

Bergen 11.11.2021
E-post: ts@stiegler.no
Ansvarlig advokat: Torkjell Solbø
Vår ref.: 17060

DISPENSASJONSSØKNAD – FRADELING AV NØSTEPARSELL GNR. 120 BNR. 1 I ALVER KOMMUNE

1. Innledning

Det vises til søknad om fradeling av tomt som skal benyttes til oppføring av naust. Av plan- og bygningsloven (pbl.) § 26-1 følger det at

«opprettelse av ny grunneiendom (...) må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

I kommuneplanens arealdel er arealet utlagt til arealformålet LNFR med underformål «areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstillknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag», jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Arealet som skal søkes fradelt befinner seg videre innenfor 100-meters beltet til sjøen. Av kommuneplanens bestemmelser pkt. 2.6.1 følger det at

«Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggjegrænse for byggjeområde og område for spreidd utbygging i kartet som erstattar den generelle forbodssona på 100 meter».

Ettersom det aktuelle arealet er avsatt til LNFR forstår vi det slik at det er det generelle forbudet mot tiltak i strandsonen inntatt i pbl. § 1-8 annet ledd som regulerer tiltaksgrænsen mot sjø.

Det er derfor behov for dispensasjon fra de ovennevnte bestemmelser.

På vegne av tiltakshaver søkes det om dispensasjon fra arealformålet samt pbl. § 1-8 annet ledd.

2. Rettslige utgangspunkter

Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd oppstiller to kumulative vilkår for å innvilge dispensasjon. Dispensasjonen må ikke føre til at hensynene det dispenseres fra og lovens formålsbestemmelse blir «vesentlig tilsidesatt». Videre er det et krav at fordelene ved dispensasjonen etter en «samlet vurdering» er «klart større enn ulempene».

Vi er av den oppfatning at vilkårene for innvilgelse av dispensasjon er oppfylt, og vil i det følgende begrunne vårt standpunkt.

Innledningsvis finner vi også grunn til å påpeke at det nylig ble vedtatt nye statlige planretningslinjer for strandsonen. De nye retningslinjene skal sikre en mer differensiert

forvaltning av strandsonen. Det er åpnet opp for større lokal handlefrihet i områder med mindre utbyggingspress.

For sone 1 og 2 er det presisert at dispensasjon skal unngås, jf. retningslinjenes punkt 8.1 og 9.1. En slik begrensning er ikke inntatt for sone 3.

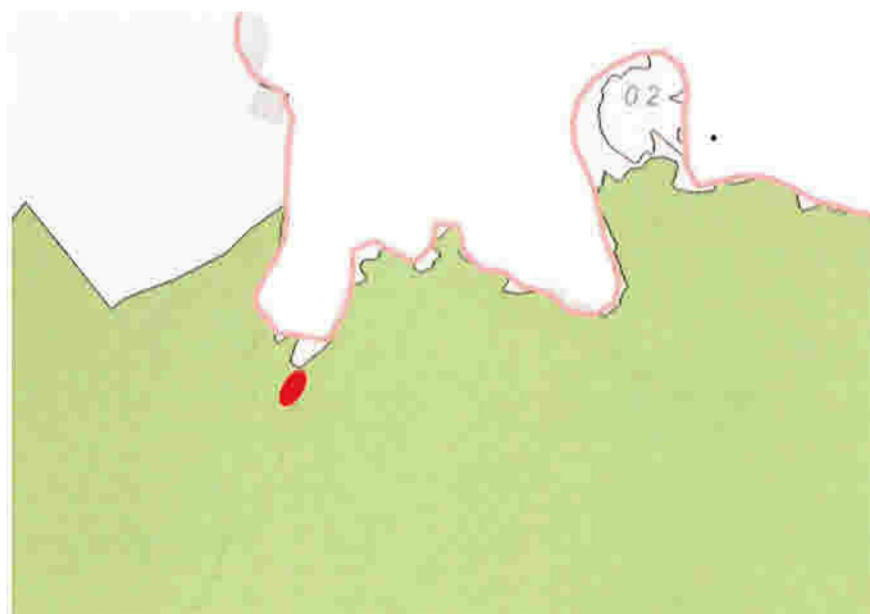
Tyborgnes er i de statlige planretningslinjene angitt som sone 3, som defineres som områder med mindre press på arealene. I retningslinjenes punkt 10.1 er det presisert at «I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort». I retningslinjenes punkt 10.2 er det eksplisitt nevnt at «Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust (...)».

3. Vilkårene for å innvilge dispensasjon fra arealformålet LNFR er oppfylt

Ordlyden «vesentlig tilsidesatt» tilsier at tilsidesettelsen må ha et kvalifisert preg, slik at ikke enhver negativ innvirkning på hensynene bak lovens formålsbestemmelse og den aktuelle bestemmelsen det skal dispenseres fra er tilstrekkelig.

Hovedhensynet bak arealformålet i LNF-området er å sikre allmenne ferdsels- og friluftsinnteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder.

