

Fylkesmannen i Hordaland

*Saksnr: 115262**Ansvarlig advokat: Jakob Bentsen*

Nyborg, 13.06.2018

**KOMMUNENS REF.: 14/379 HATLAND – SØKNAD OM DISPENSASJON –
UTNYTTINGSGRAD FOR OPPFØRING AV 2 REKKJER MED 4
EINEBUSTADER I KVAR REKKJE – NY HANDSAMING AV
DISPENSASJONSSØKNAD - KLAGE**

Jeg viser til vedtak som er fattet 24. mai 2018, der utbygger blir gitt dispensasjon fra utnyttelsesgrad. Vedtaket er sendt i brev til meg den 30. mai 2018.

På vegne av Åse Guri Larsen, eier av gnr. 14 bnr. 221 påklages herved vedtaket. Klagefristen er overholdt.

En del av begrunnelsen for klage fastholdes fra klage og tillegg til klage av henholdsvis 29.06.17 og 26.09.17 som begge gjaldt kommunens opphevede dispensasjonsvedtak. For helhetens skyld gir jeg her en samlet fremstilling av klagers synspunkter.

1. BEGRUNNELSE FOR KLAGE**1.1. Beregning av tomteutnyttelse**

Kommunen har lagt til grunn at tomteutnyttelsen (TU) er 31,33 %, og har gitt dispensasjon til inntil 32 % TU.

Beregningene er feil, da TU er langt høyere enn 31,33 %.

1.1.1. Parkering

Jeg viser for det første til at parkeringsplassene til boligene skulle vært med i beregningsgrunnlaget.

I vedtaket fra kommunen der det gis byggetillatelse, er det vedtatt at hver bruksenhet skal ha to parkeringsplasser per bruksenhet.

I Byggeforskrift 1987, som kommunen korrekt har benyttet, står det under Kap. 22, grad av utnyttning, punkt 22:11:

«Der parkeringsplass ikke er vist i garasje eller under terreng, kan bygningsrådet reservere inntil 25 m² av det tillatte areal for hver krevet bilplass.»

Kommunen har feilaktig tolket dette som at de kan velge om parkeringsplasser er med i beregningsgrunnlaget for TU. Kommunen glemmer at reguleringsplanen henviser til veiledningen av byggevedtektene. Det fremgår av reguleringsplanen for Lonevåg – Hatland punkt 1.6:

«Grad av utnyttning: Tillete tomteutnyttning, TU=%. Er oppgitt på plankartet. *(Sjå også rettleiing til byggevedtekter 1987).* *(min understreking).*

Reguleringsplanen henviser eksplisitt til veiledningen til byggevedtektene. I veiledningen til 22:11 står det:

«22:11 Parkeringsplass

Bestemmelsen tar utgangspunkt i at bilplass og bruksenhet blir sett under ett. Hensikten er å sikre ensartet praksis når garasje blir byggeanmeldt eller oppført. De 25m² er aktuelle i parkeringsbus, for frittliggende garasjer kan 18m² være tilstrekkelig.»

Det står klart at *«Bestemmelsen tar utgangspunkt i at bilplass og bruksenhet blir sett under ett.»* Det må føre til at biloppstillingsplass må medregnes i beregningen av utnyttelsesgraden. Denne utregningsmåten er det som også blir brukt i dag, og er en fornuftig bruk av regelverket. Biloppstillingsplasser bidrar reelt sett i høyeste grad til utnyttelsesgraden av tomten. Kommunen kan ikke bestemme i dag at parkeringsplassene ikke skal være med i beregningsgrunnlaget, når det standpunktet er i strid med en lovlig fattet reguleringsplan.

I opplysninger om tiltakets ytre rammer, har utbygger opplyst byggenes grad av utnyttning som BYA (Bebygd areal), selv om det er TU som er riktig beregningsmåte i henhold til reguleringsplanen. Jeg ber likevel Fylkesmannen merke seg at utbygger har tatt med parkeringsarealet i sin beregning av BYA slik at det for de to rekkene er satt av parkeringsareal med 288 kvadratmeter. Forutsatt at dette tallet er riktig, så er det klagers påstand at bruksarealet skal økes fra 888 kvadratmeter til 1176 kvadratmeter, slik at TU blir langt høyere. Klager vil for øvrig bemerke at disse parkeringsplassene ikke kan gjenfinnes på tomten slik den er utformet i dag. Det er rett og slett for trangt.

