

Alver kommune, Plan- og byggesak  
Postboks 4, 5906 Frekhaug

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  
Karsten Krüger Engedal

Vår referanse  
10227/455777

Bergen, den  
10. august 2021

(H)=Møterett for Høyesterett

## SAK 21/2744 - REDEGJØRELSE FOR GYLDIG FRITAK FOR PLANKRAV - GBNR. 322/262 I ALVER KOMMUNE

### 1. Innledning:

Advokatfirmaet Kyrre ANS representerer Frekhaug Bolig AS. Det vises til korrespondanse mellom kommunen og ansvarlig søker angående behov for dispensasjon fra plankrav i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel for tidligere Meland kommune.

Det anføres på vegne av tiltakshaver at kommunen ikke har grunnlag for å stille krav om dispensasjon fra plankrav ved utbygging av denne eiendommen. Grunnen til dette er at UDU i 2017 fritok omsøkt eiendom fra plankrav ved oppføring av bolig med grunnlag i fortetningsbestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

### 2. Bakgrunn – UDU fritok eiendommen fra plankrav i 2017 med hjemmel i bestemmelsene til KPA for Meland kommune:

Omsøkte eiendom (gbnr. 322/262) ble utskilt fra gbnr. 322/52 etter godkjenning fra kommunen gjennom vedtak datert 25. juli 2017 (arkivsakid 16/2839).

Fradelingen ble godkjent med grunnlag i fritak fra plankravet med hjemmel i føresegn 2.1.1a til KPA, som har følgende ordlyd:

## 2.1 Bygg og anlegg, jf. pbl §11-7 nr 1 og Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl §11-7 nr 6

2.1.1a Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebyggje, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr. 1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11-10.nr 1
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2

Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-3.

Fortetting inneber etablering av ny(e) eining(ar) / bueining(ar). Unntak frå plankravet gjeld ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueiningar, 3 fritidsbustader (einingar) eller 8 båtplassar, jf pbl § 11-10 nr. 1. Definisjonen av bueining følgjer matrikkellova, knytt til adresseeining, jf matrikkellova § 21 og matrikkelforskrifta § 50.

Plankravet gjeld ikkje for næringsområda N\_5 Sagstad, N\_9 Brakstad og N\_12 Vikebø.

Kommuneplanens bestemmelser om fritak fra plankrav har gyldig hjemmel i pbl. § 11-10 nr. 1, som åpner for å gi bindende bestemmelser om at *"... mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt"*.

I møte 20. juni 2017 – i forkant av ovennevnte fradelingsvedtak – hadde Utval for drift og utvikling (UDU) fattet følgende vedtak om fritak fra plankrav for de aktuelle eiendommene:

### UDU - 70/2017 VEDTAK:

- samrøystes:

"Med grunnlag i plan- og bygningsloven paragraf 11-6, rettsvirkning av kommuneplanen, gir Meland kommune søker medhold i klagen. Det omsøkte tiltaket faller innenfor definisjonen i KPA bestemmelse 2.1.1a og c om fortetting, det er derfor ikke nødvendig med dispensasjon fra plankrav. Begrunnelse for vedtaket:

1. Området ligger til rette for fortetting
2. Området er vesentlig utbygd uten reguleringsplan
3. Området er tilrettelagt med vei, vann og avløp
4. Området skal bygges ut med to boenheter.

Det vises også til at tilsvarende sak 14/1060 – 17/924, identisk med foreliggende sak, er avgjort av administrasjonen med positivt vedtak."

## 3. Fritaket er fortsatt gyldig:

Det bemerkes at vedtaket inntatt ovenfor ble fattet etter ny behandling av saken, - en fornyet behandling som utvalgspolitikerne i kommunen selv tok initiativ til nettopp med det formål å gi fritak fra plankravet.

Tidligere var det kun gitt dispensasjon fra plankrav til fradeling, men dette ble altså endret til fritak fra plankrav for oppføring av boliger på de aktuelle eiendommene. Da med direkte hjemmel i bestemmelsene til kommuneplanen for Meland.

Det er de samme bestemmelsene som er gyldig i dag, og fritaket gjelder fortsatt. Det ble ikke satt noen tidsbegrensning for dette fritaket. Fritaksvedtaket som ble fattet er ikke en tillatelse som bortfaller etter 3 år, slik en dispensasjon eller byggetillatelse omfattet av § 21-9 ville gjort. Realiteten etter UDU sitt vedtak i 2017 er at det ikke gjelder plankrav ved utbygging av den omsøkte eiendom. Det er da heller ikke behov for dispensasjon og kan heller ikke stilles krav om det.

Som det fremkommer av ordlyden i begrunnelsen for vedtaket, gjaldt dette fritaket utbygging av to boenheter på eiendommene. Det er dette tiltakshaver har til hensikt å gjøre, og da i fullt samsvar med øvrige krav i kommuneplanens arealdel til utbyggingen (utnyttingsgrad, uteoppholdsareal mv.).

#### **4. Avslutning:**

Med henvisning til begrunnelsen ovenfor, anmodes det om at kommunen snarest mulig tar søknaden til behandling og gir tillatelse som omsøkt. Undertegnede bes orientert om sakens fremdrift.

Dersom kommunen skulle være av den oppfatning at fritaksvedtaket UDU fattet i 2017 skulle være begrenset til å gjelde fradeling, eventuelt at vedtaket er utgått på dato, anmodes det om at kommunen gir fritak også for omsøkt tiltak fra plankravet med hjemmel i føresegn 2.1.1a. Det understrekes at dette etter tiltakshavers oppfatning ikke er nødvendig, da det kan være liten tvil om at UDU i 2017 mente å frita disse eiendommene fra plankrav ved utbygging i samsvar med fortetningsbestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Verken juridiske eller faktiske forhold tilsier noen annen vurdering av fritakshjemmelen i dag.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Kyrre ANS



Tore Johan Erstad  
Senioradvokat