



Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Arnt Erik Nordheim, 5764 3191

Alver kommune gnr. 322 bnr. 190, Mjåtveitstø 3 og 5. Bustadblokker

Vi viser til oversending frå Alver kommune 19.09.2023. Saka gjeld to klager på administrativt vedtak 21.04.2023, om rammeløyve for to bustadbygg med tilhøyrande anlegg på gbnr. 322/190. Etter ein førebels gjennomgang har vi funne grunn til å legge enkelte sider av saka fram for kommunen, der vi ber om dykkar syn, jf. forvaltningslova § 33 siste avsnitt.

Våre merknader

Klagaren Bent Nybøe (gbnr. 322/56) har mellom anna gjort gjeldande at nybygget er for høgt, samanlikna med terrenget rundt. Kommunen har for sin del lagt til grunn at tiltaket er i samsvar med den regulerte byggehøgda, jf. plan- og bygningslova § 29-4 og reguleringsplanen for Mjåtveitmarka § 2.2 mfl. Vi ber om tilbakemelding frå kommunen på følgjande punkt:

1. Byggehøgda

Godkjent situasjonsplan m/teikningar 08.12.2022 viser at bygningane er godkjende med flate tak. Gjennomsnittleg planert terreng er godkjent på kote +37,90, og gesimsane på kote +46,60. Dette gjev ei gesimshøgde på ca. 8,7 meter, med tillegg av toleransegrensa som er fastsett i rammeløyvet (20 cm i vertikalplanet), jf. SAK10 § 6-3 bokstav b.

Reguleringsplanen for Mjåtveitmarka har ikkje føresegner som regulerer gesimshøgda, men i § 2.2 heiter det at «[m]aksimal mønehøgde er 9m over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen...».

Statsforvaltaren viser til at bygningar med flate tak vanlegvis ikkje vert rekna for å ha noko møne, men berre gesimsar.¹ Når ein omsøkt bygning ikkje har møne, er det ikkje utan vidare naturleg å legge til grunn at bygningen kan førast opp med *gesimshøgde* som svarer til den maksimale mønehøgda. Dette fordi ein slik konstruksjon gjev eit anna bygningsvolum, fasade- og romverknad, enn til dømes bygningar med saltak.

¹ Jf. TEK10 § 6-2 (2), jf. (1), som gjaldt då reguleringsplanen vart vedteken.



Det er som nemnt ikkje fastsett noko maksimal gesimshøgde for felt B7-ks i reguleringsplanen § 2.2. Dette skulle i utgangspunktet tilseie at det er hovudregelen i pbl. § 29-4 som gjeld, altså maksimalt 8,0 meter gesimshøgde, uavhengig av om bygningen har møne, som i så fall kan vere 9,0 meter.

Statsforvaltaren utelukkar ikkje at planstyresmakta kan ha meint å fastsette maksimal byggehøgde for «høgste punkt» på bygningane, men noko upresist har kalla dette 'mønehøgde' i planføresegnene. Ei slik tolking krev i så fall klare haldepunkt for føresegnene er meint å ha eit anna innhald enn det ordlyden tilseier.²

Vi viser mellom anna til at det tydeleg er opna for flate takformer i området for «industri og lager», ved at «maksimal gesimshøgde/mønehøgde» begge er sette til 9,0 meter i § 2.3.1. Vi finn ikkje liknande haldepunkt for felt B7-ks. Vi er samstundes innforstått med at planen har blitt endra fleire gonger sidan 2009, og at føresegnene om byggehøgder kan ha blitt ulikt utforma ved dei forskjellige revisjonane.

- Før vi tek stilling til klagesaka, ber vi om kommunen si tilbakemelding på korleis de som planstyresmakt meiner at føresegna «mønehøgde» i § 2.2 skal forståast, og om dette kan eventuelt kan underbyggjast i planomtalen, kommunestyrevedtak(a), andre grunnlagsdokument eller kunngjorde plandokument, eventuelt praksis frå andre saker i medhald av same arealplan.
- Vi ber om at kommunen legg ved kopi av eventuelle avgjerder der ein har godkjent oppføring av bygningar med flate tak og gesimshøgde over 8,0 meter, i områda som er omfatta av reguleringsplanen § 2.2.

2. *Bygningstype og arealformål*

Felt B7-ks er regulert til «konsentrert småhusbusetnad» (arealkode 1112). Planhistorikken er samansett og ikkje fullt ut kjent for oss, men vi oppfattar at arealformålet og rammeføresetnadane for felt B7-ks i hovudsak har vore dei same sidan planen vart vedteken i 2008. Vi ber i motsett fall om at kommunen gjer greie for eventuelle planendringar som er relevante for tolkinga av rammeføresetnadane for felt B7-ks, og for innhaldet i reguleringsplanen § 2-2.