1.1.2. Vilkåret om dispensasjon er ikke fulgt – arealplanen er ikke fulgt - uteområde

I vedtak 07.03.12 ble det fattet vedtak om dispensasjon fra 20 % til 27 % dispensasjon i samme sak. Fra framlegget til vedtak hitsettes det:

«(...)Vilkåret for dispensasjon er at reguleringsplanen med infrastruktur vert fylgd.»

Fra Rådmannen sin vurdering som lå til grunn for vedtaket hitsettes det:

«Då reguleringsplanen er av eldre dato, og ikke oppdatert etter behova i dag, vurderar rådmannen at her bør gjevast dispensasjon for TU% på 27%, så lenge reguleringsplanen vert fylgd i høve til tilkome og kommuneplanen sine krav til uteområde vert tilfredsstilt, jf. Reguleringsføresegna § 1 pkt. 1.7, jf. føresegna til kommuneplanen pkt. 2.6.» (min understreking).

Fra kommuneplanens føresegn til kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 hitsettes det fra pkt. 2.6:

«Det skal setjast av minimum 50 m² til leikeareal pr bustadeining i område for frittliggjande bustader. I områder for konsentrert bustad skal det setjast av minimum 25m². Krav til leikeareal gjeld framfor tillaten utnyttingsgrad og framfor krav til tal parkeringsplassar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.»

Føresegnene i den nye kommuneplanen går foran eldre reguleringsplaner, jfr. pbl. § 1-5, andre ledd:

«Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.»

Slik jeg oppfatter det, er det satt et vilkår om at krav til uteområdet skal følges.

Jeg kan uansett ikke se at det er avgjørende om kommunen formelt har satt vilkår om at reglene om uteområde skal følges - føresegnene til arealdelen av kommuneplanen er juridisk bindende for alle i kommune. Loven er dessuten klar på at føresegnene går foran gammel reguleringsplan ved eventuell motstrid.

Det er åtte boliger, og utbygger har derfor krav om å bygge et lekeareal på 400 m². Utbygger har ikke laget så mye som en kvadratmeter lekeområde.

Konsekvensen av dette er følgende:

- 400 m² skulle vært lagt til bruksarealet i grunnlaget for beregning av TU, slik at utnyttelsesgrad blir langt høyere.

I tillegg har manglende lekeareal disse konsekvensene som har betydning på andre områder i byggesaken:

- Utbygger har brutt vilkåret for dispensasjon til TU 27 %.
- Utbygger har uansett brutt føresegnene til arealdelen av kommuneplanen.

1.1.3. Vei

Utbygger har selv opplyst i brev 07.07.16 at felles privat vei som skal trekkes ut av beregningsgrunnlaget for TU utgjør 164 kvadratmeter. Det er korrekt at trafikkområder

ikke skal regnes med til tomtene ved beregning av TU. I veiledningen til 22:2 side 36 står det:

«Fordi friområder og trafikkområder ikke skal regnes med til tomtene, vil tallverdien for tomteutnyttelse ikke bli den samme for enkelte tomter og større områder.(...)»

Klager er av den faste oppfatning at arealet som er brukt til trafikkområder utgjør mer enn 164 kvadratmeter. Ved å måle på situasjonsplanen er Larsen kommet frem til at arealet som er brukt til trafikkområder utgjør om lag 250 kvadratmeter.

TU blir etter dette høyere enn det som utbygger har beregnet.

Samlet sett fører disse forholdene til at TU er langt høyere enn hva utbygger og kommunen har lagt til grunn.

I sitt vedtak av 16.02.18 har Fylkesmannen bedt kommunen ta stilling til om beregningsgraden for TU er riktig. Et mindretall i plan- og kommunalteknisk utvalg har i møte 24.05.18 blant annet påpekt at kommunen ikke har tatt stilling til manglende lekeareal. På tross av dette har kommunen valgt å ganske enkelt legge til grunn utbyggers beregning av TU, etter at de summarisk har avvist å ta med parkeringsplass i beregningsgrunnlaget. Dette er slett saksbehandling. Klager kan ikke vite om kommunen har vurdert eller tatt stilling til innvendingene til utbyggers beregning av TU.

