

Alver kommune
Kvernhusmyrane 25
5914 ISDALSTØ

Bergen den:

04.11.2020

Søknad om dispensasjon ved grensejustering/ deling av grunneiendom.
Gnr. 305, Bnr. 11/19, Alver kommune.
Tiltakshaver: Per Fløisand og Marianne Fløisand.

Innledning:

Undertegnede er engasjert av Per Fløisand (PF) og Marianne Fløisand (MF) for justering av grense. Søknaden omhandler justering av grense eller fastsetting av grense mellom gnr. 305, bnr. 11 samt gnr. 305, bnr. 19.

Reguleringsmessige forhold:

Eiendommen er uregulert. I kommuneplanens arealdel for Alver kommune er eiendommen vist som *LNF-område*.

KPA Pkt. 3.1.2 viser til at eksisterende bebygd eiendom for bolig eller fritidsbolig kan det gis tillatelse til arealoverføring, eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m), dersom LNF- omsyn ikke blir sett til sides, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.

Tiltaket er i samsvar med arealbruk, formål og bestemmelser i kommuneplanen knyttet til spredd bolig og fritidsbolig da planen åpner for slik bebyggelse. Etter ansvarlig søkers oppfatning omhandler i realiteten søknaden kun oppmåling av grense mellom gnr. 305, bnr. 11 og bnr. 19. Vi er på tross av overnevnte kommet til at grensejusteringen krever dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser for å kunne godkjennes.

Plan og Bygningsloven**§ 11 – 6 Rettsvirkning av Kommuneplanens arealdel**

Bestemmelser til Kommuneplanens arealdel, Byggegrense mot sjø

Bestemmelser til Kommuneplanens arealdel, LNF Areal.
Spredt boligbebyggelse.

Dispensasjoner fra KPA hjemles i *Pbl § 19-2 Dispensasjonsvedtaket*. Det fremgår av loven at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø omhandler deling av grunneiendom. Det blir ingen endring av eksisterende infrastruktur som etablerte veger o.l. og krever ikke ny opparbeidelse av dette, eller andre tiltak som endrer eller medfører økt privatisering av strandsonen.

Allmennhetens ferdsel i strandsonen blir således ikke berørt av delingen. Det vurderes slik at tiltaket ikke er i strid med de hensynene som bestemmelsen er ment i å ivareta. Fordelene ved å innvilge dispensasjon vil blant annet være at søsken for delt eiendommen mellom seg.

Vi anser at fordelene ved å innvilge dispensasjon er vesentlig større enn ulempene, og vilkåret for å innvilge dispensasjon er derved til stede. Formålet med bestemmelsen er å hindre økt privatisering av strandsonen, både fysisk og visuelt. Når tiltaket i seg selv ikke bidrar til endring, kan vi heller ikke se at hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket er også vurdert til å være i strid med det bestemmelser i LNF-områder, da tiltaket i seg selv ikke kan sies å være tilknyttet eller nødvendig for drift av næringsmessig landbruk.

Imidlertid fremgår det av bestemmelsen knyttet til LNRF i KPA, at det kan tillates spredt fritids og boligbebyggelse, og vi kan dermed ikke se at hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke se at landbruksfaglige interesser blir tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være som over.

Nabomerknader:

Det er etter fristen ikke innkommet merknader fra naboer og gjenboere til tiltak

Dersom det er spørsmål i saken kan undertegnede kontaktes pr tlf. 922 43 855

Med vennlig hilsen
Bygg Prosjekt AS

Morten Nytun
Byggmester / konsulent

