

Advokatfirmaet  
**BJØRGE OG SKAARAAS AS**  
Medlemmer av Den Norske Advokatforening

Hans Christian Aakre  
Postboks 80  
1556 SON

Soon og Omegns Vel  
Postboks 169  
1556 SON

Helge Skaaraas - Advokat med møterett for Høyesterett  
Dir.tlf. 69162322 e-post: adv@bjoerge-skaaraas.no

Per Bjørge - Advokat  
Dir.tlf.: 69162321 e-post: per@bjoerge-skaaraas.no

Bente Strømsæther - Advokat  
Dir.tlf.: 69162328 e-post: bente@bjoerge-skaaraas.no

Ole H. Bendiksen - Advokat  
Dir.tlf.: 69162324 e-post: ole@bjoerge-skaaraas.no

Deres ref :

Vår ref :  
HS/gh 118430/3208

Sarpsborg, 4.11.2005

## **KLAGE OVER BYGGETILLATELSE – SON HAVN NORD.**

Jeg viser til samtale forleden. Jeg er bedt om å foreta en vurdering av byggesaken i Son havn nord. Jeg har følgende bemerkninger:

### 1. Sakens bakgrunn.

Planutvalget i Vestby kommune behandlet i møte 23.05.05 søknad om rammetillatelse for oppføring av boliger og forretninger med mer i Son havn nord. Planutvalget meddelte rammetillatelse på vilkår. Samtidig ga utvalget dispensasjon for utgraving av balkonger utenfor regulert byggegrense og høyere utnyttelsesgrad innenfor reguleringsområdet B4.

Son havn nord ligger til sjøen ved utløpet av Såna. Området har tidligere vært benyttet til båttopplag og diverse havneformål. Området kan i henhold til gjeldende reguleringsplan egengodkjent av Vestby kommune 07.02.02 utnyttes til kombinert bebyggelse fordelt på 4 kvartaler. Kvartal 3 og 4 ligger til sjøen, mens kvartal 1 og 2 ligger i ”bakkant” mot Kolåsveien.

I henhold til planutvalgets vedtak, utstedte bygningsadministrasjonen 07.06.05 og 08.06.05 en mer formell rammetillatelse for den omsøkte bebyggelsen i kvartal 3 og 4. Tillatelsen gjelder oppføring av to boligblokker i fire etasjer mot sjøen. Senere har bygningsadministrasjonen også gitt en formell rammetillatelse for de omsøkte forretningsbyggene i kvartal 1 og 2. Tillatelse ble først gitt etter at tegningene ble endret etter krav stillet i planutvalget i møte 23.05.05. Formell rammetillatelse for forretningsbygget – som også omfatter parkeringsanlegg på tak – ble gitt administrativt 08.09.05.

Både rammetillatelsen for boligene og rammetillatelsen for forretningsdelen er blitt påklaget av blant annet Soon og Omegns Vel og Hans Chr. Aakre. Klagen for boligdelen (kvartal 3 og 4) ble behandlet av planutvalget i møte 22.08.05. Klagen ble ikke tatt til følge. Det samme gjaldt begjæring om å gi klagen oppsettende virkning. Klagesaken er oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelsen. Klagen over forretningsdelen – som også omfatter begjæring om oppsettende virkning for denne del – er ennå ikke behandlet i kommunen.

Vestby kommune har administrativt gitt igangsettingstillatelse for gravings- og pælingsarbeider 08.09.05. Arbeidene er så vidt jeg forstår påbegynt. Fylkesmannen er derfor også bedt om å ta stilling til spørsmålet om oppsettende virkning.

## 2. Klagen.

Klagene reiser ulike problemstillinger i tilknytning til de meddelte rammetillatelsene. Men det er spesielt tiltakets mangelfulle tilpasning til omgivelsene – og prosjektets betydelige avvik fra de intensjoner som ligger grunn for reguleringsplanen – som er årsak til lokalmiljøets engasjement mot tiltaket. Klagerne oppfatter bebyggelsen som massiv og som et fremmedelement i Son, som jo ellers har et særpreget tettsteds- og bygningsmiljø med stor kulturhistorisk betydning.