En høyere TU enn hva utbygger og kommunen har lagt til grunn får konsekvens for adgangen til å dispensere. I tillegg får det selvstendig konsekvens ved at det er en feil ved saksbehandlingen som har påvirket saksutfallet, jfr. fvl. § 41, slik at vedtaket er ugyldig.

1.2. Mønehøyde

Kommunen har lagt til grunn av mønehøyden er målt til å være 39 cm for høy.

For det første har kommunen ikke kontrollmålt utbyggers måling. Jeg er svært kritisk til at slik kontrollmåling er unnlatt i en sak der utbygger har fått advarsel fra kommunen på grunn av at han har bygget i strid med byggeløvet.

Klager fastholder at mønehøyde økt for nedre og øvre rekke med henholdsvis minst 53 cm og 57 cm.

I tillegg til at høyden på selve husene er blitt 39 cm høyere enn omsøkt, har utbygger heller ikke forholdt seg til maksimal kotehøyde for overkant gulv i første etasje, som er

havnet langt høyere enn hva som er gitt tillatelse til. Jeg viser til min klage 29.06.17 for dokumentasjon.

Det fremgår at grunnmur på nedre rekke er i gjennomsnitt 60,84 meter over havet, mens øvre rekke i gjennomsnitt er 62,88 meter over havet. Det er godkjent henholdsvis 60,7 meter på gulv i første etasje over havet for nedre rekke, og 62,7 meter over havet på gulv i

første etasje for øvre rekke. *Selv uten å regne med at gulv bygger mer enn grunnmur*, er nedre rekke 14 cm for høyt, mens øvre rekke er 18 cm for høyt.

Når begge disse feilene legges sammen, står vi igjen med at mønehøyden i forhold til godkjent byggesøknad på nedre og øvre rekke er henholdsvis 53 cm for høyt og 57 cm for høyt.

— Når disse forholdene legges til grunn, er byggenes profil og ruving i terrenget betydelig større i dag enn hva som ble godkjent av kommunen. Fasaden er en helt annen enn det som er omsøkt.

Det er klart at det har stor påvirkning på lysforhold for Larsen. Hun har et stort og høyt bygg som ligger kort avstand i vestlig retning fra hennes hjem.

— Uansett har ikke kommunen dokumentert at det foreligger en fast praksis med å godta avvik på mønehøyde på inntil 0,5 meter. Det er heller ikke påvist noen hjemmel for å kunne godta slike avvik – noe som ikke er rart, siden det ikke finnes slik generell hjemmel. Denne delen av saksbehandlingen er fullt ut regulert av gjeldende plan- og bygningslov. I loven finnes det ikke noen hjemmel for å godta avvik. Som kommunen er inne på, fremgår det av rundskrivet H-2015-8 at toleranseavvik må angis i vedtaket. Mange kommuner har toleranseavvik med i sine vedtak. Osterøy kommune har ikke gjort det i denne saken, og finnes derfor ingen hjemmel for å godta avvik.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 29-4, første ledd, at byggverkets høydeplassering skal godkjennes av kommunen.

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4.

1.3. Dispensasjon

Klager hevder at søknad om dispensasjon burde vært avslått.

Jeg viser til min argumentasjon ovenfor i punkt 1.1 om at TU er langt høyere enn hva utbygger og kommunen har lagt til grunn. Dersom feilen ikke fører til ugyldighet, jfr. fvl. § 41, så får det uansett konsekvens for utgangspunktet for vurdering av dispensasjon.

Jeg viser dessuten til at utbygger har brutt vilkåret for dispensasjon til TU 27 %, og at utbygger uansett har brutt føresegnene til arealdelen av kommuneplanen. Isolert sett bør det få den betydning at byggeløypet trekkes tilbake. Når det gjelder

dispensasjonssøknaden, bør det får den betydning at kommunen skal være langt mer tilbakeholdne med å dispensere til en utbygger som ikke følger tidligere vilkår og bindende føresegner i kommuneplanen.

I plan- og bygningsloven § 19-2, andre ledd, er det to kumulative vilkår som må være oppfylt for at dispensasjon skal gis. For det første kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens

formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

1.3.1. Er hensynet i planen vesentlig tilsidesatt?

Det første spørsmålet er om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, er blitt vesentlig tilsidesatt.

