



HAMMERVOLL ◊ PIND

Alver kommune
v/ Byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Vår referanse: 11158 - RHV
Ansvarlig advokat: Randi Hansen Våge
Dokumentnummer: 70628

E-post: post@alver.kommune.no

Bergen, den 13.11.2020

DERES REF. 20/13980 – GBNR. 1/14 ØSTERGÅRDEN – SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV BOLIGTOMT

Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS bistår Solveig Helen og Jan Sundt i forbindelse med søknad om fradeling av tre tomter på gbnr. 1/14 i Alver kommune.

Fradelingssøknaden ble sendt kommunen den 11.08.20. Alver kommune har i brev av 12.10.20 bedt om ytterligere dokumentasjon til søknaden.

Fradeling av tomt 2 (ny boligtomt) er betinget av dispensasjon fra Kommuneplan i Meland (delplan i Alver, heretter KPA) pkt. 1.2.2 (krav til reguleringsplan).

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søkes det dispensasjon fra nevnte bestemmelse.

1 RETTSLIG UTGANGSPUNKT

Vilkårene for å gi dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2. Etter denne bestemmelsen kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir *«vesentlig tilsidesatt»*.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. § 19-2 krever at *«fordelene ved å gi dispensasjon [er] klart større enn ulempene»*.

2 DISPENSASJON FRA KPA PKT. 1.2.2 (PLANKRAV)

2.1 Hensynet bak bestemmelsen blir ikke *«vesentlig tilsidesatt»*

Hensynet bak plankravet i pkt. 1.2.2 er at kommunen skal sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i et område. Formålet med å utarbeide reguleringsplan er å sikre at



saken opplyses forsvarlig, og blant annet få frem konsekvensene en tillatelse kan innebære for utviklingen i området.

Eiendommen som søkes fradelt er ikke bebygget. Området som sådan fremstår med spredt boligbebyggelse.

Objektivt sett er det svært vanskelig å hva en reguleringsplan skulle tilført området. Hensikten med et plankrav er å sikre en forsvarlig og gjennomført arealutnyttelse av et område. Eiendommen er regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan for Flatøy Sør-Aust.

Det er et viktig moment at forholdet til nødvendig infrastruktur er avklart. Offentlig vei, vann og avløp ligger i veien som går parallelt med tomtens sørlige eiendomsgrense. Tiltakshaver er dermed sikret tilgang til offentlig infrastruktur, og således vil en reguleringsplan ikke bringe noe nytt til bordet hva gjelder forholdet til nødvendig infrastruktur.

I vurderingen av om hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt, må kommunen også se hen til at det vil være mulig å oppføre en bolig på eiendommen som ivaretar reguleringsplanen sine bestemmelser.

Det er fullt mulig å sette av to parkeringsplasser på tomten, sikre at TU ikke overstiger 25%, sikre at bebyggelsen ikke kommer i strid med 10-meters byggegrense mot offentlig vei og i tillegg prosjektere en bolig som er i tråd med kvalitetskravene både i reguleringsplanen og i plan- og bygningsloven.

Selv om eiendommen ligger i kupert terreng, vil man ved prosjektering av ny bolig kunne hensynta dette. Det vil også være aktuelt å innhente en skredfaglig vurdering i byggesaken, som dokumenterer at kravene til trygg byggegrunn er ivaretatt.

Vedlagt søknaden finner dere et situasjonskart og tegninger som viser *potensiell* bebyggelse på eiendommen, i tråd med reguleringsbestemmelsene for eiendommen; tomteutnyttelse er her 9,8 % TU, det er vist to parkeringsplasser, 116,5m² uteoppholdsareal, bebyggelse som ikke er i konflikt med byggegrensen mot offentlig vei og en gesimshøyde på 3,2 meter.

Det er etter dette vår klare oppfatning at en dispensasjon i foreliggende sak ikke vil medføre at hensynet bak KPA sin bestemmelse om plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2

2.2 Fordelene ved en dispensasjon er «klart større enn ulempene»

For tiltakshaver vil det være en betydelig fordel med omsøkte dispensasjon, da dette gir dem mulighet til å utnytte egen eiendom på en hensiktsmessig måte. Omsøkte eiendom er allerede bebygget, og er blant få tomter i området som er egnet for ytterligere boligbebyggelse.



En dispensasjon i foreliggende sak vil også innebære at en allerede regulert boligeiendom utnyttes i samsvar med gjeldende plan. Omsøkt bolig vil bidra til både forskjønnelse og berikelse av det eksisterende området, og slik sett gi positive virkninger for andre enn tiltakshaver.

Det må ansees som en fordel at all bebyggelse på eiendommen kommer i samsvar boligformålet i reguleringsplanen. At det fortettes i områder som allerede er ferdig utbygget og hvor det er nærhet til offentlig transport, skole, barnehage m.v. er også i tråd med de politiske ønskene i kommunen.

Å utarbeide en reguleringsplan for én eiendom som fremstår som unødvendig ressursbruk. Å utarbeide en ny reguleringsplan er svært kostbart, og vil åpenbart ikke være forsvarlig sett i lys av en kost/- nyttevurdering.

Tatt i betraktning at eiendommen som sådan har en begrenset størrelse, vil en reguleringsplan ikke kunne gi en mer hensiktsmessig arealutnyttelse av området. Det er heller ikke andre fremtredende planfaglige forhold som skulle vært vurdert i en reguleringsplan.

Sett hen til at en dispensasjon ikke vil gi ulemper av betydning, må det legges til grunn at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. § 19-2. De rettslige vilkårene for å gi dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor oppfylt.

3 OPPSUMMERT

Det er ovenfor redegjort for hvorfor de rettslige vilkårene for å dispensere fra plankravet er oppfylt.

Med dette som bakgrunn bes det om at kommunen gir dispensasjon som omsøkt.

Dersom noe er uklart eller det er behov for ytterligere dokumentasjon, kan undertegnede kontaktes.

Deres tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS



ØISTEIN SANDSTÅL JACOBSEN

Fast advokat

oistein.jacobsen@hammervollpind.no



Vedlegg:

1. Situasjonsskart, tomt 2
2. Kart og tegninger som illustrerer mulig bebyggelse