## 3. De omsøkte tiltak.

Det er søkt om – og gitt tillatelse til – oppføring av boliger i to fireetasjers blokker mot sjøen (Såna). Gesimshøyden er 8,0 m og mønehøyden er 11,5 m. Bygningene oppføres på fyllingshøyde ca. 2,25 m. Bygningene får en samlet fasadelengde mot sjø på henholdsvis ca. 70 m (kvartal 3) og ca. 38 m (kvartal 4). Til sammen skal bygningene inneholde i alt 59 leiligheter. BYA er henholdsvis 76,6 % og 83,2 %.

Forretningsdelen i kvartal 1 ønskes oppført i en etasje, men med parkeringsanlegg på tak. Bygget har en høyde på 3,9 m, men med innkassingen av parkeringsanlegget på tak vil samlet høyde utgjøre 8,0 m. I kvartal 2 ønskes oppført næringsbygg med høyde på 8,0 m som servicedel for boligene i kvartal 1 og 2. BYA er henholdsvis 84% og 40%.

## 4. Reguleringsplanen.

Reguleringsarbeidet for Son havn nord var opprinnelig initiert med tanke på etableringen av et kystkulturmuseum. Museet var tenkt plassert med fasade mot sjøen (Såna) i nåværende byggeområde kvartal 3). I tillegg skulle det etableres bygg i tre etasjer i kvartal 2 med næring i første etasje og boliger i andre og tredje etasje. Planene for prosjektet ble opprinnelig utarbeidet av Snøhetta Arkitekter.

Det har vært en omfattende reguleringsprosess hvor planen på grunn av endringer under planprosessen har ligget ute til offentlig ettersyn i to omganger. Under reguleringsprosessen ble det fokusert mye på byggehøyder, etasjetall, parkering og en miljøtilpasset og estetisk god utvikling.

Det ble i planen åpnet for høy tomteutnyttelse. Men det ble uttrykkelig presisert at det bare kunne bygges tre etasjer inkludert loft. Det ble riktignok vurdert å øke etasjetallet (sluttinnstillingen s.9 og 12). Men dette ble forkastet. Det uttales (sluttinnstillingen s.4):

” Etter rådmannens syn bør det vises forsiktighet med å åpne for en så vidt høy bebyggelse (fire etasjer – min kommentar) i det småskalerte Sonsområde. Selv de store eldre byggene i Son med gesimshøyder på 6-7 m og mønehøyde på 10-11 m ligger godt innenfor rammen av tre etasjer og kan være en passende norm både for høyde og volum også i den nye ”bydelen”.

De nærliggende bygningene Atlanticgården (gesimshøyde 4,5 m/mønehøyde 10 m), servicebygget på Kolåsskjæret (gesims-/mønehøyde 6 og 10 m) og Sagaveien 2-4 (gesims-/mønehøyde 7-8 m) er rene to etasjes bygninger. I tillegg ligger havneområdet flatt og særlig eksponert både mot sjøen og de bakenforliggende arealer langs Såna, noe som tilsier ytterligere forsiktighet med høyder utover tre etasjer. Tre etasjer inklusive loft med en passende knevegg, gir en gesimshøyde på 8 m. Hertil må det være rom for en saltaksløsning eventuelt mansardtakløsning (knekket saltak) for større bygg som bygger maksimum 3 m. Total mønehøyde altså 11 m. Det nye forretnings-bygget i Vestby sentrum, Rådhusgata 6, har til sammenligning tre etasjer og en gesims-/mønehøyde (mansardtak) på 8 og 11 m.”

Gjennom kommunestyrets behandling 07.10.02, ble planen egengodkjent som foreslått av rådmannen.