I forarbeidene til plan- og bygningsloven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), står det blant annet følgende om adgangen til å dispensere fra arealplaner:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.»

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Sivilombudsmannen har gitt en rekke uttalelser som er relevant for vurderingen av dispensasjon fra eldre planer.

Jeg viser for det første til **sak 2011/1167** fra Sivilombudsmannen. Kommunen og Fylkesmannen hadde tatt generelle hensyn ved vurdering av dispensasjon fra en eldre reguleringsplan:

«Fortettningsbehov er et generelt hensyn som – slik fylkesmannen bruker det – trolig kan gjøres gjeldende for store deler av Nord-Jæren. Det kan ikke sees å være godtgjort at dette hensynet gjør seg eksplisitt gjeldende for foreliggende reguleringsplan og eiendom. Jeg kan vanskelig se at et hensyn av så generell art kan være et tungtveiende argument for en dispensasjon av dette omfanget. Dersom hensynet gjør seg så sterkt gjeldende i dette boligområdet at reguleringsplanen fra 1974 ikke lenger gir uttrykk for ønsket grad av utnytting, bør det gjennomføres en planprosess for å endre planen. Jeg viser til sitatet fra forarbeidene om at «endringer i planer av betydning» må skje ved planendring.»

Fylkesmannen har videre vektlagt at utbyggingen «tilfredsstillende de krav til grad av utnyttning som stilles i nye boligfelt». Også dette momentet er generelt og kan gjøres gjeldende for mange eiendommer i boligområder som reguleres av eldre planer. Fylkesmannen har i liten grad knyttet momentet til den konkrete vurderingen av om vilkårene for å dispensere fra regulert maksimal utnyttelsesgrad er oppfylt i denne saken, og det synes ikke å foreligge holdepunkter for at nye reguleringsplaner kan ha slik «smitteeffekt» på den aktuelle planbestemmelsen.

Dersom en arealplan ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser, har planmyndighetene i stor grad adgang til å utøve skjønn ved utarbeidelse av planer. Det må derfor

normalt legges til grunn at ulik tillatt grad av utnyttning er basert på et bevisst valg av hva som anses mest hensiktsmessig for det enkelte planområdet. Dersom en reguleringsplan av ulike grunner ikke lenger er i samsvar med kommunens ønsker, vil som nevnt endring av planen være riktig vei å gå. Jeg viser her til at også fylkesmannen har ansett det ønskelig at kommunen hadde foretatt «en helhetsvurdering av området», noe som etter lovens system gjøres gjennom en planprosess.»

I sak 2017/2921 har Sivilombudsmannen videreført den strenge praksisen ved bedømming av dispensasjon. Jeg hitsetter følgende sammenfatning av praksis:

«Ombudsmannen har tidligere omtalt hvordan fortetting spiller inn i dispensasjonsvurderingen, bl.a. i SOM-2011-1167 og SOM-2015-1365. I SOM-2011-1167 hadde Fylkesmannen i Rogaland gitt dispensasjon fra plankrav om maksimal utnyttelsesgrad på 15 prosent til 40 prosent av fortettingshensyn. I uttalelsen fant ombudsmannen at et såpass generelt hensyn som fortetting vanskelig kunne være et tungtveiende argument for dispensasjonen, og fremholdt at planendring ville være riktig vei å gå. Også SOM-2015-1365 gjaldt dispensasjon fra utnyttelsesgrad av fortettingshensyn. Her skrev ombudsmannen at dersom fortettingshensyn gjør seg så sterkt gjeldende at planbestemmelsen om utnyttelsesgrad ikke lenger er i samsvar med kommunens ønske, bør kommunen endre planen.»

I sak 2014/3445 uttalte Sivilombudsmannen at det i den saken var åpning for å gi dispensasjon fra en eldre plan. Det spesielle i den saken var at det ble funnet at hensynene bak planen ikke lenger ble vesentlig tilsidesatt. Kommunen hadde tidligere gitt omfattende dispensasjoner fra den samme reguleringsplanen, og omsøkt tiltak hadde samme karakter og utforming som resten av bebyggelsen i området for reguleringsplanen. Planen var fra 60-tallet, og det var en begrensning på 10 % TU. Kommunen hadde konsekvent dispensert fra den konkrete planen i årevis.

