

Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

post@alver.kommune.no

Ansvarlig advokat
Jakob Chr. Christensen

Vår referanse
10249/457397

Bergen, den
25. august 2021

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.)

(H)=Møterett for Høyesterett

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERT BYGGEGRENSE OG UTNYTTELSESGRAD – BETITINGEN REGULERINGSOMRÅDE - GBNR 304/45 I ALVER KOMMUNE

1. Innledning

Advokatfirmaet Kyrre ANS representerer hjemmelshaver/tiltakshaver Amalie Hagen Skauge og Frekhaug Bolig AS. På vegne av tiltakshaver søkes det om dispensasjon for oppføring av enebolig på tomten.

Søknad om tillatelse til tiltak med ansvarsrett etter pbl. kap. 20 vil bli innsendt etter avklaring av dispensasjonssøknaden.

2. Nabovarsling og VVA-rettigheter

Eiendommen har veitilkomst og tilkobling til offentlig VA-nett er tilgjengelig. Alle nødvendige rettigheter vil bli dokumentert ved byggesøknad i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 20 når dispensasjonssøknaden er avklart.

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-1, jf. pbl § 21-3, se vedlegg V-VII.

Det er kommet inn merknader fra eier av gbnr. 304/45, se vedlegg V. Nabo peker på at utnyttelsesgraden er tydelig angitt i reguleringsplanen, og at terrengtilpasningen bli meget markant mot sør ved høyde på mur 4,7 meter. Nabo viser også til at det ikke er opplyst hvordan gjerde oppå muren vil bli utført. Nabo mener boligen vil bli så markant i terrenget sett fra sør at det ikke samsvarer med reguleringsbestemmelsene § 2-2, 1-3. setning.

Tiltakshaver har følgende kommentarer til nabomerknaden:

Murens høyde mot sør vil iht. situasjonsplan og profiler bli 2,4 meter på det høyeste mot sør, se vedlegg II. Muren skal dempes med tilbakefylling av jordmasser og naturlig vegetasjon. Tiltakshaver vil på bakgrunn av merknaden fra nabo vurdere å senke muren med 0,5 meter for å imøtekomme ham. Tiltakshaver mener at terrengtilpasningen i prosjektet vil bli meget god, og ikke føre til nevneverdige ulemper for gbnr. 304/46. Det vises til utsnitt av profiltegning:



Det kan ikke ses at reguleringsplanens § 2-2 bringer noe mer til saken på dette punkt. Det er ikke krav til ytterligere detaljregulering for tomten før utbygging. Det vises ellers til begrunnelsen for dispensasjon under punkt 4 nedenfor.

Det foreligger avstandserklæring fra hjemmelshaver til naboeiendommen mot vest, gbnr. 304/51. Denne er signert av Eirik Tønning, som er formann i velforeningen i Beitingen.

3. Beskrivelse av tiltaket og behovet for dispensasjon

Planstatus:

Eiendommen er regulert til boligformål gjennom Reguleringsplan for Beitingen, planid 1256-19981214 og Bebyggelsesplan for Beitingen bustadfelt, planid 125619990818.

Kommunedelplan for Meland kommune (her: KPA) kommer i tillegg som supplement til reguleringsplanen.

Naturstien som skal opparbeides til felles bruk i feltet ligger innenfor arealet avsatt til offentlig friområde, jf. reguleringsbestemmelsene § 7. Stien opparbeides i samsvar med reguleringsplanen og krever ikke dispensasjon.

Omsøkt tiltak - Dispensasjoner:

Det planlegges oppført enebolig på eiendommen med utnyttelsesgrad beregnet til 28,15 %-BYA.

Det er gjennomført forhåndskonferanse med kommunen, se vedlagt referat datert 12. mars 2021.

Dispensasjonssøknaden gjelder i hovedsak oppføring av støttemurer utenfor tomtens regulerte byggegrenser, samt mindre avvik fra byggegrensen hva gjelder plassering av bygg og basseng. Videre søkes det om dispensasjon for overskridelse av regulert utnyttelsesgrad på 25 %-BYA til 30 %-BYA.