#### 5. Tomtesalg og utbyggingsavtale med reguleringsendringer.

Det er Vestby kommune som har vært grunneier til reguleringsområdet Son Havn Nord. Etter at området var regulert, ble eiendommen solgt til Sam-eiendom AS som er et eiendoms- og utbyggingselskap eid av Forbrukerkooperasjonen. Kjøpekontrakten forutsetter at det også inngås utbyggingsavtale og det er i § 10 bestemt at denne avtalen er en integrert del av avtalegrunnlaget mellom partene.

I utbyggingsavtalen fravikes gjeldende boligprogram – som forutsetter 50 boliger i utbyggingsområdet. I stedet åpner kommunen for ytterligere inntil 30 enheter. Det bestemmes at dette skal innarbeides i kommunens reviderte boligprogram. Avtalen er også basert på kjøpers forutsetning om å bygge en dagligvareforretning på inntil 1500 m<sup>2</sup> i området. Utbyggingsavtalen er datert 23.08.04.

I forbindelse med den politiske behandling av avtalen og tomtsalget, har kommunen ønsket et redusert antall boliger. Utbygger har i brev til kommunen 29.09.04 akseptert at boligantallet reduseres til 60. I brevet gis også uttrykk for et ønske om å ”spisse prosjektets maritime profil med å bygge en mer tradisjonell bryggearkitektur med saltak og møne mot kaifront/strandpromenaden, jfr. bryggene i Bergen og Trondheim”. Det uttales videre:

” For å kunne gjøre dette uten å miste areal, er det nødvendig å øke maksimal mønehøyde til 11,5 m målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygninger, og legger til grunn at denne endringen imøtekommes.”

I brevet ble det også bedt om tillatelse til å anlegge parkeringsplasser for boligene på taket over næringsarealene i kvartal 1 og 2.

Det ble på bakgrunn av utbyggers brev inngått tilleggsavtale 14.10.04, hvor

- antall boliger ble redusert til 60
- utbygger ble gitt rett til å anlegge parkering for boligene på taket over næringsbyggene i kvartal 1 og 2.
- byggehøydene ble hevet fra 11,0 til 11.5 m.

Utbyggingsavtalen – slik det opprinnelig ble inngått 23.08.04 – ledet til at reguleringsplanen ble endret ved en såkalt mindre vesentlig reguleringsendring av planutvalget i møte 30.08.04. Her ble BYA i kvartal 1 økt fra 70% til 84% for å ivareta kooperasjonens forslag om et 1500 m<sup>2</sup> stort næringsbygg (i stedet for 1260 m<sup>2</sup> som planen opprinnelig tillot).

Som følge av tilleggsavtalen, ble det nødvendig med ytterligere reguleringsendringer. Det ble gjort administrativt 26.10.04. Endringen innebar økt mønehøyde fra 11,0 til 11,5 m samt tillatelse til å etablere parkeringsanlegg i næringsbyggene i kvartal 1 og 2.

6. Byggesaken og forholdet til reguleringsplanen med senere reguleringsendringer.

Som kjent er reguleringsplanen med tilhørende planbestemmelser rettslig bindende for senere søknads- og meldingspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven. Det vises til pbl. § 31. Bestemmelsen innebærer at tiltak i strid med planen vil måtte avslås med mindre det eventuelt er grunnlag for dispensasjon. På den annen side, har utbygger som utgangspunkt krav på å få bygge i samsvar med gjeldende regulering. Skal søknaden likevel avslås, vil dette alene kunne skje dersom det nedlegges et såkalt midlertidig dele- og byggeforbud med sikte på reguleringsendring etter pbl. § 33.

Det er fra kommunens side gjort gjeldende under klagebehandlingen at det er momenter i klagen som direkte knytter seg til reguleringsplanen. Rådmannen har i sin innstilling i klagesaken til planutvalgets møte 22.08.05 gjort gjeldende at reguleringsvedtaket er endelig og at de forhold som omhandler reguleringen har vært vurdert tidligere.