Gjeldende rett er sammenfatningsvis som følger:

- Dersom kommunen mener at en reguleringsplan er uhensiktsmessig og uheldig, skal reguleringsplanen endres gjennom en planprosess. Den skal ikke uthules og «endres» ved dispensasjoner.
- Det er ikke anledning til å ta generelle hensyn som «fortetting» ved vurdering av dispensasjon.

- Kommunen kan etter en konkret vurdering dispensere i spesielle tilfeller der omsøkte tiltak ikke skiller seg i stor grad fra annen bebyggelse i reguleringsplanen, og der det tidligere har vært en konsekvent praksis med dispensasjoner fra en gammel reguleringsplan.

I vår sak har rådmannen laget et saksframlegg som ligger til grunn for vedtaket, og som utvalget har sluttet seg til. Det første av de to kumulative vilkårene i pbl. § 19-2, om at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke skal bli vesentlig tilsidesatt, er ikke tilfredsstillende behandlet av kommunen. Hvorvidt hensynene i planen eller loven er vesentlig tilsidesatt er kun nevnt i en delsetning på slutten av saksframlegget. Resten av vurderingene av dispensasjon knytter seg sannsynligvis til avveining av fordeler og ulemper, som er det andre kumulative

vilkåret som må være oppfylt. I det hele tatt er fremstillingen uryddig, og det er vanskelig å vite hvilke argument som knytter seg til hvilket vilkår. Det er umulig å vite hvilke vurderinger kommunen har gjort vedrørende tilsidesettelse av hensynene i planen. Det kreves nøye vurderinger for å kunne dispensere, og Sivilombudsmannen har stilt store krav til begrunnelser i dispensasjonsvedtakene. Jeg ser det som klart at kommunens manglende begrunnelse for hvorfor de mener at dispensasjonen ikke vesentlig tilsidesetter hensynene i planen er en saksbehandlingsfeil som har virket inn på utfallet av saken, og som fører til ugyldighet av vedtaket.

I det følgende knyttes det noen kommentarer til det som fremkommer i saksframlegget, som kan tenkes relevant vedrørende vurderingen om hensynene i planen er vesentlig tilsidesatt.

- Kommunen har lagt vekt på det generelle hensynet fortetting. I saksframlegget står det til og med: *«I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på kommunen sin praksis med omsyn til fortetting innanfor kommunesenter».* Praksis viser at det ikke er anledning til å legge vekt på et så generelt hensyn. I så fall må kommunen gå veien om endring av planen.
- Kommunens opplisting av andre planer som har en viss BYA er irrelevant. Om noe er det et argument for å endre planen for Hatland – Lonevåg om det skulle være ønskelig.
- Kommunen hevder at gnr. 14 bnr. 379 er en resttomt i planområdet. I så fall er det flere andre eiendommer som kan karakteriseres som resttomter i planområdet som er regulert for boligformål. Jeg viser som eksempel til at gnr. 14 bnr. 12 og deler av gnr. 14 bnr. 9 er på område som er regulert for boligformål, og som ikke er utbygd. Uansett er det ikke slik at en lojal oppfølging av gjeldende plan hindrer en enhetlig utbygging av området. Faktum er at hele planområdet består av eneboliger og spredt bebyggelse. Planen har vært lojalt fulgt opp siden den trådte i kraft, og det er ingen grunn til å plutselig tilsidesette hensynene i planen nå. Hensynene i planen er intakt.
- Kommunen skriver at de har behov for fortetting i Lonevåg. Veien til fortetting går gjennom planarbeid, ikke dispensasjon. Jeg viser for øvrig til at aktuell eiendom

- inngår planområdet for plan som er under utarbeidelse – «Områderegulering Lonevåg», med ID 2792.
- Kommunen har ikke dokumentert noen fast praksis med å dispensere fra TU i aktuell reguleringsplan. De eiendommene som nevnes ligger ikke i nærheten av aktuell reguleringsplan. Tilfellene er heller ikke noen tilfredsstillende dokumentasjon på fast praksis for å dispensere generelt fra planer i kommunen.

På vegne av klager hevdes det at hensynene bak reguleringsplanen er blitt vesentlig tilsidesatt av kommunen.