Dispensasjonene tilrettelegger for oppføring av enebolig med flatt tak, 2 etasjer og integrert garasje. Samlet bruksareal (BRA) vil være på 217 m², hvilket er godt innenfor kommuneplanens grense på 400 m², jf. punkt 1.6.14 i bestemmelsene til KPA.

I referatet fra forhåndskonferansen er det opplyst følgende:

"Det vart godkjent to funkishus i område: på gbnr 304/35 i 2011 og 304/48 i 2002. etter vurdering kan kommune godkjenne funkishus på gbnr 304/35."

Med bakgrunn i denne tilbakemeldingen anses det ikke nødvendig å søke om dispensasjon for enebolig med flatt tak.

Det tilrettelegges for opparbeidelse av basseng på 32 m² på eiendommen. Bassenget skal i første omgang ikke overbygges og går bare ubetydelig over ferdig planert terreng (under 50 cm), slik at dette arealet i utgangspunktet ikke er medtatt ved beregning av utnyttelsesgraden. Bassenget er derimot planlagt plassert delvis utenfor regulert byggegrense, slik at dispensasjonen fra byggegrensen også vil gjelde dette.

For å ikke stenge for muligheten for fremtidig overbygging av bassenget, er det søkt om dispensasjon for inntil 30 %-BYA.

Som det vil fremkomme av begrunnelsen for dispensasjon nedenfor, er behovet for støttemurer for en stor del nødvendiggjort for å tilrettelegge for store nok kvalitetsmessig gode uteoppholdsarealer, blant annet basseng. Dette fordi deler av tomten mot sjø er sterkt skrånende. Slik prosjektet er planlagt vil det være 210 m² uteoppholdsarealer på tomten på bakkeplan. I tillegg vil det komme ca. 90 m² terrasse inkl. takterrasse. Uteoppholdsarealene vil være i samsvar med kvalitetskravene i punkt 1.6.13 i bestemmelsene til KPA.

4. Begrunnelse for dispensasjon

4.1. Generelt om dispensasjonsadgangen

Kommunens hjemmel for å gjøre unntak fra bestemmelser 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 ulemperne, jf. Pbl. § 19-2, annet ledd.

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

4.2. Hensynet bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt

Formålet med den regulerte byggegrensen må antas å ha vært å styre plassering av bygningsmessige tiltak på eiendommen, herunder hensynet til lys, luft mellom omsøkt eiendom og naboeiendommene, samt utsiktsforhold og innsynsproblematikk mellom eiendommene. Vedtakelse av byggegrenser er en hensiktsmessig måte å styre plasseringen av bygg på eiendommene i et reguleringsområde, slik at den enkelte eiendom sikres gode kvaliteter og at forholdet mellom eiendommene ivaretas på en forutsigbar måte.

Det antas at planlegger – i tillegg til ovennevnte momenter – har tatt hensyn til terrengforholdene på eiendommen ved fastsettelse av byggegrensene i området (skrånende terreng), se utsnitt fra nordhordlandskart.no:



Den regulerte byggegrensen utgjør for denne tomtens del også rent faktisk en byggegrense mot sjø. Det innebærer at hensynene til å sikre allmennheten tilgang til strandsonen, samt å ivareta andre allmenne interesser, slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap må vurderes i sammenheng med dispensasjonen.

Det er også vedtatt en generell byggegrense mot sjø i KPA til erstatning for den generelle 100-metersgrensen i pbl. § 1-8. Dette var et plangrep som ble gjort gjennom vedtakelsen av KPA i 2015 for å avklare problemstillinger knyttet til byggegrense mot sjø for eldre reguleringsplaners del etter vedtakelse av pbl. § 1-8. KPA sin byggegrense mot sjø følger arealformålet bolig i reguleringsplanen, slik at de omsøkte tiltakene ikke kommer i konflikt med denne.

Støttemurene som dispensasjonen tilrettelegger for, er vurdert som nødvendig for å sikre fundamentering av bygningsmassen, samt gode utearealer både med hensyn til størrelse og kvalitet. Dette er for så vidt i samsvar med krav og intensjon i reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel.

De kvalitetsmessig beste uteoppholdsarealene på en tomt som dette, vil nødvendigvis måtte etableres mot sjøsiden av tomten. Det er her solforhold og andre kvaliteter ved en slik tomt best kan realiseres.