Det er selvsagt riktig at man ved byggesaksbehandlingen ikke kan bringe opp forhold knyttet til reguleringsplanen all den stund planvedtak er gjenstand for selvstendig behandling som også omfatter klageadgang. Men foreligger det feil knyttet til reguleringsbehandlingen – som eventuelt leder til at reguleringsplanen må anses ugyldig – er situasjonen en annen. Da foreligger det ingen reguleringsplan som byggesaken kan vurderes opp mot. Og i dette tilfelle er det krav til at området skal være regulert. Det vises til pbl. § 23 om reguleringsplikt for større bygge- og anleggstiltak. Uten at jeg har oversikt over dette (og uten at spørsmålet er av avgjørende betydning), går jeg også ut fra at det er nedfelt et plankrav i arealdelen til kommuneplanen som gjelder uavhengig av kravene i pbl. § 23.

Det er derfor relevant å ta stilling til gyldigheten av reguleringsplanen sammen med de øvrige forhold som er tatt opp i klagen.

Jeg ser for min del ikke noe i reguleringsplanen som skulle tilsi at planen som sådan må settes tilside som ugyldig.

Derimot er det grunn til å stille spørsmål ved lovligheten av de etterfølgende endringene i planen. Disse såkalte mindre vesentlige reguleringsendringene – omtales i det følgende punkt.

7. Gyldigheten av reguleringsplanen med senere reguleringsendringer.

a) Personell kompetanse.

Reguleringsplanen er vedtatt av kommunestyret. Kommunestyret er korrekt reguleringsmyndighet etter plan- og bygningsloven. Likeledes har planutvalget kompetanse til å foreta såkalte mindre vesentlige reguleringsendringer etter pbl. § 28 – 1. Når kommunen administrativt har foretatt endring av planen (byggehøyder og parkering) er kompetansen til dette ikke forankret i plan- og bygningsloven. Skal man administrativt fatte vedtak om mindre vesentlige reguleringsendringer, må i tilfelle kompetansen delegeres fra planutvalget. Jeg vet ikke om planutvalget har fattet slikt vedtak. Et slikt delegasjonsvedtak vil være en betingelse for at reguleringsendringen 26.10.04 er gyldig. I motsatt fall vil endringsvedtaket være en juridisk nullitet som følge av at avgjørelsen er fattet av galt organ. Dermed vil en byggehøyde på 11,5 ikke være forankret i gjeldende reguleringsplan. Det samme gjelder i prinsippet retten til parkering i eget anlegg i næringsbyggene i kvartal 3 og 4. Jeg understreker i denne sammenheng at det ikke er tilstrekkelig at kommunestyret har delegert myndighet til rådmann med videre delegasjon til plan- og bygningssjefen. Det spesielle med bestemmelsene i § 28 – 1 er at myndigheten ligger til planutvalget. Den kan derfor ikke delegeres videre av andre.

b) Materielle kompetansenormer.

Økningen i byggehøyden fra 11,0 til 11,5 m gir mulighet for å øke antall etasjer i prosjektet fra tre til fire. I rundskriv T-5/84 er lagt til grunn at en økning av etasjetallet fra tre til fire etasjer vanligvis vil kunne aksepteres som en ”mindre vesentlig reguleringsendring”. Vesentlige endringer kan på den annen side bare gjøres gjeldende gjennom full reguleringsmessig behandling.

Som fremhevet av ”Mathisen-utvalget” i NOU 1976:27 (slik det er referert til i Rundskrivet) må det foretas en konkret vurdering av om endringen av reguleringsplanen kan anses som vesentlig eller ikke. I dette tilfelle må vurderingen også knyttes til det faktum at man tilsvarende har foretatt endringer av BYA i kvartal 1 og åpnet for kombinerte nærings- og parkeringsanlegg i kvartal 1 og 2 med den underliggende begrunnelse at man ønsker å ivareta parkeringsbehovene i kvartal 3 og 4. Det siste innebærer at man oppgir kravet om parkeringsdekning på egen grunn etter pbl. § 69 idet loven og planen må forstås slik at kravene er knyttet til hvert kvartal som selvstendige reguleringsområder.

