

Alver kommune
Byggesak

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:
Inge A. Johannessen

Dato:
04.05.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK GBNR. 327/201 ALVER

1. Saksforhold

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak, krever kommunen dispensasjon fra rekkefølgekrav. Kommunen anfører:

I gjeldande KDP Meland vedtatt 16.10.2019 er reguleringsplanen (Plan ID-nr. 125619880003), vidareført og skal gjelde i samsvar med punkt 4.7. Punkt 4.7 syner til at punkt 1.5.6 skal supplere gjeldande plan. Det er i punkt 1.5.6 satt som krav at for framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må nytt kryss ved Krossnessundbrua vere etablert før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak. Tiltaksbegrepet er nærmare definert i plan- og bygningslova § 1-6.

Slik vi tolker ordlyden i KPA pkt. 1.5.6 (vi antar at «KDP» er en skrivefeil), gjelder rekkefølgekravet kún for «ikkje utbygde område». En naturlig forståelse av ordlyden er at det i denne sammenheng dreier seg om et større ubebygde område i motsetning til en enkelt tomt. I vårt tilfelle, er det naturlig å anse området som ferdig utbygd. Omsøkte tomt må anses som en resttomt, dvs. en gjenstående tomt innenfor et allerede utbygd reguleringsplanområde. Basert på dette, mener vi kommunen ikke kan kreve rekkefølgekravet innfridd med hjemmel i ovennevnte bestemmelse.

Det vises også til at utbedring av krysset i Rosslandsvegen/Ådlandsvegen er en del av Nordhordlandspakken. Vi kan ut fra dette, ikke forstå at kommunen vil kreve dispensasjon fra rekkefølgekravet for tiltak innenfor et område som er sikret utbygd gjennom midler fra det offentlige. Vi kan heller ikke se at det skulle være behov for en midlertidig dispensasjon, ettersom de statlige og regionale vedtak for utbygging er fattet og endelig avklart. Det er således bare et tidsspørsmål før kravene blir oppfylt.

2. Nabovarsling:

Vi har nabovarslet dispensasjonssøknaden for det tilfellet kommunen likevel krever dispensasjon. Vi legger ved kopi av kvitteringsliste samt nabovarsel her. Evt. merknader blir ettersendt.

3. Subsidiær søknad om dispensasjon:

Vår dispensasjonssøknad er således subsidiær, for det tilfellet at kommunen likevel ikke følger vår argumentasjon. Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelse:

1. *Rekkefølgekrav – jfr. KPA pkt. 1.5.6, jfr. KPA pkt. 4.7.*

3.1. Regelverk:

Plan –og bygningslovens § 19-2, 2. ledd lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

4. Grunner for å gi dispensasjon:

Formålet med rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen er å sikre at planen får de kvaliteter som er nødvendig, for eksempel ved å stille krav til at veier, gangveier, friområder, lekeplasser og annen infrastruktur blir opparbeidet før utbygging igangsettes eller boliger tas i bruk.

I denne saken gjelder kravet at nytt kryss ved Krossnessundbrua etableres før nye tiltak kan godkjennes, jfr. KPA § 1.5.6. Vi kan ikke se at det omsøkte tiltak, som kun medfører en økning på to boenheter, skulle få betydning for de hensyn som ligger bak ferdigstilling av veikrysset. Tiltaket er å anse som småhusbebyggelse, og får marginal innvirkning på trafikken i området. En godkjenning vil således ikke føre til en vesentlig tilsidesettelse av de bakenforliggende hensyn.

I rekkefølgekravet mener vi videre det må innfortolkes et krav om forholdsmessighet. Kravet er klart uforholdsmessig sammenholdt med det tiltakshaver ønsker å gjennomføre av tiltak. Det kan ikke anses rimelig at oppføring at en enkelt tomannsbolig skal medføre krav om å utbedre et større veikryss mellom Fv. 5310 Ådlandsvegen og Fv. 564 Rosslandsvegen. Kostnadmessig vil dette overskride verdien av det omsøkte tiltak og således klart være uforholdsmessig. Det vil heller ikke være forholdsmessig med tanke på den marginale økning i bruk som tiltaket vil medføre.

Videre mener vi det strider mot grunnleggende prinsipper om likebehandling i forvaltningen. Like saker bør behandles likt. I denne saken virker det som tidligere byggesaker innenfor planområdet ikke har vært pålagt lignende rekkefølgekrav. Det blir da klar forskjellsbehandling å pålegge den siste tomten i et allerede utbygget planområde den økonomiske byrden med å sikre rekkefølgekravene. Dette skulle i så fall vært håndhevet på et mye tidligere tidspunkt, ifm. tidligere utbyggingsfaser. Her må kommunen finne andre måter å sikre gjennomføringen på, evt. avvente gjennomføringen av Nordhordlandspakken der det er avsatt midler til prosjektet.

5. Vurdering av fordeler og ulemper:

Fordelen ved å gi dispensasjon er at en får bygget ut tomten på en økonomisk hensiktsmessig måte samtidig som en sikrer en god utnytting av disponibelt areal. Rent størrelsesmessig er det ikke noe i veien for at det bygges tomannsbolig på tomten, snarere tvert imot når en tenker på presset i boligmarkedet.

Videre vil det være fornuftig å tillate dispensasjon for resttomter ettersom det meste av infrastruktur må anses etablert. Dette er god arealutnyttelse.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak bestemmelsene. Fordelene anses «klart større» enn ulempene, jfr. pbl. §§ 19-1 – 19-2. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør derfor gis dispensasjon.

Vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 970 19 880 | Felles: +47 56390003

E-post: inge@arkoconsult.no

