

ADVOKATER MNA

Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Roald Angelfoss (H)
Atle Birkeland Siv.øk.
Jakob Chr. Christensen (H)
Karsten Krüger Engedal
Line Nilsen
David Hilton
Lars Stakston Kvinge

Mari Brügger Villanger
Margarethe Kielland Stoltz
Tarjei Hovland
Beate Katrin Selstad Røysland
Kari Sælen
Bente Ebbesvik
Petter Randa Bøe
Endre Næmdal Ph.D
Tore Johan Erstad
Nina Søvik Mjømen (adv.flm.)

Ansvarlig advokat
Jakob Chr. Christensen

Vår referanse
7329/444230

Bergen, den
28. april 2021

(H)=Møterett for Høyesterett

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ PLANKRAV I KPA – GBNR 324/141 – ALVER KOMMUNE – FRÅDELING AV 2 GRUNNEIGEDOMAR

1. Innleiing:

På vegne av grunneigar Jakob L. Hernar søker Advokatfirmaet Kyrre ANS med dette om mellombels dispensasjon frå krav til reguleringsplan og krav til felles planlegging (områderegulering), slik det fylgjer av føresegnene til kommuneplanen sin arealdel for Meland kommune pkt. 1.2.1 og 1.2.2.

Dispensasjonssøknaden er nabovarsla saman med søknad om deling av grunneigedom frå gnr. 324, bnr. 141, jf. Pbl. § 19-1.

For at kommunen skal kunne gi dispensasjon, må dispensasjonen ikkje medføre at omsyna bak føresegna blir «vesentlig tilsidesatt» jf. Pbl. § 19-2 andre ledd, fyrste punktum. I tillegg må fordelane være klart større enn ulempene, jf. Pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

2. Om planstatus:

Det vert vist til følgjande utgreiing av planstatus i kommunen sitt vedtak datert 29. oktober 2019, arkivsakid 19/1943:

Det omsøkte arealet er satt av til framtidig bygg og anlegg, under dette kombinert busetnad- og anleggsformål, i arealdelen til kommuneplanen (KPA) som vart vedteken 17.6.2015. Deling som omsøkt er difor i samsvar med arealformålet i KPA.

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KPA at areal sett av til framtidig bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-3 og 20-4 kan tillatast. Deling som omsøkt er difor ikkje i samsvar med plankravet som er satt i føresegn 1.2.1 til KPA. Skal det gis løyve til omsøkt deling må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå reguleringsplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare følgjer det av føresegn 1.2.2 til KPA at i område merka med sone H810, krav til felles planlegging, kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre områderegulering. Det omsøkte arealet ligg innanfor sone H810_5 Langeland, der det skal utarbeidast ein områdereguleringsplan, inkludert kombinert område for bustad og tenesteyting, jf. føresegn 4.5 til KPA. Plankart og føresegn er juridisk bindande. At det står inkludert kombinert område for bustad og tenesteyting, og det formålet ikkje viser på godkjent plankart, utelukker ikkje kravet før komma, om at det skal utarbeidast ein områdeplan for Langeland. I planomtalen pkt. 4.6.9 er det sagt at det skal utarbeidast ein områdeplan i det området som har fått arealstatus som offentlig / privat tenesteyting. Planomtalen vart ikkje endra etter endringar i plankartet, som medfører at arealet vart sett av til kombinert busetnad- og anleggsformål, og ikkje kombinert område for bustad og tenesteyting. Administrasjonen si vurdering er at dette ikkje inneber at arealet ikkje skal liggje i sone H810.

På bakgrunn av det ovannemnde skal det utarbeidast ein områdeplan på Langeland, i det området som har fått arealstatus som offentlig /privat tenesteyting.

Skal det gis løyve til omsøkt deling må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

3. Grunngeving for dispensasjonssøknaden:

Omsyna bak krava til utarbeiding av reguleringsplan og felles planlegging før godkjenning av søknadspliktige tiltak, kan utleiast frå pbl. §§ 1-1, 3-1 og 12-1. Omsyna går i all hovudsak ut på å sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av eit område, gjennom ein open og samordna prosess der både offentlege mynde og private partar får uttale seg.