Endringene må etter mitt skjønn også ses i sammenheng med reguleringsbestemmelsenes § 1 om at det ved senere byggesaker skal legges vekt på at ”ny bebyggelse viderefører de typiske kvaliteter som kjennertegner Son”. Som redegjort for foran, ble det under behandlingen av reguleringsplanen uttrykkelig vurdert å øke byggehøydene og etasjetallet. Rådmannen kunne ikke tilrå dette, blant annet ut fra tilpasningen til øvrig bebyggelse i Son – se punkt 4 foran.

Kjøpekontrakten med utbyggingsavtalen og presset i forbindelse med dette, for å øke byggehøyden kan etter mitt skjønn ikke begrunne en mindre vesentlig reguleringsendring av spørsmål som har vært så sterkt fremme og nøye vurdert under behandlingen av reguleringsplanen. Det må i denne sammenheng vektlegges sterkt Søs unike bygningsmiljø, og at det er betydelig kulturhistorisk og miljømessig interesse knyttet til reguleringen som rekker langt utover området for naboer og gjenboere – som er de eneste som har krav på varsel (og derigjennom har rett til å uttale seg) i forbindelse med mindre vesentlige reguleringsendringer. I praksis representerer reguleringsendringene et brudd på prinsippene om medvirkning som er en hovedpilar for alt reguleringsarbeid etter plan- og bygningslovens system. Jeg legger i denne sammenheng vekt på de svært kritiske kommentarer som Akershus fylkeskommune har gitt i sin uttalelse til byggesøknaden av 21.04.05. Bemerkningene taler for seg, og underbygger det som er vesentlig i slike saker, nemlig at reguleringsendringene ikke må føres så vidt at man forandrer planen på punkter som er nøye vurdert, og som derigjennom har vært en premiss for uttalelser og innvendinger samt beslutninger i planprosessen.

På denne bakgrunn antar jeg at planendringene må settes tilside på et materielt grunnlag som følge av at endringene er gjort i større utstrekning enn loven tillater innenfor rammen av bestemmelsene i pbl. § 28-1.

c) Ulovlig forhåndsbinding av reguleringsmyndighet.

Utbyggingsavtalen inneholder bestemmelser som i sitt innhold avviker fra reguleringsplanen. Det gjelder størrelsen på kjøpesenteret på 1500 m<sup>2</sup> som ikke harmonerer med fastsatt BYA i reguleringsplanen. Og med tilleggsavtalen har man også avtalemessig bundet opp byggehøyden til 11,5 m. I tillegg inneholder utbyggingsavtale/tilleggsavtale bestemmelser om totalt antall boliger som avviker fra kommunestyrets boligbyggingsprogram, og som jeg går ut fra er forankret i bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Det er i dag allment akseptert at kommunen ikke kan binde opp sin myndighetsutøvelse av denne karakter gjennom avtaler. Det er i noen grad usikkert hvilke rettsvirkninger en tilsidesettelse av regelverket på dette punkt skal ha. Men etter mitt syn understreker forhåndsbindingen inntrykket av at man ved behandlingen av reguleringsplanen har forlatt kravene til samråd og medvirkning. Desto viktigere er det at disse krav oppfylles ved den etterfølgende reguleringsplanprosessen. Det er imidlertid ikke gjort, jfr. foran. Dette underbygger derfor ytterligere standpunktet om at de såkalte mindre vesentlige reguleringsendringene må settes tilside fordi man innholdsmessig har gått lenger enn loven tillater. Hensynet til samråd og medvirkning tilsier en fullstendig reguleringsmessig behandling av de spørsmål som tilleggsavtalen/utbyggingsavtalen omfatter. Slik saken nå fremstår, kan endringene synes motivert ut fra ønske om å ivareta kommunens økonomiske interesser. Og det er i hvert fall ikke noe saklig reguleringsmoment i seg selv.

