



Notat til Dalabrekka

Til: Formannskapet

Fra: Kommunedirektør 30. januar 2023

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Formannskapet møte 5. desember 2022 – 22/70504 - Samlesak for spørsmål (pkt. 3).

Spørsmål fra: **Thorheim (KL) viste til vedtak i kommunestyret i forhold til planarbeid i Dalabrekka.**

SPØRSMÅL:

Hva er status på Dalabrekka?

SVAR:

Det er kommet inn søknad om riving av eksisterende bygg og byggemodning av tomt, den 2.9.2022. (Sak: 22/7848). Tillatelse til riving av tre bygg ble vedtatt 28.11.2022. I forbindelse med søknad om byggemodning av tomt, venter en på svar/dokumentasjon fra forslagsstiller.

Sammenslåing av eiendommene er tinglyst den 8.11.2022. Eiendommen består nå kun av gnr: 85, bnr: 34. Bruksnummer 4, 21, 35, 58, 64, 141 og 142 er utgått.

Det er kommet inn byggesøknad for 6 eneboliger, utomhusareal, parkering, lekeplass, boder og renovasjon, den 7.12.2022. (Sak: 22/10844)

SPØRSMÅL: Kan utbygger bygge ut iht gammel reguleringsplan?

SVAR:

Ja, utbygger kan bygge ut etter gjeldende reguleringsplan.

Plan 443 – Dalen, er gjeldende helt til denne erstattes av en ny reguleringsplan, eller en vedtar opphøring av planen. Planendring 443-1 regulerte kun eiendommene til utbygger, og denne planendringen ville blitt en del av plan 443 - Dalen, om den hadde blitt vedtatt. Plan 443-1 var ikke en ny plan, men en endring, med full planprosess.

Bestemmelsene i plan 443 sier:

§ 1 I området skal oppføres boliger med tilhørende anlegg. Eksisterende bygninger inngår i planen. Alle boliger skal sikres adkomst til offentlig veg, enten direkte eller ved private rettigheter.

§ 2 Ved nybygging skal boligene tilpasses den generelle bygningsform i omgivelsene. Bygningslovens og vedtektenes krav til tekniske anlegg og parkeringsdekning skal



tilfredsstilles. Mindre påbygninger/tilbygg kan tillates, dog skal eksisterende bygningsform i hovedtrekkene holdes uforandret.

- § 3 *Utnyttinga av den enkelte tomt skal ikke overstige det som vanlig i strøket. En skal ved byggemelding se til at en så stor del av tomta holdes ubebygd at beboerne, både voksne og barn, får tilfredsstillende oppholdssted i det fri.*

Hverken bestemmelsene eller plankart sier ikke noe om utnyttelsesgrad eller byggehøyde.

Kan kommuner godkjenne byggesøknader etter en reguleringsplan uten utnyttelsesgrad? Et slikt spørsmål er stilt til regjeringen/departementet og det er uttalelse fra Sivilombudsmannen på tolkningen rundt dette:

Sivilombudsmannen (sak: 2019/1839): Saken gjelder spørsmålet om en søknad om byggetillatelse kan avslås når [...] planen for eiendommen ikke inneholder bestemmelse om grad av utnytting. Hvor Ombudsmannen er kommet til at det ikke var hjemmel til å avslå søknaden.

Regjeringen skriver i sin tolkningsuttalelse:

Sivilombudsmannen viser til utgangspunktet om at enhver grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov. Sivilombudsmannen påpeker at en reguleringsplan uten grad av utnytting og som heller ikke på annen måte angir, f.eks. sammen med annet plangrunnlag, hva som er lovlig byggevolum, vil være mindre egnet som styringsverktøy og vil gi liten grad av forutberegnelighet for borgerne.

Da vi ikke har grunnlag for å si at utnyttelsesgraden må være fastsatt, blir heller ikke spørsmålet om den manglende utnyttelsesgraden kan repareres gjennom kommuneplanen relevant. Det blir etter dette mer riktig å si at en reguleringsplan uten utnyttelsesgrad kan suppleres av bestemmelser i en kommuneplan.

Departementet mener derfor at det kan gis supplerende bestemmelser om utnyttingsgrad i kommuneplanen.

Kommuneplanens bestemmelser punkt 8.1 - Bestemmelser knyttet til arealene som er avsatt til byggeområder for boliger og der det i utgangspunktet ikke stilles krav om utarbeiding av reguleringsplan:

b. *Bebyggelsen skal ikke ha høyde over 8 meter fra planert terreng. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.*

c. *Bebyggelsen skal ikke ha en tomteutnyttelse over BYA= 40%.*

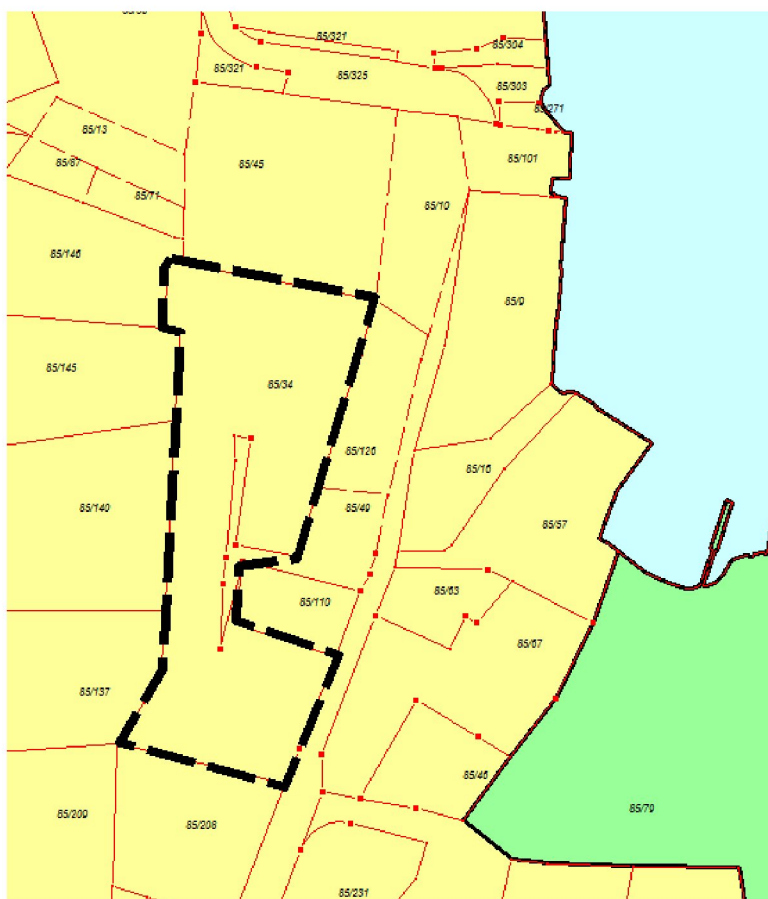


Eiendommen til utbygger er i et område som er avsatt til boligbebyggelse – nåværende (figur 1). Det er ikke plankrav i disse områdene, så lenge de ikke omfattes av kommuneplanens bestemmelser:

Bestemmelse punkt 1.2:

*På eiendommer større enn 3 da innenfor arealene som er avsatt til boligområder for eksisterende bebyggelse, og på eiendommer beliggende mellom 100 og 50 meter fra sjø, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 **ikke finne sted før eiendommen inngår i detaljplan**. Det samme gjelder om det planlegges oppført bygninger med 4 eller flere boenheter.*

Det betyr at området skal inngå i en detaljplan før en kan tillate tiltak som er listet opp i plan- og bygningslovens § 20-1. Selv om det bygges over 4 boenheter og ligger i 100-metersbeltet, er det ikke krav om å lage en ny reguleringsplan. Eiendommen til utbygger inngår allerede i en detaljplan, plan 443 – Dalen. Her er det også regulert byggegrense mot kommunal veg, noe som også gjelder som byggegrense mot sjø.



Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Figur 1: Kommuneplanens arealdel. Utbyggers eiendom vist med svart stiptet strek.



Hvorfor er det da stilt plankrav i saken om plan 443-1 – Dalen, Dalabrekkå?

Til oppstart ønsket utbygger å bygge 7 boliger i rekke/konsentrert bebyggelse. De ønsket også å etablere en helt ny adkomstveg inn til området, bygge felles parkering, felles renovasjonsanlegg nede ved kommunal veg og utvide dagens lekeplass nede ved sjøen (grønn sirkel i figur 2). Det var flere punkter som måtte avklares og som administrasjonen anså hensiktsmessig å få hjemlet i plankartet. I tillegg måtte reguleringsplanen utvides, til å ta med seg eksisterende lekeplass + utvidelse, da denne er uregulert og nær sjø, samt sikre trygg adkomst til lekeplassen for barn.

Administrasjonen stilte derfor krav til planendring, med full planprosess, for utbyggers eiendommer. Det betyr at det er en endring i gjeldende reguleringsplan, men endringen skal følge saksbehandlingen som for en ny plan, med høring og offentlig ettersyn og vedtak i kommunestyret. I løpet av planprosessen har utbygger gått bort fra å utvide lekeplassen nede ved sjøen og har flyttet lekeplassen opp til egen eiendom. Det var altså ikke boligbebyggelsen (antall boenheter, utforming, høyder, osv.) som har utløst krav til planendring. Det var ny adkomstveg, renovasjon, lekeplass langt unna som krever trygg adkomst for barn, som lå til grunn for plankravet.



Figur 2: Gjeldende reguleringsplaner med situasjonskart over. Utbyggers eiendom er vist med svart stiplet strek og ønsket lekeplass, i starten av planarbeidet for endring 443-1, er vist med grønn sirkel.



Sivilombudsmannen skriver videre:

Plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd første setning lyder:

«Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.»

Bygningsmyndighetene plikter med andre ord å innvilge en søknad om tillatelse til tiltak, dersom tiltaket ikke strider mot de materielle bestemmelsene. Bestemmelsen gir uttrykk for den såkalte byggeretten, også omtalt som legalitetsprinsippet i byggesaksbehandlingen; søker har rett på å få bygge dersom tiltaket holder seg innenfor lov, forskrift og gjeldende planer for området.

Konklusjon: Så lenge utbygger forholder seg til kommuneplanens bestemmelser punkt 8.1, bokstav b. og c, (sammen med lov, forskrift og TEK) kan ikke administrasjonen avslå byggesøknaden.

Tilleggsinfo:

Tolkningsuttalelse fra regjeringen: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/svar-pa-henvendelse-om-forholdet-mellom-grad-av-utnyttning-i-kommuneplan-og-reguleringsplan-og-om-byggegrense-mot-sjo/id2740344/>

Uttalelse – Sivilombudsmannen (sak: 2019/1839)

<https://www.sivilombudet.no/uttalelser/bebyggelsesplan-uten-grad-av-utnyttning/>