

Alver kommune
Byggesaksavdelingen

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

17.08.2020

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA FORBUD MOT TILTAK NÆRMERE ENN 100 METER TIL SJØ ETTER PBL § 1-8 FOR FRADELING VED GNR. 126, BNR. 3 I ALVER KOMMUNE.

Saksforhold

På vegne av hjemmelshaver sender vi herved inn søknad om dispensasjon i forbindelse med fradeling av nausttomt fra gbnr. 126/3 i Alver kommune. Nausteiendommen skal sammenslås med den fradelte boligeiendommen. Bakgrunnen for fradelingen er at det ved en inkurie ble uteglemt å fradele nausttomten når man fradelte boligeiendom fra landbrukseiendommen.

Hjemmelshaver er Mongstad Vekst AS.

Fra gbnr. 126/3 skal det fradeles et areal på 78,7 m², se vedlagt fradelingsplan. Eiendommen er i dag på ca 378 622,9 m². Eiendommen er ikke målt opp i tråd med vedtak om fradeling for boligeiendommen på grunn at man avventer oppmåling til man har fått fradelt nausteiendommen og kan gjøre det samtidig.

Etter fradelingen blir arealfordelingen som følger:

Eksisterende gbnr ca:	378 622,9 m ² .
Nytt bruksnummer (fradelt areal):	78,7 m ² som skal sammenslås med boligeiendommen.

Eiendommen ligger i et område som er uregulert. Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (planid 1263-200905) gjelder for området. I arealplankartet til kommunedelplanen er det ingen byggegrense mot sjø.

Det søkes dermed om dispensasjon fra avstandskravet på 100 meter fra sjø jf Pbl § 1-8.

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. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Grunner for å gi dispensasjon

Av forarbeidene fremgår det at formålet med byggegrense / forbudet mot bygging i strandsonen, er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det å beskytte og bevare plante –og dyreliv, jfr. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Fradelingen vil ikke på noen måte påvirke Hopevågen. Fradelingen er i praksis kun en formalisering av hvilken eiendom naustteigen tilhører, og vil ikke medføre at det vil bygges flere bygninger eller gjøres andre tiltak som kan ha innvirkning på sjøen. Eiendomsgrensen går 0 meter fra sjøen slik den har gjort siden det var oppmåling av tomten på 70-tallet (se vedlagt oppmålingsforretning). Tiltaket vil heller ikke føre til økt privatisering i strandsonen, siden naustområde har bestått i veldig mange år og er konsentrert over et mindre område. Det er også gode muligheter for allmennheten å ha tilkomst til Litlevika, og benytte seg av friluftsliv og fiske uten å måtte gå via eiendommen. Det er ingen spesielle arter eller planter som holder til i Litlevika som blir berørt av tiltaket.

Konklusjonen er at de bakenforliggende hensyn ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Av fordeler vil vi framheve at ved å fradele vil jordbruksarealet bli driftet på en bedre måte. Det foreligger avtale om kjøp av jordbruksarealet (kjøpskontrakten ligger vedlagt), og det er fattet vedtak for å fradele boligarealet som ikke er en ressurs for gården. Ved en inkurie ble ikke nausteiendommen også fradelt fra jordbruksarealet. Gården som skal overta jordbrukseiendommen har allerede naust og ønsker dermed ikke å overta nausteiendommen som en del av salget.

Det bør også vektlegges at fradelingen ikke får noen konsekvenser i forhold til avstand til sjø ettersom fradelingen ikke medfører endret grenser, men kun stadfester at nausttomten er tilhørende boligeiendommen som er fradelt jordbruksarealet.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelene må da sies å være klart større enn ulempene.

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.

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