Videre gir oppføring av støttemurene et bedre grunnlag for å ivareta sikkerhet ved bruk av uteoppholdsarealene, kanskje særlig for barn. Terrenget mot sjø er sterkt skrånende, slik at det vil være behov for sikring mot sjø ved oppføring av gjerde mv.

Støttemurene vil få utføring i naturstein. Jord og naturlig fauna vil bli brukt til avdemping der hvor murene fremstår høyest.

Dispensasjonene vil ikke ha noen negativ virkning på de generelle hensynene bak strandsonevernet. Allmennhetens tilgang til strandsonen påvirkes ikke av dispensasjonene, og heller ikke hensynene til natur- og kulturmiljø, friluftsliv eller landskap. Ved vurderingen av disse forhold må det sees hen til at dette er en regulert boligtomt, hvor allmenhetens tilkomst til strandsonen er sikret gjennom etablering av natursti i friområde mot sjø.

De kvalitetene ved eiendommen man oppnår gjennom de omsøkte dispensasjoner, vil man vanskelig kunne oppnå uten slike tilpasninger. Fordelen er objektive i den forstand at enhver fremtidig eier av eiendommen vil nyte godt av disse.

Erfaringsmessig vil det også være slik at man ved detaljprosjekteringen oppdager noen punkter som man på reguleringsplannivå ikke har forutsetning for å kunne hensynta. De behovene for avvik fra reguleringsplanen som er oppstått her, skyldes nettopp slike forhold.

Reguleringsområdet er tilnærmet ferdig utbygd, slik at det neppe vil være hensiktsmessig eller forholdsmessig å stille krav om utarbeidelse av ny reguleringsplan.

På denne bakgrunn gjøres det gjeldene at de hensyn som begrunner reguleringsplanens byggegrenser ikke blir vesentlig tilsidesatt gjennom dispensasjon som omsøkt.

Når det gjelder utnyttelsesgraden for eiendommen, overskrides denne med 3,15 %-BYA. Delvis skyldes dette at utnyttelsesgraden i planen er noe lav etter dagens praksis. Det vises til at den generelle utnyttelsesgraden i kommuneplanen er satt til 30 %-BYA, hvilket tiltaket holder seg innenfor.

Samtidig er det en realitet at tomteprisene i området er så vidt høye i dag, at man av økonomiske hensyn er nødt til å utnytte arealene best mulig for å kunne forsvare et

boligprosjekt på tomten. Hvis man ikke gjør det, går tomteverdien delvis tapt. Behovet for kostbare grunnarbeider og støttemurer tilsier også en noe høyere arealutnyttelse for eiendommen.

Garasjen er integrert i boligen og inngår ved beregningen av BYA i foreliggende søknad. Dersom garasjen holdes utenfor, ligger prosjektet på 22,5 %-BYA. Når dette nevnes er det fordi reguleringsbestemmelsene kan synes noe uklare på hvorvidt garasje er ment å tas med ved beregningen av utnyttelsesgrad.

Det vises til at reguleringsbestemmelsene sier at området skal benyttes til "einebustader" med 25 %-BYA, samtidig som det åpnes det for garasje med størrelse inntil 42 m² "innafor kvar av *tomtene*". Dette forstås dithen at garasjen kunne vært plassert utenfor regulert byggegrense, hvilket også er opplyst i referatet fra forhåndskonferansen. Planen sier derimot ikke noe uttrykkelig mht. om garasjen skal inngå i utnyttelsesgraden. Hensett de ordinære beregningsreglene for BYA i Grad av utnytting, samt at garasjen er integrert i boligen i dette tilfellet, er den medtatt ved beregningen. Ved dispensasjonsvurderingen bør det likevel kunne vektlegges at overskridelsen av utnyttingsgraden er relativt beskjeden, og at det er løsningen med integrert garasje som bidrar til behovet for dispensasjon.

