

Alver kommune  
Kvernhusmyrane 41  
5914 Isdalstø

**Arkococonsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: post@arkococonsult.no  
www.arkococonsult.no

Deres ref:

Vår ref:  
Michelle Hauge

Dato:  
06.02.20

## **SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GBNR. 123/76 I ALVER KOMMUNE**

### **I - Saksforhold**

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av tomannsbolig. Tiltakshaver er Søreide bygg AS.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- 1) Byggeforbudet mot tiltak i strandsonen, jf. pbl. § 1-8.

### **II - Regelverk**

#### *2.1 – Hjemmelsgrunnlaget i plan og bygningsloven*

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

#### *2.2 De bakenforliggende hensyn*

Når det gjelder byggeforbudet i strandsonen fremgår av forarbeidene til pbl. at hovedmålet er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det for å bevare og beskytte plante- og dyreliv, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

### III - Grunner for å gi dispensasjon

I denne saken er det tale om å oppføre en tomannsbolig i tråd med gjeldende reguleringsplan. Tomten som tomannsboligen oppføres på er regulert til boligformål, men er svært bratt i forkant, og grenser mot sjø. Vi kan ikke se hvordan en oppføring av denne boligen vil tilsidesette formålet bak bestemmelsen på noen måte.

Området sør-vest for eiendommen som grenser mot sjø er svært bratt terreng, og ikke et område som vil egne seg for hverken allmenn ferdsel, badeliv, fiske eller for å legge til med båt. Området er med andre ord ikke brukbart som område for fri ferdsel eller friluftsliv.

Når det gjelder beskyttelse av dyre- og planteliv kan vi heller ikke se at tiltaket vil stride mot de bakenforliggende hensyn. Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert noen truede dyrearter eller verneverdige naturtyper i sjø i området, jf. miljostatus.no. Området mot sjø vil i stor grad forbli uberørt også etter utbygging, som følge av terrengutformingen.

Videre vil vi poengtere at det her er snakk om å bygge ut en eiendom regulert til boligformål. Gjeldende plangrunnlag har sine begrensninger for området, og her burde vært byggegrense mot sjø i tråd med det som tillates utbygd på eiendommene.

Videre vil vi poengtere at feltet i stor grad er utbygd, og at det like nord-vest for eiendommen ligger flere oppførte boliger som også har vært avhengige av og fått dispensasjon fra byggeforbudet mot tiltak i strandsonen. Vi ser på en slik dispensasjon som en formalitet. Dersom slik dispensasjon ikke kan innvilges, vil tomten være ubebyggelig og ikke egnet til formålet den er regulert til.

Av fordeler kan vi nevnte at tiltakshaver får utnytte eiendommen i tråd med sine eierinteresser og i tråd med plan.

En vil også bidra til en helhet i byggefeltet/byggeområdet, og at tankene bak reguleringsplanen blir ivaretatt. Eiendommen bygges ut på en god måte, og arealet som i dag står tomt, vil bli opparbeidet på en god måte mht. estetikk og tilpasning til omgivelsene.

En utbygging av eiendommen vil bidra positivt til fortetting av området, og en vil kunne dra nytte av et areal som ikke er egnet til mange andre formål, uten å forringe areal som ellers er tiltenkt allmennheten.

Strandsonen som grenser til eiendommen er ikke egnet for allmenn ferdsel eller friluftsliv, og ved å kunne bygge ut boliger her, kan en tilby gode boliger med sterke kvaliteter og nærhet til sjø og natur, uten å tilsidesette de bakenforliggende hensyn med å regulere byggeforbudet i strandsonen.

Samlet sett ser vi disse forhold som ubetinget positive. Som redegjort ovenfor ser vi ikke at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsene og vi mener at ulempene er små.

De fordeler som da nevnt må uansett veie opp for eventuelle ulemper og vi finner at vilkårene for dispensasjon er oppfylt under dette punkt.

#### IV – Avslutning/konklusjon

Oppsummeringsvis fremhever vi at vi ikke ser noen nevneverdige ulemper med tiltaket. Når ulempene i så liten grad er til stede bør byggeinteressen alene bør være tilstrekkelig til å si at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. I denne saken finnes imidlertid flere viktige argument for å innvilge dispensasjon. Vi vil punktvis fremheve de viktigste her:

- Tiltaket bør ses i sammenheng med resterende og allerede utbygde tiltak innenfor planen, som prøver å tilrettelegge for en sunn og fornuftig utnyttelse av strandsonen.
- Eiendommen det søkes om tillatelse til tiltak på er regulert til boligformål.
- Området foran eiendommen mot sjø kan ikke brukes av allmenheten, og er ikke egnet til hverken friluftsliv, fiske, bading eller lignende.
- Dersom dispensasjon ikke innvilges vil tiltakshaver sitte med en eiendom som er regulert til boligformål, men som ikke kan bebygges. Tiltakshaver vil da ha en eiendom uten særlig verdi.
- Området for øvrig er utbygget, og det er etablert flere boliger innenfor strandsonen.

Konklusjon: Vi kan ikke se at noen av de hensyn som forbudet mot bygging i strandsonen skal ivareta, blir «vesentlig tilsidesatt».

Vi finner også at fordelene er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt.

Med vennlig hilsen/Best Regards



**Michelle Hauge**

**Ingeniør Bygg | Teamleder byggesak**

Direkte: +47 412 37 095 | Felles: +47 56390003

Faks: +47 56191130

E-post: [michelle@arkoconsult.no](mailto:michelle@arkoconsult.no)