## 8. Forholdet til reguleringsbestemmelsene.

### a) Estetikk.

Det er i reguleringsplanen stilt krav om estetisk tilpasning. Det vises til planbestemmelsenes § 1 som krever at ny bebyggelse viderefører de typiske kvaliteter som kjennetegner Son.

Ved behandlingen av reguleringsplanen, var det fokus på byggehøyder. Det vises til gjennomgangen under pkt. 4 foran hvor rådmannen uttrykkelig frarådet større byggehøyder enn 11,0 m ut fra de stedlige forhold.

I ettertid er det klarlagt at det må foretas betydelige fyllingsarbeider for å oppfylle reguleringskravet om vern mot springflo. Totalt er det søkt om å heve terrenget til kote 2,35 – hvilket bringer byggehøyden ytterligere 35cm over opprinnelig fastsatt nivå, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 1.

Visuelt vil en kaifront med oppfylling på 2,35 m over sjøen fremstå som et fremmedelement og i seg selv virke avvisende i forhold til de aktiviteter som skjer i og på sjøen.

Når man senere øker byggehøyden med ytterligere 0,50 m for å oppfylle utbyggers ønske om fire etasjer – slik at samlet endring utgjør 0,85 m – er det foretatt så store avvik at det blir betydelig i forhold til de forutsetninger som ligger i den opprinnelige reguleringsplanen.

Det omsøkte tiltak viser to boligblokker mot sjøen i fire etasjer i betydelige lengder. Man behøver ikke være arkitekt for å stille spørsmål om steds-tilpasningen og de estetiske kvaliteter. Prosjektet slik det fremstår ligger langt fra de føringer som rådmannen stilte ved den opprinnelige behandling av reguleringsplanen og som har vært retningsgivende under hørings- og vedtagelsesprosessen.

På denne bakgrunn er det ikke overraskende at rådmannen i byggesaken konkluderer med at bygningene ”ikke kan sammenlignes med bebyggelsen i Son”, (saksfremstillingen s.7). Men det er ganske overraskende når tilpasningen i følge rådmannen skjer ”gjennom en fortolkning av den karakteristiske sjøbufronten som består av høye, smale volumer med regelmessige ensartede vertikale vindus- og dørutforminger” etc. Sett i sammenheng med byggetegningene fremstår rådmannens oppfatning på dette punkt som uforståelig! Med en byggehøyde på 11,5 m + 2,35 m over vannet, og med fire etasjers bebyggelse i en blokk i 70 m lengde er det i hvert fall for en legmann vanskelig å få øye på ”sjøbufronten” som rådmannen omtaler.

Og fra et faglig perspektiv noterer jeg at Fylkesmannen ved sine saksbehandlere konkluderer med at kravet om arkitektonisk og estetisk tilpasning ikke er tilstrekkelig ivaretatt (høringsuttalelse 21.04.05).

Det er i denne sammenheng også viktig å klargjøre de estetiske krav prosjektet skal måles mot. Da er det sentralt å se på hvilke forutsetninger som ble lagt til grunn da kommunen godkjente økningen i byggehøydene fra 11 til 11,5 m og derigjennom etasjetallet fra tre til fire.

Som grunnlag for tilleggsavtalen til utbyggingsavtalen og rådmannens endrede reguleringsvedtak, vises til brev fra tiltakshaver 29.09.04. Her uttales:

” Vi tror Son sentrum og kaifronten spesielt er tjent med et prosjekt som i særlig grad tar hensyn til lokal byggeskikk og havnemiljø. Vi ønsker derfor å spisse prosjektets maritime profil med å bygge en mer tradisjonell bryggearkitektur med saltak og møne mot kaifront/strandpromenaden, jfr. bryggen i Bergen og Trondheim. For å kunne gjøre dette uten å miste areal, er det nødvendig å øke maksimal mønehøyde til 11,5 m, målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygninger, og legger til grunn at denne endringen imøtekommes.”