1.3.2. *Avveining av fordeler og ulemper*

Generelle fordeler, slik som fortetting, er det ikke anledning til å vektlegge, jfr. praksis gjennomgått ovenfor. Når fortettingshensynet tas bort, faller hele kommunens

argumentasjon sammen, siden det er den eneste fordelene de i realiteten trekker frem. Det finnes da heller ingen annen fordel med dispensasjonen.

En konkret ulempe med dispensasjonen er at den økte utnyttelsesgraden fører til at utbyggingen ikke er i samsvar med den øvrige bebyggelsen i aktuelt planområde.

En annen konkret ulempe er at klager blir direkte påvirket av dispensasjonen. Jeg viser til det som jeg har sagt ovenfor om at høyden er økt for nedre og øvre rekke med henholdsvis 53 cm og 57 cm. Det er klart at det har stor påvirkning på lysforhold for Larsen. Hun har et stort og høyt bygg som ligger i kort avstand i vestlig retning fra hennes hjem.

I saksforberedelsene påpekte jeg på vegne av Larsen at de oppførte boligene har tatt lys og utsikt fra henne. I sin vurdering av merknaden skriver rådmannen i saksframlegget:

«Rådmannen legg til grunn av området er regulert til bustadforemål, og ein må då vera førebudd på at bustader kan forast opp. Rådmannen vurderer at lys og utsiktstilbøva er redusert, men ikkje utover det ein bør forventet i høve til at det er regulert til bustadforemål.»

Ordlyden er identisk med tilsvarende vurdering som fremkom i vedtak som ble opphevet av Fylkesmannen.

Kommunen har igjen tatt en feil vurdering. Jeg viser til sak 2011/1167 fra Sivilombudsmannen, der en lignende vurdering fra kommunen kommenteres av Sivilombudsmannen:

«At man må påregne en viss utvikling i boligområder, slik at solforhold og grad av innsyn endres, kan være et greit utgangspunkt når det gjelder fortetting innenfor de rammer lov og plan gir. Som jeg tidligere har uttalt, blant annet i uttalelse publisert i ombudsmannens årsmelding for 2011 side 70 (sak 2011/87), blir imidlertid utgangspunktet det motsatte når det gjelder bygging i strid

med reguleringsplan. Da er utgangspunktet at borgerne skal kunne innrette seg i tiltro til det som fremgår av planen. Selv om tiltaket ikke er i strid med de krav som stilles i lov og reguleringsplan til høyde eller etasjeantall, medfører tiltaket et brudd på bestemmelsen om maksimal tillatt

utnyttelsesgrad. Slik økning av utnyttelsesgraden vil i seg selv kunne medføre økte naboulempet. Det fremstår således som uklart om fylkesmannen har lagt til grunn et riktig vurderingstema også etter pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum.»

Kommunen har gjort tilsvarende feilslutning i vår sak. Larsen må kunne innrette og forholde seg i tiltro til det som fremgår av planen. En økning av utnyttelsesgraden vil i seg selv medføre økte naboulempet, det være seg om man legger til grunn utnyttelsesgrad på 32 % eller langt høyere. Jeg minner om at reguleringsplanen tillater kun 20 % utnyttelsesgrad. En dispensasjon vil medføre et *markant* avvik fra reguleringsplanen som Larsen har rett til å forholde seg til. Det vil i seg selv medføre en stor ulempe for Larsen, som ikke blir oppveid av fordelene ved en dispensasjon – som i realiteten er ikke-eksisterende. Jeg minner om at vurderingene av fordeler og ulemper skal tas som om bygget *ikke* allerede var ført opp.

I denne vurderingen må det dessuten tillegges vekt at utbyggingen av andre etasjene i byggene er gjort selv om det var åpenbart at de stred med godkjente byggetegninger og utnyttelsesgrad.

2. KONKLUSJON

Etter dette anføres det at det var feil av kommunen å gi dispensasjon fra reguleringsplanen jfr. plan- og bygningloven § 19-2, samt at tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4.

Dersom kommunen ikke finner å kunne omgjøre vedtaket, ber jeg om at det oversendes Fylkesmannen for klagebehandling.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Høgseth DA

for *Lise Hauge*

Jakob Bentsen
advokat

E-post: jakob.bentsen@hogseth.net