I tilfellet her er det tale om frådeling av eigedom til uendra bruk, i et område med formål «kombinerte busetnad og anleggsføremål» i kommuneplanen sin arealdel. Delinga er i tråd med formålet i kommuneplanen og vil ikkje vere til hinder for framtidig planarbeid eller utvikling av området. Tiltaket har vore nabovarsla, slik at dei som er nærast til å ha innvendingar har fått moglegheit til å kome med merknadar.

Arbeidet med områderegulering for Langelandskogen og deler av Frekhaug nord, planid 1257_20170004 er allereie igangsett. Frå sakshandsamar i kommunen har ein fått opplyst at ein ventar at planen blir sendt ut på 1. gongs høyring innan sommaren 2021.

Eigedomen bnr. 141 skal ifylgje denne planen regulerast til blant anna bustadføremål, felles infrastruktur, vegetasjonsskjerm og offentlege føremål. Omsøkt frådeling er i tråd med det planlagde føremålet og vil heller ikkje vere til hinder for framtidige endringar i eigedomsgrensene etter kvart som utbygging av området blir gjennomført.

Dispensasjon frå krav til reguleringsplan vil etter dette ikkje medføre at omsyna bak føresegnene til kommuneplanen sin arealdel pkt. 1.2.1 blir «vesentlig tilsidesatt» jf. Pbl. § 19-2 andre ledd, fyrste punktum.

Vidare er det einaste privatrettslege omsyn som gjer seg gjeldande ved endra eigedomsgrenser. Frådeling vil ikkje ha konsekvensar for andre enn kjøpar og seljar.

Frådeling av eigedomar til uendra bruk er ikkje i strid med føremålet i verken kommuneplanen sin arealdel eller planlagt områderegulering. Den er heller ikkje til hinder for framtidig endring av eigedomsgrensene, utvikling av området eller ein samordna

planprosess. Dispensasjon frå plankravet vil i tillegg vere midlertidig, då ein ventar vedtak av områdereguleringsplan innan relativt kort tid. Dispensasjon frå plankravet medfører såleis ingen ulemper.

Bakgrunnen for at ein har behov for å dele frå eigedomane før områdereguleringa er på plass, er at bnr. 141 er kjøpt av same utbygger som står for reguleringa. Eigedommen skal overførast trinnvis og må såleis delast opp for at utbygger skal kunne overta. Det er viktig å ha ein parallell prosess her for å unngå unødige lang tid med deling og eigedomsovertaking etter at reguleringsplanen er godkjend.

I tillegg er det av finansielle årsaker viktig at utbygger som står bak områdereguleringsplanen får moglegheit til å overta heimelen til deler av areala som reguleringa omfattar. Ein dispensasjon frå plankravet vil såleis vere svært viktig for utbygger for å få på plass områdereguleringsplanen og utviklinga av området. Frådeling som omsøkt vil leggje til rette for enklare gjennomføring av planen når denne er godkjent.

Fordelane med å gje dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene, jf. Pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Kyrre ANS



Tore Johan Erstad
Senioradvokat

OM PROSJEKTET

MINE SØKNADER OG NABOVARSLER

Søknadstype	Status	Dato opprettet	Dato innsendt	Dato frist/godkjent	Nabosvar [?]	Handler
Nabovarsel		12.04.2021	13.04.2021	27.04.2021	0 3 10	:
#1	Sendt					

SISTE HENDELSER I PROSJEKTET

- 13.04.2021 Nabovarsel #1
[Nabovarsel prosessert av Altinn og distribuert til mottakere](#)
- 13.04.2021 Nabovarsel #1
[Nabovarsel sendt til Altinn for prosessering](#)
Altinn Referanse: b424948960
- 12.04.2021 Nabovarsel #1
Nabovarsel opprettet
- 12.04.2021 Prosjekt
Prosjektet ble opprettet