



Per Thorgersen  
Alverneset 10  
5916 Isdalstø

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/5780 - 23/80301

Saksbehandlar:  
Eilin Houlison Molvik  
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
20.10.2023

## Dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod langs sjø for arealoverføring - gbnr 137/288 Alver

**Administrativt vedtak:** Saknr: 1092/23  
**Tiltakshavar:** Per Thorgersen  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf § 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 og frå kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen arealføremål bustad for arealoverføring av eit areal på om lag 100 m<sup>2</sup> frå eigedom gbnr 137/288 til eigedom gbnr 137/549 i tråd med situasjonsplan datert 06.06.2023.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Før det kan gjennomførast kartforretning må det søkjast om arealoverføring etter plan- og bygningslova.

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 i samband med planlagt arealoverføring mellom gbnr 137/288 og gbnr 137/549.

Søknaden er den 26.09.2023 supplert med søknad om dispensasjon frå arealføremål bustad til framtidig bruk som naust.

Det er i same søknad søkt om dispensasjon frå pbl § 1-8 for etablering av naust på eigedom gbnr 137/288 administrasjonen har valt å dele opp søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 1-6 då dette gjeld to sjølvstendige tiltak som kan handsamast uavhengig av kvarandre, sjå oversending i eige skriv vår saksreferanse 23/6135.

Dette vedtak omhandlar berre arealoverføring frå eigedom gbnr 137/288 til eigedom gbnr 137/594.

Det er i søknad opplyst at arealet som er søkt arealoverført har ein storleik på om lag 100 m<sup>2</sup>.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.07.2023 og supplert 26.09.2023.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte følgjande dokumentasjon i brev av 22.08.2023:

1. Søknad om dispensasjon frå arealføremålet bustad til framtidig bruk som arealføremålet naust. Søknad om dispensasjon skal nabovarslast jf. plan- og bygningslova § 21-3.
2. Dokumentasjon på at gbnr 137/703 er nabovarsla om arealoverføringa.

Søknaden var komplett og klar for handsaming ved supplering av søknad. Frist for handsaming er 12 veker frå denne dato.

### Planstatus

Arealet ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen (KDP) er avsett til Naust (BAB1) samt delvis på areal avsett til bustadføremål. I tillegg til søknad om dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø gjeve i pbl § 1-8 krev planlagd arealoverføring at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå arealbruken.

KDP pkt. 2.2.1, 5. avsnitt opnar opp for at det kan gjevast løyve til arealoverføring av inntil 200 m<sup>2</sup> samla etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering og/eller vanskleg gjer realisering av plan.

Etter administrasjonen si vurdering vil ikkje planlagd arealoverføring verte til hinder for ei evt. framtidig regulering av området og planlagd arealoverføring krev ikkje dispensasjon frå plankravet jf. KDP pkt. 2.2.1, 5. avsnitt.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø gjeve i pbl § 1-8 samt frå arealføremålet bustad til framtidig bruk som naust.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

*«Jeg vil herved gi en begrunnelse for at tiltaket kan gjøres som en dispensasjon til strandsoneloven og at det ihht pkt 2.2.1 i gjeldende kommuneplan ikke stilles krav til reguleringsplan.*

*1. Arealet på ca. 100m<sup>2</sup> det her søkes om er uten heftelser av noe slag. Det er også en naturlig justering ift å få en bedre løsning for areal knyttet til 1371549, ref. vedlagte skisse.*

*Det omsøkte areal ligger mellom eksisterende tomt 1371549 og 1371168 og er av liten interesse for undertegnede da det per i dag finnes 2 nøstetomter på 1371288. Den er av den grunn ikke vedlikeholdt/lopparbeidet og fremstår i dag som lite attraktiv. Det omsøkte areal ville eventuelt kreve en del grunnarbeid dersom det skulle etableres nøst, og er i tillegg lite gunstig da det er begrenset plass mellom eksisterende nøst og fjell på den andre siden. Forhenværende eier har tidligere søkt om fradeling av dette*

arealet, men fått avslag. Tomten anses derfor som lite salgbar, samt at det vil være vanskelig å få etablert parkeringsplass tilhørende et eventuelt nøst.

Ved en overføring vil eier av 137/549 få et tilleggsareal som kan være av god nytte i forbindelse med eksisterende nøst.

2. Etablering av nøst på maksimalt 40 m<sup>2</sup> som det fra 2001 har foreligget godkjent byggesak på, ønskes ferdigstilt. Det ble den gang støpt en betongplate og etablert slipp, men da arbeidet stoppet opp i over 3 år er ikke dette tiltaket lengre gyldig iht. loven. Per i dag står området som svært uferdig og med et stygt sår i terrenget etter sprenging og fjerning av masser. Å få etablert et nøst til vil hjelpe på helhetsinntrykket. Da dette allerede er et etablert nøsteområde, vil det ikke ha noe negativ innvirkning mht. adgang for allmennheten.

