



HAMMERVOLL ♦ PIND

Alver kommune
v/ Byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Vår referanse: 11158 - RHV
Ansvarlig advokat: Randi Hansen Våge
Dokumentnummer: 70628

E-post: post@alver.kommune.no

Bergen, den 13.11.2020

DERES REF. 20/13980 – GBNR. 1/14 ØSTERGÅRDEN – SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV NAUSTPARSELL

Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS bistår Solveig Helen og Jan Sundt i forbindelse med søknad om fradeling av tre tomter på gbnr. 1/14 i Alver kommune.

Fradelingssøknaden ble sendt kommunen den 11.08.20. Alver kommune har i brev av 12.10.20 bedt om ytterligere dokumentasjon til søknaden.

Fradeling av en nausttomt er betinget av fra Kommuneplan i Meland (delplan i Alver, heretter KPA) pkt. 1.2.2 (krav til reguleringsplan) og plan- og bygningsloven § 1-8 (byggeforbud langs 100-meters beltet mot sjø).

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søkes det dispensasjon fra nevnte bestemmelser.

1 RETTSLIG UTGANGSPUNKT

Vilkårene for å gi dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2. Etter denne bestemmelsen kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*».

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulemperne. § 19-2 krever at «*fordelene ved å gi dispensasjon [er] klart større enn ulemperne*».

2 DISPENSASJON FRA KPA PKT. 1.2.2 (PLANKRAV)

2.1 Hensynet bak bestemmelsen blir ikke «vesentlig tilsidesatt»

Hensynet bak plankravet i pkt. 1.2.2 er at kommunen skal sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i et område. Formålet med å utarbeide reguleringsplan er å sikre at



saken opplyses forsvarlig, og blant annet få frem konsekvensene en tillatelse kan innebære for utviklingen i området.

Eiendommen som søkes fradelt er ikke bebygget. Området som sådan fremstår med spredt naustbebyggelse.

Objektivt sett er det svært vanskelig å hva en reguleringsplan skulle tilført området. Hensikten med et plankrav er å sikre en forsvarlig og gjennomført arealutnyttelse av et område. Nausttomten som søkes fradelt er imidlertid av svært begrenset størrelse.

KPA pkt. 1.6.14 inneholder en bestemmelse om utforming av naust. Her heter det at:

«Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda kan vere inntil 5,0m målt frå gjennomsnittlig planert terreng. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Tilhøvet mellom høgde og breidde kan maksimalt vere 1:1»

Som det fremgår av bestemmelsen eksisterer det allerede svært detaljerte regler for hvordan et naust skal utformes. Ved en senere byggesøknad må tiltakshaver naturligvis forholde seg til denne bestemmelsen. En reguleringsplan vil ikke kunne tilføre noe nytt hva gjelder hvordan et naust skal utformes. Dette tilsier klart at hensynet bak plankravet ikke vil bli tilsidesatt.

Det er etter dette vår klare oppfatning at en dispensasjon i foreliggende sak ikke vil medføre at hensynet bak KPA sin bestemmelse om plankrav vil bli *vesentlig tilsidesatt*, jf. plan- og bygningsloven § 19-2

2.2 Fordelene ved en dispensasjon er «klart større enn ulempene»

For tiltakshaver vil det være en betydelig fordel med omsøkte dispensasjon, da dette gir dem mulighet til å dele opp egen eiendom på en hensiktsmessig måte.

Det er her tale om å fradele en mindre naustparsell. Det er allerede etablert en rekke naust i området, og således vil omsøkte dispensasjon være i samsvar med eksisterende bebyggelsen i området. Et nytt naust vil bidra til både forskjønnelse og berikelse av det eksisterende naustområdet, og slik sett gi positive virkninger for andre enn tiltakshaver.

Å utarbeide en reguleringsplan for én naustparsell eiendom som fremstår som unødvendig ressursbruk. Å utarbeide en ny reguleringsplan er svært kostbart, og vil åpenbart ikke være forsvarlig sett i lys av en kost/- nytte vurdering.