På gardskart.nibio.no er det aktuelle arealet (markert med rødt under) angitt som produktiv skog, og grenser til et område angitt som "bebygd, samf., vann, bre", se innlimte kartutsnitt:



Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	
55,4	595,4	56,9	
55,4	595,4	56,9	

Ettersom arealet som søkes fradelt befinner seg i ytterkanten av området definert som produktiv skog er vår vurdering at fradeling ikke vil medføre negative konsekvenser for allmenne ferdsels- og friluftsjnteresser. Vi kan heller ikke se at det vil medføre at landskaps- og jordbrukshensyn ikke ivaretas. I denne forbindelse vises det til at det dreier seg om et lite areal som søkes fradelt, og at det etter fradelingen fremdeles vil være betydelig med areal av produktiv skog igjen på eiendommen.

Det vises også til at det nå utelukkende søkes om fradeling av arealet, og at oppføring av bebyggelse på parsellen er søknadspiktig og i seg selv vil kreve dispensasjon fra arealformålet LNFR. Ettersom det på nåværende tidspunkt utelukkende er snakk om å opprette en ny matrikkelenhet, vil den negative påvirkningen på hensynene bak arealformålet LNFR være minimal.

Vi kan derfor ikke se at dispensasjon i det foreliggende tilfelle vil medføre at hensynene bak lovens formålsbestemmelse og arealformålet LNFR blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

For at det skal kunne gis dispensasjon kreves det også at fordelene ved den omsøkte dispensasjonen etter en samlet vurdering er «klart større» enn ulempene.

Vi kan ikke se at fradelingen medfører noen ulemper av betydning. Dispensasjon i det foreliggende tilfelle vil muliggjøre og tilrettelegge for at man får fradelt en tomt som senere kan benyttes til å oppføre naust. I dag er man avhengig av å benytte en tau-ferje som tilkomst til eiendommen. Denne er av eldre dato og i svært dårlig befatning. Det er uvisst hvor lenge den vil være i drift. Det er tidligere søkt om veiforbindelse, men dette har vært avslått. Av den grunn er man helt avhengig av tilgang til egen båt. Ved å innvilge dispensasjon, slik at tomten kan fradeles, vil man tilrettelegge for at det senere kan søkes om oppføring av naust. Man legger da til rette for alternativ tilkomst til eiendommen, ettersom man da kan benytte privat båt som tilkomst til eiendommen.

Fordelen må derfor etter en samlet vurdering anses for å være «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Ettersom vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt, anmodes det om at kommunen innvilger dispensasjon som omsøkt.

4. Vilrårene for å innvilge dispensasjon fra byggegrensen mot sjø i pbl. § 1-8 annet ledd er oppfylt

Hovedhensynet bak byggegrensen langs sjø er å verne og begrense byggetiltak og terrenginngrep med risiko for negativ påvirkning av natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt sikre tilgjengelighet og allmenn ferdsel i strandsonen.

Omsøkte fradeling vil ikke i seg selv medføre noen fysiske endringer på stedet, og vil derfor ikke medføre endringer i dagens faktiske situasjon. Fradelingen vil derfor ikke medføre noen privatisering av eiendommen, ettersom fradelingen utelukkende innebærer at tomten blir tildelt et eget gårds- og bruksnummer.

Videre vises det til at dette ikke er et område allmennheten oppsøker for rekreasjon og friluftsliv. Det fremheves også at allmennhetens tilgang til sjøen vil være upåvirket.

Slik vi ser det vil dispensasjon i det foreliggende tilfellet heller ikke påvirke landskapet eller naturmiljøet for øvrig negativt.

Ved kgl.res. av 28.05.2021 har regjeringen, med hjemmel i lov av 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 6-2 første ledd, vedtatt reviderte statlige retningslinjer for tiltak i strandsonen. Formålet er å gi økt lokalt handlingsrom og tillate utbygging i spredt bebygde områder med lavt utbyggingspress (sone 3 og deler av sone 2). Tyborgnes ligger i sone 3.

Dispensasjon i det foreliggende tilfelle vil derfor ikke medføre at hensynene bak lovens formålsbestemmelse og pbl. § 1-8 annet ledd blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Når det gjelder kravet til at fordelene må være klart større enn ulempene, er vår vurdering at også dette vilkåret er oppfylt. Ettersom fradeling ikke vil medføre noen fysiske endringer på stedet og allmennhetens tilgang til sjøen vil være upåvirket kan vi ikke se at omsøkte fradeling medfører nevneverdige ulemper. Hva gjelder fordeler vises det til punkt 3 over. Fordelene må derfor etter en samlet vurdering anses for å være «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

5. Avslutning

Gjennomgangen i de foregående punkter viser at vilkårene for å innvilge omsøkte dispensasjoner er oppfylt.

Det anmodes derfor om at kommunen med hjemmel i pbl. § 19-2 annet ledd innvilger omsøkte dispensasjoner.

Ta gjerne kontakt dersom det er spørsmål eller behov for tilleggsinformasjon.

Med vennlig hilsen

Stiegler Advokatfirma AS

for Torkjell Solbø
Advokat/Partner

Silje H. Enksen