

Alver kommune

Byggesak

Arkoconsult ASPostboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:
2022256Dato:
23.06.2023**SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED AREALOVERFØRING FRA GBNR. 108/17 TIL GBNR. 108/18 I ALVER KOMMUNE****1 Saksforhold:**

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om arealoverføring fra gbnr. 108/17 til gbnr. 108/18. Tiltakshaver er Bjørg Liv Thorseth.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- Krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel for Lindås pkt. 2.2.

2 Regelverk:

Plan –og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene fremgår av § 19-2 andre ledd. Tredje ledd oppgir hva som skal vektlegges i vurderingen;

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelseskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

3 Grunner for å gi dispensasjon:

Plankravet skal sikre at bruk av arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer vurderes grundig, helhetlig og overordnet, hvor hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivare tatt. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

I denne saken vil vise til at en plan ikke vil føre til et bedre beslutningsgrunnlag. Det omsøkte arealet skal overføres fra én bebygd tomt til én annen bebygd tomt. Begge tomtene er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel for Lindås. Et krav om en reguleringsplan vil dermed være unødvendig bruk av ressurser for arealet som er berørt. Tiltaket vil kunne vurderes grundig, helhetlig og overordnet ved en ordinær byggesaksbehandling. De overnevnte hensyn vil derfor bli ivaretatt ved innsending av søknaden til kommunens plan- og byggesaksavdeling.

Arealoverføringen vil ikke påvirke andre enn de som er direkte berørt, herunder naboer. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir her ivaretatt gjennom nabovarsling.

Arealoverføringen isolert sett vil ikke kreve at infrastrukturen i området må utbedres ettersom arealet skal overføres fra en bebygd tomt til en annen. Omsøkt tiltak vil heller ikke medføre økt behov for barnehage, skole, lekearealer eller lignende. I tillegg oppstår det ingen endringer i kulturmiljøet ved arealoverføringen, og det er, slik vi ser det, heller ingen andre spesielle forhold som krever en nærmere avklaring. Avgivende eiendom oppfyller fortsatt øvrige relevante krav, som krav til utnyttelsesgrad og parkering. Vi kan dermed ikke se at hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Vi kan ikke se at en dispensasjon fra plankravet vil tilsidesette nasjonale og regionale interesser, da tiltaket kun består i arealoverføring fra en tomt til en annen. Nasjonale og regionale interesser vil i tillegg, slik vi ser det, bli ivaretatt ved en ordinær byggesaksbehandling.

Basert på dette, mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

4 Drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Ulempene ved å gi dispensasjon er at det gis dispensasjon fra gjeldende plan som kan svekke planen som et styringsdokument.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at hjemmelshaver av gbnr. 108/18 får anledning til å eie og råde over arealet som i dag blir benyttet av dem, men som tilhører gbnr. 108/17. Dette arealet inneholder blant annet en intern vei og parkeringsplasser som leder til bygningen ved gbnr. 108/18. Det vil derfor være en fordel at dette arealet eies av de(n) som faktisk disponerer arealet, slik at man i senere tid unngår eventuelle konflikter om privatrettslige forhold. Det å forebygge for eventuelle konflikter om privatrettslige forhold i fremtiden, vil gagne samfunnet på sikt. Arealoverføringen vil være svært hensiktsmessig sett i henhold til eksisterende og fremtidige forhold.

Oppsummeringsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å sikre sin rådighet.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Mia Dullum Kongelstad
Jurist | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkoconsult.no

