

Alver kommune, Plan og byggesak  
post@alver.kommune.no

#### ADVOKATER MNA

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 Nåmdal Ph.D  
Tore Johan Erstad  
Nina Søvik Mjømen (adv.flm.)

Ansvarlig advokat            Vår referanse  
Karsten Krüger Engedal    10137/450003

Bergen, den  
27. mai 2021

(H)=Møterett for Høyesterett

## SAK 21/1926 – TILLEGSDOKUMENTASJON OG SØKNAD OM DISPENSASJON - GBNR 319/67 I ALVER KOMMUNE

### 1. Innledning

Advokatfirmaet Kyrre ANS representerer søker HMS Holding AS, som har søkt om fradeling av parsell på om lag 10000 m<sup>2</sup> fra gbnr 319/67 i Alver kommune.

Gjennom dette skriv suppleres søknaden med geologfaglig rapport, samt dispensasjonssøknader fra hhv. plankrav og arealformål i kommuneplanens arealdel for Meland kommune (kommunedelplan i Alver).

### 2. Tilleggsdokumentasjon – Geologfaglig rapport:

Det foreligger geologfaglig vurdering av rasfare ved planlagt oppføring av ridehall i området. Konklusjonen i rapporten er at det ikke er rasfare ved det planlagte tiltaket. Fradeling av arealet innebærer selvsagt ikke noen rasfare i seg selv. Rasfare, plassering av byggetiltak mv. vil ellers måtte ivaretas gjennom fremtidig planprosess og/eller byggesaksbehandling i samsvar med gjeldende regelverk. Det anføres at foreliggende rapport oppfyller vilkåret i planbestemmelsen i punkt 4.1.3, slik at denne bestemmelsen ikke er til hinder for fradeling som omsøkt.

### 3. Søknad om dispensasjon fra plankrav og arealformål i KPA

#### 3.1 Nabovarsling:

Søknaden om fradeling ble nabovarslet 21. februar 2021 uten merknader, jf. pbl. § 21-3. I denne forbindelse ble det gitt dekkende informasjon til naboene om fradelingen og hvilket areal som er omfattet av søknaden.

Plan- og bygningsloven § 19-1, som henviser til varslingsreglene i lovens § 21-3, er det ikke nødvendig med særskilt varsel om dispensasjon når dispensasjonssøknad fremmes "samtidig" med søknad om tillatelse etter pbl. kap. 20, eller når det er åpenbart at dispensasjonene ikke berører naboenes interesser. Etter pbl. § 21-3, 2. ledd, kan varsling unnlates når arbeidene i liten grad berører naboer.

Den informasjon naboene har fått ved gjennomført nabovarsling – sammenholdt med at søknaden kun gjelder fradeling som tiltak – tilsier at dispensasjonene i seg selv i liten grad berører naboenes interesser. Naboenes rett til informasjons- og yringsrett vil dertil være ivaretatt gjennom framtidig reguleringsplanprosess / søknader om tillatelser til tiltak. Dispensasjonssøknadene har derfor ikke vært nabovarslet på nytt med grunnlag i bestemmelsene angitt ovenfor.

### 3.2 Om bakgrunnen for søknaden – Merknader knyttet til rettigheter til vei-, vann- og avløp:

Omsøkte areal av eiendommen gbnr 319/67, ble utskilt fra gbnr 319/5 i 2017. Grunneier av denne eiendommen er Terje Marheim.

Utskillelsen av bnr. 67 i 2017 var et resultat av at arealet ble tatt inn i område B\_9 i kommuneplanen for Meland kommune med arealformål bolig. På grunn av markeringen av arealet innenfor område for hensynssone H310 (faresone for ras og skred), ble arealet tatt ut av områdeplanen for Dalstø-Mjåtveit. Akkurat denne delen av område B\_9 vil derfor ikke bli regulert til boligformål som angitt i KPA, men det ligger altså konkrete vurderinger gjort i etterfølgende planprosesser bak denne beslutningen.

Det arealet som nå søkes fradelt fra bnr. 67, skal tilbakeføres til Terje Marheim. Arealet søkes ikke tilbakeført til gbnr 19/5, men ønskes fradelt som egen grunneiendom. Dette fordi det privatrettslig sett forenkler realisering av fremtidig planprosess og utvikling av arealet til landbruksformål; stall og ridebane.