Med «konsentrert småhusbusetnad» i planar frå rundt år 2000 og utover, vert det vanlegvis meint småhus som er samanbygde i rekkjer eller kjeder i inntil tre målbare plan, innanfor høgden i PBL 1985 § 70 (tilsv. dagens § 29-4). Denne definisjonen er ikkje juridisk bindande, og kommunane står i utgangspunktet fritt til å fastsette lokale definisjonar for bygningstypar i kommunale planar.³

Ved gjennomgang av den opphavlege planskildringa⁴ ser vi at dei ulike bygningstypane er omtala. I planen heiter det (pkt. 5.2, utdrag):

«... *Konsentrert småhusbusetnad:*

Størsteparten av planområdet er planlagt om konsentrert småhusbusetnad noko som gjev ei mindre tett utbygging. Områda er planlagt utbygd med rekkehus samt 2 og 4 manns bustadar i inntil 3 etasjar.

Ein føreset at parkering skal løysast innanfor dei enkelte delfelta. Rekkehus og bustadar med mindre husvære skal ha parkeringsdekning for 1,5 bil pr. eining, jf. kommuneplanens arealdel. ...»

² Sjø t.d. [SOM-2021-3723](#), der øvste gesims vart tolka som møne, etter ei konkret tolking av den aktuelle planen.

³ Jf. rettleiar T-1459; *Grad av utnytting* (2007), s. 15, og Planjuss 1/2012 s. 22 mfl.

⁴ Opticonsult AS, juni 2006.



I den påfølgjande tabellen over byggerområda er felt B7 lista opp som «*Konsentrert busetnad. Rekkehus, to- og firemannsbustader, 3 etg.*». Ut frå dette verkar forslagsstillar å ha meint at arealformålet B7-ks skulle tolkast som samanbygde småhus, i samsvar med den rettleiande definisjonen i T-1459, som gjaldt då planen vart vedteken. Det verkar då også som kommunen, slik vi oppfattar grunnlagsdokumenta då planen vart vedteken, hadde ei klar oppfatning av kva bygningsstypar som skulle reknast som konsentrert småhusbusetnad.

Vi konstaterer at dei godkjente bustadbygningane A og B i klagesaka er omsøkte som bygningstype «*andre småhus med 3 boliger eller flere*», medan kommunen har definert bygningane som blokker i løyvet. Statsforvaltaren tek med at bygningar med meir enn fire bueiningar og inntil fire etasjar, vanlegvis vert definerte som 'lågblokker', eventuelt 'leilegheitsbygg', men at dette for så vidt ikkje er juridisk bindande definisjonar.

- Det godkjende tiltaket består av to bygningar med ni og åtte leilegheiter. Vi ber kommunen gjere greie for om dette er i samsvar med arealformålet 'konsentrert småhusbusetnad', og korleis reguleringsføresegnene § 2.2 i så fall skal forståast, ut frå plandokumenta, andre kjelder og grunnlagsdokument, eller lokal praktisering.
- Vi ber om at kommunen legg ved kopi av eventuelle avgjerder der ein har godkjent oppføring av bustadbygg med meir enn 4 bueiningar i tre etasjar eller meir, innanfor områda for konsentrert småhusbusetnad i reguleringsplanen for Mjåtveitmarka.

Avslutning. Frist for tilbakemelding

Statsforvaltaren viser til at kommunen har gjeve rammeløyvet utsett verknad i denne saka, jf. forvaltningslova § 42. Av omsyn til partane ber vi derfor om ei snarleg tilbakemelding på pkt. 1 og 2 ovanfor, og seinast innan 2. november 2023.

Dersom kommunen har andre merknader til saka, imøteser vi desse innan den same fristen. Partane i klagesaka får kopi, og står fritt til å gje kommentarar til Statsforvaltaren. Vi ber også kommunen underrette partane med kopi av svaret dykkar hit, jf. fvl. § 33 fjerde avsnitt.

Denne førespurnaden har heimel i forvaltningslova § 33 siste avsnitt.

Med helsing

Jorunn Fosse Fidjestøl
seniorrådgjevar

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Bent Nybøe	Mjåtveitstø 7	5918	Frekhaug
MJÅTVEITELVENS FORENING	Rosslandsvegen 336	5918	FREKHAUG
MJÅTVEITMARKA B16 AS	c/o Byggmester Hitland AS Midtunheia 2	5224	NESTTUN
TYARK AS	Strandgaten 19	5013	BERGEN