Tatt i betraktning at eiendommen som sådan har en begrenset størrelse, vil en reguleringsplan ikke kunne gi en mer hensiktsmessig arealutnyttelse av området. Det er heller ikke andre fremtredende planfaglige forhold som skulle vært vurdert i en reguleringsplan.

Sett hen til at en dispensasjon ikke vil gi ulemper av betydning, må det legges til grunn at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. § 19-2. De rettslige vilkårene for å gi dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor oppfylt.

3 BYGGEGRENSE MOT VASSDRAG)

3.1 Hensynet bak bestemmelsen blir ikke «vesentlig tilsidesatt»

Byggeforbudet langs 30-metersbeltet mot vassdrag er begrunnet med hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hensikten er å bevare en sammenhengende strandsone langs vassdrag for å sikre befolkningen tilgang slik at de kan utøve friluftsliv og oppleve naturverdier som er i slike områder.

Utgangspunktet er at det skal føres en restriktiv politikk slik at vassdrag kan holdes mest mulig fri for bebyggelse.

Hensynene som nevnes over vil imidlertid ikke gjøre seg gjeldende i foreliggende sak. Det er allerede oppført 5 naust og flere kaier i umiddelbar nærhet til omsøkte parsell. Byggeforbudet er særlig ment for områder som består av en urørt strandsone. Slike områder vil være attraktive bruksområder for allmennheten og hensynet til å utøve friluftsliv.

Fordi både naboeiendommene og strandsonen er bebygget, fremstår området allerede som privatisert. Et nytt naust vil ikke medføre at området privatiseres ytterligere.

Det er etter dette klart at tiltaket ikke vil medføre at formålet bak byggeforbudet langs vassdrag blir «vesentlig» tilsidesatt, jf. § 19-2.

3.2 Fordelene ved en dispensasjon er «klart større enn ulempene»

For tiltakshaver vil det være en betydelig fordel med omsøkte fradeling, da dette gir dem mulighet til å dele opp egen eiendom på en hensiktsmessig måte.

Det skal understrekes at tiltaket som omsøkes skal være så skånsom som mulig for omgivelsene. Tiltaket vil ikke medføre noen form for ytterligere privatisering av strandsonen. Dette tilsier med tyngde at det bør gis dispensasjon i denne saken.

Tiltakshaver vil også anføre at presedenshensyn gjør seg gjeldende med mindre styrke i denne saken, da det er tale om et allerede etablert naustområde. Parsellen som søkes fradelt er den siste naustparsellen i dette området.



Etter vårt syn vil ikke en dispensasjon gi noen ulemper, og fordelene må derfor sies å være «klart større enn ulempene», jf. § 19-2. De rettslige vilkårene for dispensasjon er derfor oppfylt.

4 OPPSUMMERT

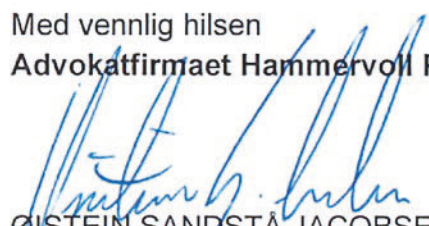
Det er ovenfor redegjort for hvorfor de rettslige vilkårene for å dispensere fra plankravet og byggeforbudet langs 100-meters beltet mot sjø er oppfylt.

Med dette som bakgrunn bes det om at kommunen gir dispensasjon som omsøkt.

Dersom noe er uklart eller det er behov for ytterligere dokumentasjon, kan undertegnede kontaktes.

Deres tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS



ØISTEIN SANDSTÅ JACOBSEN
Fast advokat
oistein.jacobsen@hammervollpind.no

Vedlegg:
Situasjonskart, naustparsell

FRADËLT NAVSTPARSELL

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 1/14
Adresse:
Eigar/søkar: Solveig Helen Sundt

Kvalitet: FKB-B

Gjeldande plan: Reguleringsplan
Planformål: Friluftsområde

Vår referanse: PAS

Sign.