Som kjent imøtekom kommunen utbyggers forventninger og krav til byggehøyde. Og siden dette alene var bakgrunnen for reguleringsendringen, er det rimelig å legge vekt på utbyggers utsagn når man skal fastholde innholdet i kravet estisk tilpasning. For da kommunen godkjente endringene av byggehøydene, ble det nemlig ikke gjort noen endringer i kravene til tilpasning i § 1.

Jeg skal ikke gå inn i noen nærmere beskrivelse av byggeprosjektet. Jeg nøyer meg med å konstatere at det i hvert fall ikke harmonerer med de assosiasjoner folk flest har i forbindelse med bryggen i Bergen og Trondheim. Utbyggingsprosjektet gir heller ikke noe maritimt inntrykk. Det dreier seg om en ordinær blokk-bebyggelse hvor de grep som er gjort i fasade og tak vanskelig kan sies å være stedstilpasset. Byggesøknaden må derfor også av denne grunn avslås idet tiltaket strider mot reguleringskravet til estetisk tilpasning.

b) Uteområdene.

Det er i § 2 i planbestemmelsene fastsatt et krav om minste uteoppholdsareal per bolig på 25 m<sup>2</sup>. Det er fastlagt at disse krav skal etableres innenfor de respektive byggeområdene, (jfr. plasseringen av kravet i § 2). Det er i bestemmelsen krevet at uteområdene skal ”opparbeides som samlede lekeplasser og parkanlegg i tilknytning til boligene.”

Med godkjent bebygd areal på 1.082 m<sup>2</sup> i kvartal 3 og 595 m<sup>2</sup> i kvartal 4, er det samlet tillatt oppført 1.677 m<sup>2</sup> til boliger i kvartalene. Arealene utgjør i følge reguleringskartet 1,4 dekar og 0,7 dekar, i alt 2,1 dekar. Da er det 433 m<sup>2</sup> igjen for å etablere uteoppholdsarealer. Med 59 leiligheter utgjør arealkravet 1.475 m<sup>2</sup>. Kravet til uteoppholdsareal er følgelig ikke oppfylt, idet det er en differanse (manko) på 1.042 m<sup>2</sup>.

Forholdet er heller ikke på dette punkt forenlig med reguleringsplanen og byggetillatelsen skulle alene vært avslått med grunnlag i dette.

c) Parkering.

Jeg registrerer at reguleringsplanens opprinnelige forutsetning om parkering i underetasje gjennom senere endring gir adgang til å etablere parkeringsanlegg i næringsbygg på kvartal 1 og 2. Av forhistorien er jeg kjent med utbyggers forutsetning om at disse plassene skal kunne løse parkeringskravene for kvartal 3 og 4. Men denne premiss er formelt ikke nedfelt i reguleringsbestemmelsene. Parkeringskravene i reguleringsplanen gjelder hvert byggeområde, jfr. § 2 i bestemmelsene.

Også på dette punkt synes det som om det er konflikt mellom reguleringsplanen og byggesaken.

d) Kombinasjon av formål.

Det er i planbestemmelsenes § 2 bestemt at det i byggeområdene tillates ”boliger i kombinasjon med andre formål”.

Det ble ved behandlingen av reguleringsplanen forutsatt forretninger i første etasje og boliger i andre og tredje etasje innenfor reguleringsområdet. Det vises til innstillingen ved slutbehandlingen av reguleringsplanen s.12. Det er ikke senere gjort noen endringer i dette. Dog er det i saksfremstillingen åpnet for at man i kvartal 3 får en samlet utbygging til allmenntilgjengelige formål forutsatt at daværende planer om kystmuseum blir realisert. Men hvis det ikke skjedde, var det også her lagt opp til en fordeling av arealene med forretninger i første etasje og boliger i andre og tredje etasje. Det vises til saksfremstillingen.

