



Alver kommune

Sendt til: [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Vår referanse:  
1126414501/2703876

Ansvarlig advokat:  
Olav Pedersen

Dato:  
7. september 2023

## **KLAGE PÅ VEDTAK OM ETABLERING AV PARKERINGSPLASS – GNR 123 BNR 20 RISA**

### **1. Innleiing**

Harris Advokatfirma AS bistår tiltakshavar, Øystein Johannesen, i samband med at kommunen har gitt avslag til søknad om dispensasjon og rammeløyve til etablering av parkeringsplass på gnr. 123 bnr. 20.

På vegne av tiltakshavar gjer vi gjeldande at vilkåra for dispensasjon er oppfylt, plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. Med grunnlag i dette ber vi kommunen om å gi dispensasjon og rammeløyve som omsøkt, jf. forvaltningslova (fvl) § 33 andre ledd.

Vedtaket vart klaga på innan fristen, og det er gitt utsatt frist til å supplere klaga innan 09.09.2023. Grunngevinga er dermed rettidig innsendt.

### **2. Plangrunnlag**

Det er søkt om rammeløyve for å opparbeide parkeringsplass på gbnr. 123/20. Arealet er uregulert, men satt av til bustadformål i gjeldande kommunedelplan. Kommunen vurderer det slik at opparbeidinga er i strid med angjevne arealformål og føreset dispensasjon etter pbl § 19-2.

Vidare krev søknaden dispensasjon frå avstandskravet til kommunal veg (Risøyvegen) og fylkesveg (Risasjøvegen), jf. veglova § 29. Opparbeiding av parkeringsplass krev dermed samtykke frå vegmynde etter veglova § 30. Omsøkt plassering er vist på kartet under slik:



Alver kommune v/Samferdsel, veg-, vatn-, avløp- forvaltning har i vedtak datert 29.06.2023 samtykka til omsøkt plassering. Det er stilt vilkår om at før parkeringsplassen kan opparbeidast må det ligge føre byggeløyve etter plan- og bygningslova, dispensasjon gitt av fylkeskommunen for byggegrense mot Fv. 5498, samt utvida bruk av eksisterande avkøyring frå Fv. 5498.

Vilkåret om at dispensasjon føreset at fylkeskommunen gir løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyring vart klaga på. Kommunen har i brev datert 29.08.2023 vist til at det ikkje har blitt søkt om løyve til å etablere avkøyring mot den kommunale vegen, og at dei difor ikkje har handsama søknad om dette. Dei viser likevel til at dei vil vere negative til søknad om løyve for opparbeiding av avkøyring mot den kommunale vegen, men at dei kan stille på synfaring for å sjå på alternative løysingar når søknaden er endeleg avgjort etter plan- og bygningslova.

I tilleggsdokumentasjon til byggesøknaden datert 17.10.2022, sendt inn av sækjar, står det at søknaden også gjeld søknad om å opparbeide avkøyring til den kommunale vegen. Denne søknaden er ikkje handsama av kommunen slik sakshandsamar også skriv i brevet datert 29.08.2023. Vi ber kommunen om å ta stilling til søknad om løyve til å opparbeide avkøyringa som omsøkt.

Vestland fylkeskommune har p.t ikkje handsama søknad om dispensasjon. Vi ber kommunen om å gi dispensasjon og rammeløyve etter plan- og bygningslova på vilkår om at fylkeskommunen gir dispensasjon før det blir søkt om igangsetningsløyve.

### 3. Vilkår for dispensasjon er oppfylt

#### 3.1 Rettsleg grunnlag

Det følger av pbl § 19-2 andre ledd at:

*«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 ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»* [min understrk.]

#### 3.2 Omsyna bak arealformålet bustad blir ikkje vesentleg sett til side

Arealformålet bustad er satt i kommunedelplanen for at eigedomen skal kunne bebyggast med bustad og tilhøyrande tiltak.

I vedtak datert 05.07.2023 skriv kommunen følgjande:

*«Kommunen vurderer at omsynet bak arealføremålet blir satt vesentleg til side i denne saka.»*

Vi kan ikkje sjå at kommunen har grunngjeve kvifor formålet blir vesentleg sett til side. Vilkåret er ein absolutt føresetnad for dispensasjon og det er ikkje tilstrekkeleg at kommunen viser til at etablering av parkeringsplass til fritidsbustad er i strid med gjeldande arealformål.

Opparbeiding av parkeringsplass internt på ein bebygd bustadeigedom og til eigen bruk er i samsvar med gjeldande arealformål. Viss grunneigar hadde søkt om samtykke til plassering etter veglova §§ 30, jf. 29, kunne han ha opparbeida parkeringsplassen utan søknad etter pbl kapittel 20, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 4-1 første ledd bokstav f) nr. 10.

