpenes hytteområde, gnr 41 bnr 3 m.fl.»

Planen ble først godkjent av kommunestyret 9.9.1987 og endelig godkjent etter klagebehandling. Plankartet inneholdt feil etter vedtakelsen ved at vedtatte merknader ikke ble innarbeidet i kartet. I forbindelse med en, i utgangspunktet mindre, reguleringsendring i 1997 ble det besluttet at feilene skulle rettes i nytt reguleringskart. For denne eiendommens vedkommende ble ikke retting gjennomført.

#### Dispensasjon fra arealformål friområde:

Under dette punktet anføres det at kommunen har lagt til grunn en uriktig arealstatus for det aktuelle området. Området som inngår i dispensasjonssøknaden er regulert til «Byggjeområde» med underformål «naust / fortøyningsplass».

Søknaden om dispensasjon er basert på et uriktig faktisk grunnlag og kommunen har avslått søknaden på et tilsvarende uriktig grunnlag.

Både farge og tekst i kartet som er digitalt utarbeidet i 1997 gir et misvisende uttrykk for at arealet er avsatt til arealformål «Friområde» (Pbl § 25 første ledd nr. 4) med angivelse av «Park, turveg, leikeplass, naust». En slik arealdisponering har ingen støtte i bestemmelsene. Bestemmelsene regulerer ingen del av området til friområde.

Det digitale kartet er utarbeidet i forbindelse med reguleringsendringen som fant sted i 1997. I saksfremstillingen går det frem at det var feil i det foreliggende kartgrunnlaget fordi merknader fra politisk behandling av planen i 1987-1988 ikke var innarbeidet. Selve planendringen fremstår ikke å ha noen sammenheng med gnr 341 bnr 31. Det er ingen spor i de tilgjengelige saksdokumentene av at reguleringsendringen innebar en formålsendring for arealet til gnr 341 bnr 31 fra «byggjeområde» med underformål og til «Friområde» som ikke er nevnt i bestemmelsene.

Plankartet viser samtlige «naustkropper» inntegnet i «friområdet». I øst er det også bokstavert «naust» i «friområdet».

I 1987 protesterte Frithjof Eeg mot at strandlinjen var regulert til «naust / fortøyningsplass». Protesten ble tatt til følge. Som det er vist til ovenfor ble ikke vedtatte merknader tatt inn i kartet. Dette skulle rettes opp i 1997. På dette punktet ble ikke feilen rettet, men tvert om videreført.

I Ot.prp. nr. 56 (1984-1985) er det i punkt 2.8.3.1 vist til at også friområder vil kunne gå inn i byggeområder. Dette kan ha forårsaket en sammenblanding av formål i kartarbeidet, ikke minste med tanke på endringen av arealer til formål friluftsområde.

Statsforvalteren påpeker at tiltaket ligger innenfor byggelinjen i kommunedelplanen.

Plankartet gir fremdeles uttrykk for en annen arealdisponering enn den som er vedtatt. Feilen bærer ingen rettsvirkninger og tiltaket må vurderes i henhold til vedtatt arealplanformål og ikke det arealplanformålet som er uriktig gjengitt i kart.

Avslaget på dispensasjon fra arealformålet må etter dette oppheves og undergis ny behandling hvor korrekt faktum hva gjelder arealplanstatus legges til grunn.

### Dispensasjon fra grad av utnytting:

Bestemmelsen som det er søkt dispensasjon fra er inntatt i del III:

«Hyttene kan først opp med ei grunnflate på inntil 90 m<sup>2</sup>, overbygd veranda medrekna».

Bestemmelsen begrenser utnyttelsen i areal i kombinasjon med begrensninger i etasjeantall.

Dagens bygg går over to etasjer, men er oppført forut for planens vedtakelse. Ved at det gis dispensasjon senkes bebyggelsen i terrenget, noe som vil gi skjerming mot og fra omkringliggende bebyggelse. Tiltaket innebærer en vesentlig reduksjon av bebyggelsens høyde. Fjernvirkningen vil også bli dempet, ikke minst når også utformingen baseres på farger og materialer som tilpasser seg de naturlige omgivelsene.

Bruksarealet til hytte, anneks og bod utgjør til sammen ikke mer enn 77,3 m<sup>2</sup>. Det er takoverbygg og terrasse som til sammen medfører samlet BYA på 142 m<sup>2</sup>.

I avslaget har kommunen «særleg lagt vekt på» at det i gjeldende plan er lagt opp til BYA=90m<sup>2</sup> og at det i gjeldende plan er tatt et valg for størrelsen på bygningene. Videre er det lagt vekt på Statsforvalteren sin uttalelse.

Avslaget har ingen reell begrunnelse. Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd krever at det skal foretas en avveining av de hensyn som taler for og imot at dispensasjon gis. Det å passivt henvise til reguleringsbestemmelsen som er fra 1987 innfrir ikke lovens krav til saksbehandling.

Referansen til Statsforvalterens uttalelse må ses i sammenheng med Statsforvalterens rolle i dispensasjonssaker. Statsforvalteren skal ikke gi uttalelse til en søknad om dispensasjon som kun gjelder utnyttelse innenfor et ellers regulert byggeområde. Statsforvalterens uttalelse kan ikke legges til grunn i forhold til denne dispensasjonen.

Forvaltningsloven §§ 24 og 25, jf. plan- og bygningsloven § 1-9, gir anvisning på at begrunnelsen skal tjene til å forklare sakens utfall for parten. Omfanget skal

tilpasses vedtakets betydning. Begrunnelsen som er inntatt i avslaget innfrir ikke dette kravet til begrunnelse.

Manglende begrunnelse er en saksbehandlingsfeil som medfører at vedtaket må oppheves og saken behandles på nytt.

#### Dispensasjon fra krav om saltak:

Bestemmelsen som det er søkt dispensasjon fra er inntatt i del III:

«Hyttene skal ha saltak og førast opp som frittliggjande bygningar.».

Begrunnelsen for avslaget er adskillig knappere når det gjelder takform som kun er satt i parentes. Statsforvalteren har ikke på noen måte tatt stilling til takform. Også denne begrunnelsen for avslag henviser kun til bestemmelsen fra 1987.

Forvaltningsloven §§ 24 og 25, jf. plan- og bygningsloven § 1-9, gir anvisning på at begrunnelsen skal tjene til å forklare sakens utfall for parten. Omfanget skal tilpasses vedtakets betydning. Begrunnelsen som er inntatt i avslaget innfrir ikke dette kravet til begrunnelse.

Manglende begrunnelse er en saksbehandlingsfeil som medfører at vedtaket må oppheves og saken behandles på nytt.

Med hilsen

Christian Grahl-Madsen  
**Tlf.: 911 60 880**  
e-post: [christian@advokat.bergen.no](mailto:christian@advokat.bergen.no)