I det aktuelle prosjekt, er det boliger alene i kvartal 3 og 4 og næring alene i kvartal 1 og 2. Dette er ikke forenlig med planbestemmelsene slik disse er kommet til uttrykk i § 2, og i saksfremstillingen under den politiske sluttbehandling av planen. Her er det bestemt at det i tilknytning til boliger skal etableres arealer også for andre formål.

Man må derfor kunne konstatere at det omsøkte tiltak også på dette punkt avviker fra reguleringsplanen.

e) Takutforming.

Jeg har foran kommentert takutforming (korfatt) i tilknytning til estetikkbestemmelsene i planen. Men jeg vil for ordens skyld peke på at det for takets vedkommende synes å være særskilte brudd på reguleringsbestemmelsene. Det er av hensyn til tilpasningen krevet saltak eller ”knekket saltak” (mansardtak). Av de godkjente byggetegningene, kan jeg ikke se det er etablert noen form for saltak. Dette underbygger ytterligere konflikten med gjeldende reguleringsplan.

9. Byggetillatelsene og klagen.

Ut fra gjennomgangen foran, kan jeg ikke se det er grunnlag for å opprettholde byggetillatelsene for noen av byggene i kvartalet 1-4. Det er gjort til dels grove feil ved behandlingen både av reguleringsplanen og byggeanmeldelsen. Tillatelsene slik de er godkjent strider mot gjeldende regulering og de forutsetninger som har vært lagt til grunn under reguleringsbehandlingen. Feilene er av en slik karakter at byggetillatelsene må anses som ugyldige. Særlig alvorlig er det at avviket fra reguleringsplanen fremstår så vidt betydelige at de underliggende krav til samråd og medvirkning er tilsidesatt. Konsekvensen er at man har fått godkjent en byggesak i strid med kravene til estetikk og tilpasning. Det er særdeles uheldig i et sårbart bygningsmiljø som Son.

10. Oppsettende virkning.

Med de betydelige konsekvenser tiltaket har for bygningsmiljøet i Son – og de meget omfattende ressurser som nå legges inn i utbyggingen – er det av stor betydning at byggesaken stanses i påvente av sluttbehandlingen av klagesaken. I motsatt fall, må man eventuelt gå veien om et rivingspålegg dersom klagen fører frem. Med de verdier som tilføres tomta, er dette ut fra et samfunnsmessig perspektiv uheldig. Og i praksis viser det seg også vanskelig å fjerne eksisterende bygg når de først er tillatt etablert. Det gjelder også i de tilfeller tillatelsen er basert på et ugyldig vedtak.

11. Videre behandling.

Jeg vil tilrå at min uttalelse i saken oversendes kommunen og Fylkesmannen som supplement til klagen over rammetillatelsene for boligene og forretningsbyggene. Samtidig bør uttalelsen også legges ved som et supplement til begjæringene om oppsettende virkning. Jeg gjør i denne sammenheng oppmerksom på at Fylkesmannen kan treffe beslutning om oppsettende virkning også i de tilfeller kommunene for sin del ikke har funnet grunnlag for et slikt vedtak.

Med en opphevelse av byggetillatelsen forventer jeg at utbygger omarbeider sitt prosjekt. Samtidig er det vanskelig å se at eksisterende regulering kan opprettholdes med de reguleringsendringer som allerede er vedtatt. Det beste for alle parter burde være at man går inn i en ny reguleringsprosess på fritt grunnlag hvor hensynet til samråd og medvirkning blir bedre og korrekt ivaretatt.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Bjørge og Skaaraas AS:

Helge Skaaraas  
Advokat