Arealet vil få nødvendige rettigheter til vei-, vann- og avløp over gbnr 319/5. Hensiktsmessige løsninger her vil bli valgt gjennom fremtidig planprosess. Det er ikke vurdert at formålet med denne fradelingen utløser krav til tinglyste erklæringer på nåværende tidspunkt, da opprettelsen av grunneiendommen i seg selv ikke innebærer godkjenning av bebyggelse.

### 3.3 Generelt om mulighetene for å dispensere

Kommunens hjemmel for å gjøre unntak fra bestemmelser og formål i arealplaner følger av plan- og bygningsloven (Pbl.) § 19-2, første ledd. Når kommunen tillater slike unntak, kan det settes saklige og forholdsmessige vilkår.

Lovens hovedvilkår for å gi dispensasjon er at hensynene bak den bestemmelse det søkes om unntak fra ikke blir "*vesentlig tilsidesatt*", og at fordelene med å gjøre unntak er "*klart større*" enn ulempene, jf. Pbl. § 19-2, annet ledd.

Heller ikke hensynene i formålsbestemmelsen til plan- og bygningsloven må vesentlig tilsidesettes gjennom dispensasjoner, jf. Pbl. § 1-1.

### 3.4 Hensynene bak verken arealformål eller plankrav blir ikke vesentlig tilsidesatt

#### Plankrav

Hensynene bak kravet til utarbeidelse av reguleringsplan og felles planlegging før godkjenning av søknadsppliktige tiltak, kan utledes av pbl. § 1-1, 3-1 og 12-1. Gjennom en åpen og samordnet prosess, hvor både private og offentlige interesser får komme til orde, skal det sikres en helhetlig, bærekraftig og gjennomtenkt utvikling at område.

I dette tilfelle er det kun tale om fradeling av en større parsell, som er holdt utenfor pågående områderegulering for Dalstø-Mjåtveit. Fradelingen innebærer i seg selv ikke en godkjenning av en bestemt arealutnyttelse eller oppføring av byggetiltak. Dette er forhold som vil måtte avklares i en senere planprosess for arealet. Fradelingen av parsellen innebærer således ikke en endret bruk av denne i seg selv, og alle muligheter for hensiktsmessig utnyttning står i prinsippet åpent etter fradeling. Hensynene bak plankravet i KPA blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt gjennom fradeling som omsøkt.

#### Arealformål

Som det er redegjort for ovenfor under punkt 3.2, er det allerede gjort en planmessig vurdering i områdereguleringsplanen for Dalstø-Mjåtveit om å holde dette arealet utenfor planlagt boligutvikling. Fradeling av parsellen kan derfor ikke sies å være vesentlig i strid med dette arealformålet, tvert imot bør det finnes en annen hensiktsmessig utnyttelse. Fradeling som omsøkt stenger uansett ikke for fremtidig utnyttelse til boligformål, da det vil måtte gjennomføres regulering, eventuelt at arealformålet endres ved fremtidig rullering av kommuneplanen for Alver.

### 3.5 Fordelene med å gjøre unntak er klart større enn ulempene

På bakgrunn av redegjørelsen ovenfor, anføres det at fradeling som omsøkt vil ikke ha nevneverdige ulemper verken mht. reguleringsplanarbeid eller arealutnyttelse. Arealet blir tilbakeført til Terje Marheim, slik at han kan få mulighet til å regulere og utnytte dette på en

hensiktsmessig måte. Slik situasjonen er blitt må dette anses som en fordel ved omsøkt tiltak.

Kommunen må for sin vurdering legge til grunn at arealet opprettes som egen fritt omsettelig grunneiendom. Heller ikke i et slikt perspektiv gir medfører fradelingen nevneverdige ulemper, da arealet fortsatt vil måtte reguleres før det kan gjennomføres byggetiltak.

I realiteten vil dispensasjonene fra både reguleringsplankravet og arealformålet være midlertidig til ny reguleringsplan foreligger. Ingen av disse bestemmelsene i kommuneplanen oppheves gjennom dispensasjon som omsøkt, men det gjøres kun et unntak for foreliggende fradelingssøknad.

Med denne begrunnelse anføres det at vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er opplyst. Det er utpregede konkrete omstendigheter som ligger bak søknaden. Det kan ikke sees at en godkjenning av denne vil kunne danne grunnlag for en uheldig presedens.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Kyrre ANS



Tore Johan Erstad  
Senioradvokat

Vedlegg:

- I. Geologfaglig rapport datert 11.04.2020