Forhold mot naboer og planer for området:

Den foreslåtte arealoverføringen har ingen negative konsekvenser for noen av naboene. Tidligere tinglyste parkeringsplasser for nøst til to naboer og plassering av kyststi vil heller ikke påvirkes av denne tomtejusteringen mellom 137/288 og 137/549.

Forslaget har heller ikke noen innvirkning på infrastruktur som vei, vann, kloakk, lek eller strøm siden arealet kun skal nyttes som et tilleggsareal til 137/549. Grensesjusteringen har heller ikke til hensikt å endre på eksisterende bygningsmasse. Plan —og bygningslovens § 19 setter opp to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal kunne godkjennes.

1. For det første må intensjonene bak bestemmelsene det blir søkt om dispensasjon fra, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Intensjonen ved begrensninger i arealbruk er å sikre tilstrekkelig avstand og «duft» mellom bygninger, ivareta utsiktsforhold for tilstøtende områder og hindre nedbygging av tomter. Dette er spesielt viktig for særlig eksponerte områder, men også i forhold til gode bomiljø generelt sett.
2. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være større enn ulempene.

Jeg mener at forhold som belyst over viser at ved en samlet vurdering vil fordelene ved en dispensasjon være klart større enn ulempene.

Andre forhold:

Jeg vil hevde at tiltakets art faller inn under pkt 2.2.1 i kommunedelplanen og at det ikke vil være i strid med intensjonene ved kommunedelplanens bestemmelser i forhold til krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Jeg mener altså at tiltaket slik det er planlagt, ivaretar de momenter en søker å sikre ved overordnet plan. Videre mener jeg at tiltaket oppfyller kriterier stilt ved kommunedelplanens pkt. 2.2, og at kommunen vil kunne vurdere hver enkelt sak i forhold til disse. Jeg kan derfor ikke se at intensjonene bak bestemmelsene om plankrav blir vesentlig tilsidesatt, da det en søker å sikre ved gjennomføring av reguleringsplan ikke vil bli bedre adressert.

Det vises for øvrig til Kommunedelplan Knarvik-Alversund, der dette området er avsatt til nøsteområde.

Jeg vil også vise til dispensasjonssak 337/213 der det er gitt løyve til oppføring av nøst lengre nord i Alversund, Bnr137 Gnr 482.

*Jeg finner ingen ulemper ved et positivt vedtak på søknad om dispensasjon, da tiltaket etter min mening ikke vil ha noen innvirkning på intensjonene ved Pbl §1-8. Jeg vurderer med dette at vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter Plan —og bygningslovens § 19 som oppfylt. Håper derfor på en positiv og snarlig behandling av søknaden.»*

Tiltakshavar har i skriv datert 29.08.2023, mottatte 26.09.2023 supplert med følgende:

*«Jeg vil med dette i tillegg søke om dispensasjon fra arealformålet bolig til framtidig bruk som arealformål nøst.»*

For søknad om dispensasjon i heilskap vert det vist til dokument i saka.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Saka har vore sendt på høyring til statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 18.09.2023:

*(...)Det meste av arealet ligg i området som er sett av til naust (BAB1). Området vart tatt inn i kommunedelplanen ved revisjon i 2019. Det er eit tydeleg plankrav til dette området i kommunedelplanen jf. føresegn 2.2.2. Bakgrunnen for plankravet ser ut til å vere at kyststien skal inngå i detaljplanen og ålmenta sin tilgang til sjø skal sikrast. Det er også eit plankrav til bygging av kyststien.*

*Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø skal som kjent leggst til grunn for planlegging og sakshandsaming i kommunen. Retningslinjene er klare på at avklaring av arealbruk skal skje igjennom planlegging og ikkje gjennom dispensasjonar. Det står også at grunnlag for allmenn rekreasjon i strandsona skal tryggast og utviklast vidare. Slik Statsforvaltaren forstår kommunedelplanen, legg den opp til ein trygging og vidareutvikling av tilgjenge i strandsona ved etablering av kyststi i området. Det er viktig at ikkje ein dispensasjon for bygging av naust eller arealoverføringa, gjer det vanskelegare å realisere kyststien eller vanskeleggjer ålmenta si tilgjenge til område på lang sikt. Dette må vere eit sentralt vurderingstema for kommunen i desse sakene.(...)*

For uttale i heilskap vert det vist til dokument i saka.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Tiltakshavar har i supplering av søknad mottatte 26.09.2023 komt med følgjande vurdering i høve behovet for ytterlegare nabovarsling:

*«eg mener det er unødvendig å varsle øvrige naboer på nytt ifh til arealbruk, da det er en generell oppfatning at det omsøkte areal er et røsteområde.»*

Administrasjonen legg tiltakshavar si vurdering til grunn, det vert ikkje kravd ytterlegare nabovarsling av dispensasjon i saka jf. pbl § 21-3, naboar/gjenbuarar er varsla om planlagt arealoverføring og har hatt høve til å ivareta sine rettar og pliktar.