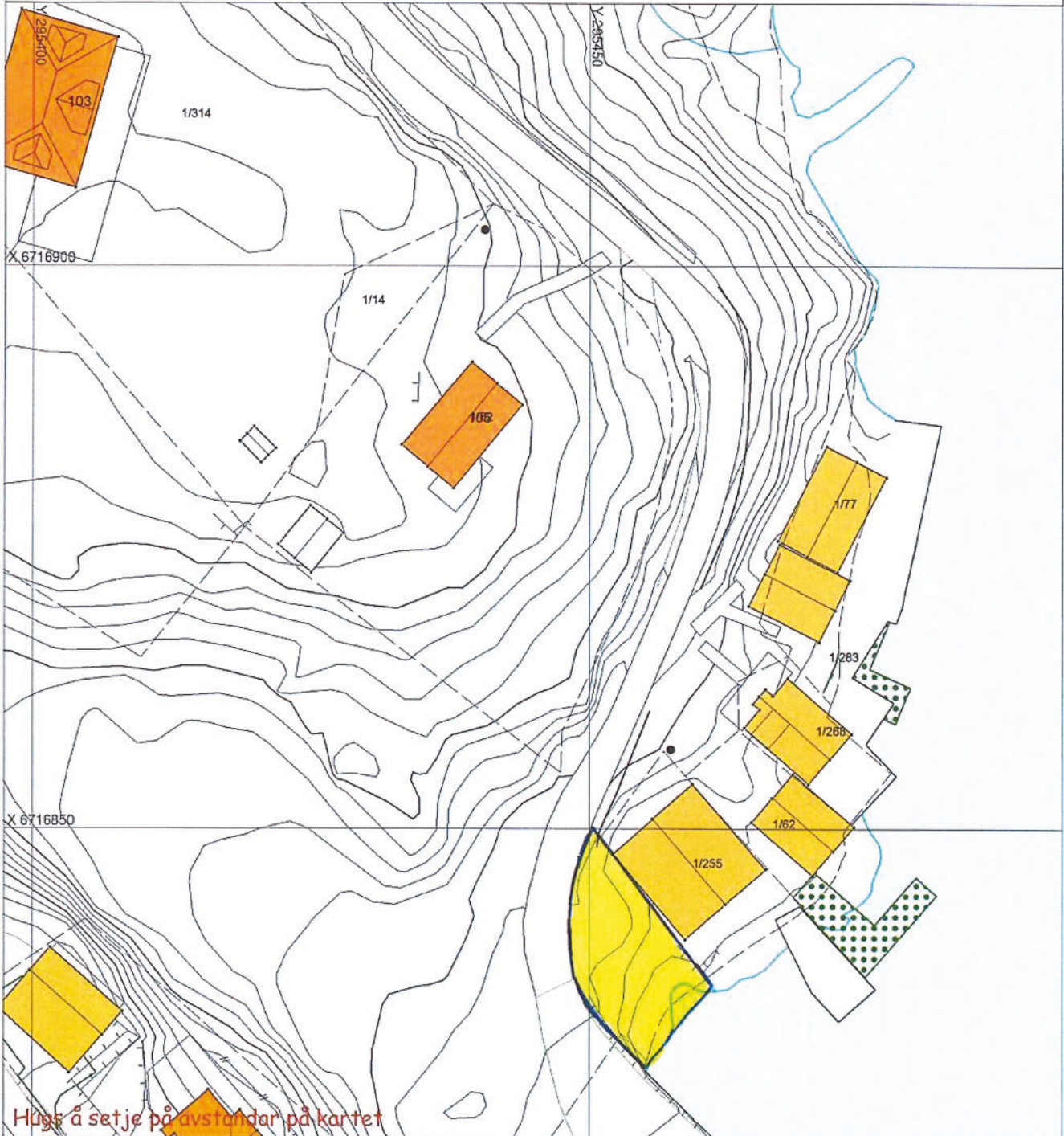


Målestokk: 1:500
Dato: 27.03.2020

ALVER
KOMMUNE



- Gjerde
- Usikker eigedomsgrense
- Målt eigedomsgrense
- Bolighus
- Andre bygg



Hugs å setje på avstandar på kartet

SITUASJONSPLAN

Tiltak

Underskrift Situasjonsplan

Dato