De nærmeste nabo- og gjenboereiendommene til bnr. 45 er allerede bebygde. Dette gjelder således bnr. 43, 46 og 42. Eiendommene er nabovarslet om dispensasjonssøknaden. Det er kun bnr. 46 som har hatt merknader til denne. Merknadene er referert og kommentert ovenfor. Det pekes på at merknaden ikke gjelder naboulempen mht. til lys, luft, utsikts- eller innsynsproblematikk mellom eiendommene. Heller ikke strandsonehensyn. Bnr. 46 vil – nærmest uansett bygg på omsøkt eiendom – måtte tåle en endring som følge av utbygging på bnr. 45. De naboettslige forholdene i saken påvirkes ikke negativt av dispensasjonene, sammenlignet med hva en utbygging uten dispensasjoner potensielt også ville gjort. Omsøkt prosjekt innebærer ikke dispensasjoner fra regulerte kotehøyder eller byggets høydeplassing på tomten.

4.3. Fordelene med å gjøre unntak er klart større enn ulempene

Hvilke fordeler som er relevante vil bero på de konkrete forholdene i saken. Fordelene må ha sammenheng med de hensyn plan- og bygningsloven er ment å ivareta, først og fremst areal- og ressursdisponeringshensyn. Kommunen må vurdere de objektive forholdene på eiendommen.

Det vil måtte gjøres en forholdsmessighetsvurdering mellom eventuelle ulemper ved tiltakene som omsøkes, og de relevante fordeler som anses å foreligge.

Til den konkrete vurderingen i denne saken, vises det til de momenter som er fremhevet under punkt 4.2 ovenfor. Fordelene med å gjøre unntak fra planen i dette tilfellet vil være å tilrettelegge for en best mulig utnyttelse av tomtearealene til boligformål i samsvar med reguleringsplanen. Herunder er det sentralt å sikre fundamenterings- og dreneringsløsninger

for boligprosjektet best mulig. Gjennom å gjøre omfattende grunnarbeider og etablere støttemurer, oppnås det kvalitetsmessige bedre løsninger og lengre varighet på fundamenter og drenering i prosjektet.

Videre vil størrelsen og kvaliteten på uteoppholdsarealene i prosjektet bli vesentlig bedre ivaretatt gjennom de løsninger dispensasjonen som er omsøkt tilrettelegger for. Alle disse momentene er objektive fordeler ved areal- og ressursdisponeringen som enhver fremtidig eier av eiendommen vil nyte godt av.

Det er ytterligere en fordel ved dette prosjektet at tiltakshaver vil opparbeide natursti til i sjø i parsellen med ca. 2 meters bredde i samsvar med reguleringsplanen. Naturstien vil det være vellaget i boligfeltet som eier og alle vil kunne benytte denne. Slik sett tilrettelegger prosjektet for allmennhetens bruk av friområde mot sjø.

Det er spesielle forhold ved tomten plassering i feltet og terrengforhold som i stor grad har nødvendiggjort dispensasjonene.

5. Avslutning

Med henvisning til begrunnelsen ovenfor gjøres det gjeldende at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i saken. Når vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, vil det være slik at kommunen "kan" gi dispensasjon. Dette er en skjønnsmessig vurdering som må begrunnes i saklige og relevante hensyn.

I denne saken er det ikke vesentlige avvik fra reguleringsplanen det legges opp til. Gitt de konkrete forholdene ved tomten som ligger bak søknaden, vil en godkjenning av søknaden heller ikke gi presedensvirkninger i nevneverdig grad. Det vises i denne sammenheng til at dette er den nest siste ubebygde tomten i planområdet.

I den grad kommunen har kjennskap til om det er gitt sammenlignbare dispensasjoner tidligere i feltet, bes dette også hensyntatt ved vurderingene.

Det anmodes med denne begrunnelse om at kommunen gir dispensasjon som omsøkt.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Kyrre ANS



Tore Johan Erstad
Senioradvokat

Vedlegg:

- I. Situasjonsskart uten tiltak, målestokk 1:500
- II. Situasjonsplan og profiltegninger
- III. Fasadetegninger 1
- IV. Fasadetegninger 2
- V. Gjenpart av nabovarsel
- VI. Kvittering for nabovarsling
- VII. Kopi av nabomerknad
- VIII. Avstandserklæring fra gbnr. 304/51
- IX. Referat fra forhåndskonferanse