### **Plassering**

Plassering av arealet som er tenkt overført går fram av situasjonsplan datert er vist i situasjonsplan datert 06.06.2023.

Arealet er ubebygde og tenkt tilført eigedom gbnr 137/549 som er ein bebygd nausttomt.

### **Vatn og avløp (VA)**

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg. Det er lagt ved dokumentasjon på at mottakareigedom har rett til å opparbeide, vedlikehalde og nytte parkeringsplass på avgjevar eigedom gbnr 137/288.

### **Terrenghandsaming**

Saka gjeld arealoverføring og fører ikkje til terrengmessige endringar.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Planlagt arealoverføring krev at det ligg føre dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø, arealoverføringa krev og at det ligg føre dispensasjon frå arealbruk bustad for delar av arealet som er søkt overført.

Vi forstår omsøkt dispensasjon til også å omfatte dispensasjon i høve arealbruk knytt til arealoverføring.

### Arealføremål bustad

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak arealføremålet bustad ikkje vert vesentleg tilsidesett som følgje av at arealet vert overført til ein naustparsell. Arealet ligg att mellom bebygde eigedomar og er lite anvendeleg bustad areal. Omsøkt arealoverføring medfører at bruken av arealet går frå bygg og anlegg (bustad) til bygg og anlegg (naust) begge føremåla er berekna til byggeareal. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsøkt arealoverføring sett KDP tilside og heller ikkje at omsøkt arealoverføring vil verte til hinder for evt. regulering av arealet på sikt. Sjølvve arealoverføringa vil ikkje vere til hinder for ei framtidig realisering av kyststi i området. Ved eventuelle byggetiltak på det uregulerte arealet vil ein måtte

detaljregulere eller evt. søke om dispensasjon frå kravet om detaljregulering før det kan verte gjeve løyve til tiltak.

#### Byggeforbodet langs sjø pbl § 1-8

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdslø og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast. Administrasjonen si vurdering er at omsyna byggeforbodet skal ivareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følge av omsøkt arealoverføring. Det aktuelle arealet ligg att som restareal mellom ein eigedom bebygd med bustad og mottakareigedom bebygd med naust. Arealet framstår per i dag som privatisert omsøkt arealoverføring vil ikkje i seg sjølv bidra til privatisering og arealet sin plassering tilseier at eventuelle tiltak på arealet krev at det først vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå pbl § 1-8 og også at det evt vert ligg føre detaljregulering eller evt. dispensasjon frå kravet om detaljregulering.

Administrasjonen har også vektlagt at KDP pkt. 2.2.1, 5. avsnitt opnar opp for arealoverføring av areal på inntil 200 m<sup>2</sup> i inneverande planperiode og planlagt arealoverføring er eit areal på om lag 100 m<sup>2</sup>.

Etter administrasjonen si vurdering vil ikkje planlagt arealoverføring verte til hinder for ei evt. framtidig regulering av området og planlagt arealoverføring krev ikkje dispensasjon frå plankravet jf. KDP pkt. 2.2.1, 5. avsnitt.

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå [sett inn kva det er søkt om dispensasjon frå] er klart større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søkjar si vurdering, vidare er det lagt vekt på at planlagt arealoverføring ikkje i vesentleg grad endrar bruken av arealet og at planlagt arealoverføring ikkje i vesentleg grad fører til ytterlegare privatisering av strandsona.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 og frå arealføremålet bustad gjeve i KDP i samband med planlagt arealoverføring på om lag 10 m<sup>2</sup> frå gbnr 137/288 til eigedom gbnr 137/549 er oppfylt.

#### **Privatrettslege tilhøve**

Det er dokumentert at mottakareigedom gbnr 137/549 har rett til parkering. Vi gjer merksam på at vedtak etter plan- og bygningslova ikkje er avgjerd av privatrettslege tilhøve jf. pbl. § 21-6.

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **Regelverk**

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.

- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

### Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 23/5780**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Eilin Houlison Molvik  
Rådgjevar

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### Vedlegg:

kart arealoverføring gbnr 137\_288

### Kopi til:

Per Thorgersen	Alverneset 10	5916	ISDALSTØ
----------------	---------------	------	----------

### Mottakarar:

Per Thorgersen	Alverneset 10	5916	Isdalstø
Statsforvaltaren I Vestland	Njøsavegen 2	6863	Leikanger