Vi kan ikkje sjå at det er stor skilnad på bruk til bustad og bruk til fritidsbustad. Bruk til fritidsbustad generer i tillegg mindre trafikk enn bruk til bustad og er såleis positivt for søknaden.

Vidare er arealet satt av til byggeområde. Bruk av arealet til utbygging er dermed pårekneleg så lenge det er gitt samtykke til plassering etter veglova.

På vegne av tiltakshavar gjer vi gjeldande at arealformålet bustad ikkje blir vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

#### 3.3 Fordelane er klart større enn ulempene

Vidare gjer vi gjeldande at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Kommunen viser i si grunngjeving til at dei har særleg lagt vekt på at vedteken arealplan i utgangspunktet skal følgjast.

Vi kan ikkje sjå kva relevans dette har for grunngjeving av avslag. Hovudregelen er at arealplan skal følgjast, men i dette tilfellet er det søkt om dispensasjon frå arealplanen.

Vidare skriv kommunen at dei er kjent med at det er fleire fritidsbustadar i området som har ønske om- og behov for parkering. Og at det dermed vil vere uheldig å opprette fleire einskilte parkeringer som er i strid med gjeldande KDP, framfor å søke om ei felles løysing.

Vi kan ikkje sjå at dette er ei ulempe som tilsier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

For det første har ikkje kommunen satt av areal rekna for parkering i området. Ein felles søknad vil dermed krevje same dispensasjoner som no er omsøkt.

For det andre krev ei felles løysing privatrettslege avklaringer som ikkje ligg føre. Slikt areal er dermed ikkje tilgjengeleg.

Kommunen kan heller ikkje vektlegge faren for presedens i vurderinga etter § 19-2 andre ledd. Vi viser til Sivilombodet si handsaming av sak 2022/1042 der det vart lagt til grunn at det ikkje er relevant å legge vekt på at den aktuelle dispensasjonen som er til handsaming kan påverke framtidige dispensasjonsvurderingar.

Fordelen med å gi dispensasjon er at eigedomen med gbnr. 123/21 får sikra ein framtidig parkeringsplass til eigedomen. Per i dag har ikkje denne eigedomen ein fast parkeringsplass då grunneigar vert nekta å stå parkert ved kaien på Risasjøen. Alternativet til tiltakshaver er å parkere langs Risøyvegen. Vi kan ikkje sjå at dette er ei god løysing.

Vidare er avkøyringa og parkeringsplassen prosjektert slik at ein kan snu inne på parkeringsplassen utan å måtte rygge ut i den kommunale veggen og i samsvar med «Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg».

Det er også søkt om plassering på eit lågare nivå enn det arealet som naturleg høyrer til bustad, parkering og hage på eigedomen, sjå bilete under:



Eigedomen er også stor og omsøkt tiltak vil ikkje få negative konsekvensar for utnytting av resten av eigedomen.

På andre sida av Risasjøvegen, på gbnr. 123/191 vart det for få år sidan etablert ein tilsvarande parkeringsplass, som vist på bilete under:



Vi kan ikkje sjå grunnlag for å handsame det omsøkte tiltaket annleis enn søknad om å opparbeide parkeringsplass på bnr. 191. Dei same omsyna gjer seg gjeldande. Og ettersom vilkåra for dispensasjon er oppfylt, har løyve til oppføring av parkering på bnr. 191 skapt presedens for omsøkt tiltak. Når det gjeld presedensverknad så er det eit ulovfesta prinsipp om at like saker skal handsamast likt, og at ulik handsaming av like saker kan føre til at eit vedtak er ugyldig så lenge handsaminga har vore usakleg. For at ulik handsaming skal vere usakleg, er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker både faktisk og rettsleg. Vi viser i den samanheng til Sivilombodet si årsmelding for 2002 på side 321 der følgjande blir uttalt:

*«Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker i både faktisk og rettslig henseende.»*

Avslutningsvis viser vi også til at tidlegare innsendte kart av tiltakshaver viser at tiltaket ikkje kjem i konflikt med eksisterande septiktank og leidningsnett på eigedomen.

Fordelane ved å gi dispensasjon er etter dette «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vilkår for dispensasjon er dermed oppfylt.



#### **4. Avslutning**

Med grunnlag i det ovannemnde ber vi Alver kommune om å gjere om eige vedtak og gi dispensasjon og rammeløyve som omsøkt, jf. fvl § 33 andre ledd.

Vi ber om å bli halde orientert om vidare saksgang.

Med vennlig hilsen  
Harris Advokatfirma AS

Marianne Aadland Sandvik  
Advokat  
mas@harris.no  
911 17 651