

# BYGGRAAD AS

PROSJEKTERING – BYGGTEKNISK KONSULENT – BYGGESØKNADER

Alver kommune  
Plan- og byggesak  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

Flesland, 23.06.2022

**Vedr.: SØKNAD OM DISPENSASJON 126/11.**

Tiltakshaverne ønsker å fradele en parsell på eiendommen deres. I første omgang ønsker vi å få behandlet tiltaket utelukkende i forhold til gjeldende plangrunnlag. Parsellen ønskes fradelt med formål bolig. Etablering av bolighus vil bli presentert som egen søknad.

Med bakgrunn i Plan- og bygningslovens § 19-2 søker vi om dispensasjon fra:

- Planformål i KDP for Lindåsneset med Mongstad.
- Pbl. § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

## Planformål i KDP for Lindåsneset med Mongstad.

Foreslått parsell ligger i et område som i Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad er avsatt til arealformål LNFR.

Vi har vedlagt kart som viser forslag til eiendomsgrenser for ønsket fradeling. Parsellen er beregnet å ha et areal på inntil 1500 m<sup>2</sup>. Eksakt areal vil bli bestemt på et senere tidspunkt ved hjelp av koordinater for eiendomsgrensene.

I pkt. 8.9 i gjeldende KDP er uttrykt at det skal tas hensyn til kvaliteter knyttet til naturmiljø og landskap.

Omsøkt parsell ligger på en kolle som ikke egner seg verken som slåttemark eller beiteområde. Adkomstvei frem til parsellen (fra eksisterende vei til Storevika) vil ikke kreve store terrenginngrep, noe som bidrar til at eksisterende landbruksområde ikke blir fragmentert.

Vår vurdering er derfor at fradeling av parsell ikke vil påvirke interesser knyttet til verken naturmiljø eller landskap.

Dette grunngir vi med at tilrettelegging for bolighus på parsellen ikke vil kreve store terrenginngrep og følgelig heller ikke medføre nevneverdige endringer i eksisterende landskap. Sprengstein som følger av planering av øverste del av kollen vil deponeres på tomten. Det kan oppnås balanse i massene, og det vil ikke være behov for omfattende transport av steinmasser verken ut fra parsellen, eller inn til den.

Som kartet viser ligger parsellen like ovenfor Storevika. Ved å etablere bolighus på parsellen vil en konsekvens være at veien som leder frem til Storevika blir vedlikeholdt. Dette vil igjen føre til at allmennhetens adkomst til Storevika sikres.

Pbl. § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

I lovtekstens første ledd står det «I 100 metersbeltet langs sjøen eller vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser».

Lovtekstens overskrift tilsier at det er forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

I første ledd står det at det skal tas særlige hensyn til spesifikke hensynsområder og allmenne interesser.

Det er to vilkår som må oppfylles for at kommunen skal kunne dispensere; «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse» må ikke bli «vesentlig tilsidesatt», og «fordelene ved å gi dispensasjon» må «være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering» (Pbl. § 19-2, 2.ledd).

For at kommunen skal kunne dispensere må for det første hensynene bak byggegrensen mot sjø ikke bli vesentlig tilsidesatt.

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.

Hensynene bak bestemmelsen er bl.a. å ivareta natur, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og allmenn ferdsel i strandsonen. Dette fremkommer også i retningslinjene for hensynsonen «Funksjonell strandsonen langs sjø»:

*Kvaliteter knyttet til biologisk mangfold, kulturminner, landskap, kulturlandskap, bygningsmiljø og allmenn ferdsel skal tas vare på og videreutvikles. Tiltak skal plasseres og utformes slik at forvaltningsmålet for strandsonen ikke påvirkes negativt.*

Parsellen strekker seg ikke ned til strandlinjen, og vil følgelig ikke påvirke det biologiske mangfoldet langs sjøen. Parsellen vil heller ikke utgjøre noen hindring for allmennhetens tilgang til sjøen. Tvert imot vil opprettholdelse av fremkommelig vei til Storevika bedre allmennhetens tilgang til sjøen og området.

Ettersom parsellen ikke strekker seg ned til sjøen, men ligger i god avstand og på et høyere nivå, mener vi at tiltaket heller ikke vil virke privatiserende.

Vår vurdering er at vernehensynet som ligger bak bestemmelsen i Pbl. § 1-8 ikke blir tilsidesatt. Videre er det åpenbart at for tiltakshaverne vil det være en stor fordel å kunne etablere bolighus et sted de virkelig ønsker å bo, og på en del av eiendommen som de allerede eier.

Som nevnt i punktet knyttet til kommunedelplanen ser vi ingen negative konsekvenser relatert til hensynsområdene som er nedfelt i LNFR-områder. Når vi heller ikke ser noen negative konsekvenser vektet mot Pbl. § 1-8, mener vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper.

Vi har vedlagt svar på søknad om etablering av landbruksvei, datert 14.09.2021. I svarbrevet har saksbehandler gitt tillatelse til etablering av veien.

Tiltakshaverne har innhentet og tinglyst rett til å anlegge vei over 126/3. Rettigheten er tinglyst 09.05.2022, og er vedlagt denne søknaden.

Signert avtale vedrørende påkobling til privat avløpsledning er etablert, og vedlagt.

I e-post datert 12.05.2021 har Arne Helgesen på vegne av Alver kommune bekreftet at parsellen kan kobles til vannledning som ligger ved Storevika og går til Mongstad.

Vestland fylkeskommune har i brev datert 18.08.2021 bekreftet at de ikke har registrert automatisk fredete kulturminner eller andre verneverdige kulturminner som kommer i konflikt med tiltaket.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak, vil alle nødvendige erklæringer om rettigheter knyttet til vei, vann og avløp bli tinglyst.

Med den dokumentasjonen som allerede foreligger kan vi ikke se noe som er til hinder for at forutsetningene for å kunne etablere bolighus på parsellen kan oppfylles.

På vegne av tiltakshaverne håper vi på positiv behandling og at de (tiltakshaverne) kan få sin drøm om bosted oppfylt.

Med vennlig hilsen

**BYGGRAAD AS**



Ivar Solheim

---

ADRESSE:	TELEFON:	MOBIL:	E-POST:	ORG.NR.:
Fleslandsvegen 235 A 5258 Blomsterdalen	55 99 00 95	90 51 64 17	<a href="mailto:ivar.solheim@byggraad.no">ivar.solheim@byggraad.no</a>	995 103 575