

Alver kommune
Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

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

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

Dato:
26.03.2020

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GBNR. 123/103 I ALVER KOMMUNE

I - Saksforhold

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

Det er ikke byggegrense mot sjø i reguleringsplanen eller i KDP eller KPA for Lindås kommune. Plan- og bygningsloven § 1-8 vil da regulere byggegrense mot sjø.

Ettersom tiltaket vil komme nærmere enn 100 meter jf Pbl § 1-8 må det søkes om dispensasjon. På det nærmeste vil tiltaket komme 70,7 meter fra strandsonen.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

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

II - Regelverk

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. Vilklårene 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).

III - Grunner for å gi dispensasjon

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).

I denne saken er det tale om å oppføre en enebolig i tråd med gjeldende reguleringsplan. Tomten som eneboligen oppføres på er regulert til boligformål. Vi kan ikke se hvordan en oppføring av denne boligen vil tilsidesette formålet bak bestemmelsen på noen måte. Området 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. Det er dessuten flere boliger som ligger mye nærmere sjøen enn det omsøkte tiltaket. Tiltaket overskrider også i veldig liten grad kravet om 100 meter avstand ettersom det på det nærmeste er 70,7 meter fra sjøen.

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 terrengutforming.

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 må ha vært innvilget dispensasjon fra avstand til sjø for mange av eiendommene i området. 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 vil vi fremheve at vi ikke ser noen nevneverdige ulemper med tiltaket. Når ulempene i så liten grad er til stede bør byggeinteressen alene 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 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 nærmere 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. Vilkaene for dispensasjon er dermed oppfylt.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Merethe Svarstad

Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS