

Alver kommune  
Plan- og byggesak  
Sendt til: post@alver.kommune.no

Vår referanse:  
1119949501/2200755

Ansvarlig advokat:  
Olav Pedersen

Dato:  
3. desember 2021

## SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPARBEIDING AV STI OG PARKERING TIL FRITIDSBUSTAD PÅ GNR. 351 BNR. 106

### 1. Innleiing

Harris Advokatfirma AS er engasjert av eigar av gnr. 351 bnr. 106, Anne-Lise Langeland og Morten Morken, i samband med søknad om opparbeiding av sti med 1,5 meters breidde og parkering til fritidsbustaden deira.

Parkeringen og delar av stien blir omsøkt plassert på gnr. 351 bnr. 13 og øvrig del av stien blir omsøkt plassert på gnr. 351 bnr. 36 og inn på gnr. 351 bnr. 106.

Tiltaka er vist på kartet under:



Det ligg føre privatrettslege avtalar som sikrar opparbeiding som omsøkt på gnr. 351 bnr. 13 og gnr. 351 bnr. 36, inklusiv plassering på gnr. 351 bnr. 106 nærare nabogrensa mot gnr. 351 bnr. 36 enn 4 meter. Dette vil bli dokumentert saman med søknad om tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20 når søknad om dispensasjon er avklart. I tillegg blir desse eigedomane nabovarsla. Det er dermed ikkje grunnlag for å avvise søknad om dispensasjon, jf. pbl. § 21-6.

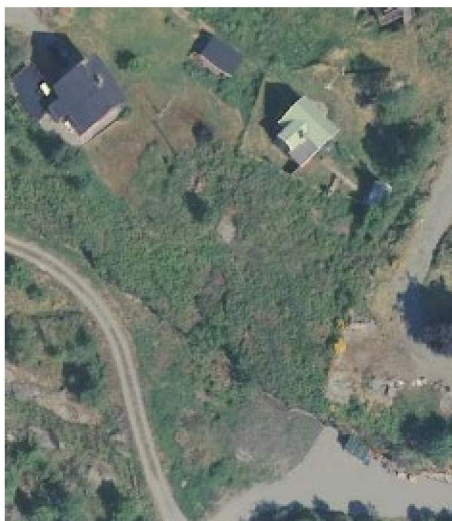
## 2. Jordlova

Tiltaka blir omsøkt plassert på areal som i Nibio sitt gardskart er registrert som innmarksbeite, sjå kart under.



Etter vår vurdering krev ikkje tiltaket samtykke til omdisponering etter jordlova. For det tilfellet at kommunen meiner at samtykke etter jordlova er nødvendig, søkjer vi med dette om omdisponering.

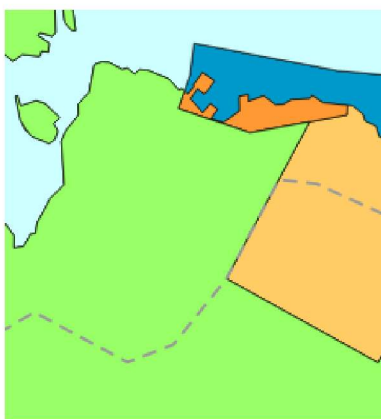
I den samanheng viser vi til at arealet er veldig ulendt og består utelukkande av kratt, som vist på bilete under.



Arealet er dermed ikkje eigna som innmarksbeite. Vidare er det berre ein liten del av arealet som blir omsøkt opparbeida. Vi viser også til at opparbeiding av parkeringsplass vil vere til fordel for eventuell drift av landbrukseigedomen med gnr. 351 bnr. 13. Basert på dette meiner vi ta det er grunnlag for nødvendig omdisponering som gir grunnlag for opparbeiding av parkering og sti.

### 3. Planstatus

I kommunedelplan for Meland er arealet satt av til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF). Vidare er tiltaket plassert innanfor byggegrense mot sjø, som vist med stipla linje under:



Dette inneber at tiltaka krev dispensasjon frå LNF-formålet og frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl §§ 19-2, 11-6 andre ledd og 1-8 andre ledd.

### 4. Vilkåra for å gi dispensasjon frå LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona er oppfylt

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak LNF-formålet, byggeforbodet langs vassdrag og plankravet må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene etter ei



samla vurdering. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

#### **a. Formålet blir ikkje vesentleg sett til side**

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, under dette jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet blir liggande som naturområde med særleg verde for friluftslivet.

Byggeforbodet langs sjøen er gitt ut ifrå målsettinga om at sona rundt strandsona skal haldast fri for inngrep og ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til dette arealet, og det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Ettersom omsyna bak LNF-formålet og byggegrensa langs sjøen i stor grad er like, tek vi ei samla vurdering av desse nedanfor.

Ved prosjektering av vegen har ein tilpassa tiltaket i høve terrenget. Vi viser særleg til at terrenget er noko stigande der stien startar frå parkeringsplassen, og ein har dermed planlagt stien plassert på tvers av kotane. Dette vil innebære mindre inngrep i naturen, og stien vil følgje terrenget slik det er i dag.

Vidare består arealet i dag av gjengrodd buskas, og er difor ikkje eigna for landbruksproduksjon.

Omsøkte tiltak vil ikkje redusere ålmenta sine moglegheiter for ferdsel og rekreasjon langs sjøen. Dei vil heller ikkje påverke natur- og kulturmiljøet i området i negativ grad. Vi kan heller ikkje sjå at tiltaka vil påverke landskapet, friluftslivet i området eller andre allmenne interesser i negativ grad, og viser til at dette arealet ikkje er eigna til friluftsliv. I tillegg er tiltaka plassert slik at berre ein liten del av stien vert synleg frå sjøen. Den største delen av stien og heile parkeringsplassen ligg plassert bak ein kolle og lengre vekk frå sjøen enn eksisterande bygningar på eigedomane.

Endeleg viser vi til at omsyna bak LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona må bli «vesentlig» sett til side før vilkåret ikkje er oppfylt. Dette tilseier at ikkje ei kvar negative verknad ved det omsøkte tiltaket inneber at vilkåret ikkje er oppfylt.

På bakgrunn av det ovannemnde finn vi det klart at LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i denne saka, jf. Pbl § 19-2.

#### **b. Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene**

Tiltaket er tenkt plassert med terrenget, og vil dermed ikkje stå fram som dominerande. Vidare vil endeleg breidde på stien vere på 1,5 meter. Det er dermed eit veldig begrensa tiltak som blir omsøkt, og det kan ikkje kjørast bil på stien.

Frå sjøsida er det berre ein veldig liten del av stien som vert synleg. Og den delen som vert synleg er plassert inne på eigedomen med gnr. 351 bnr. 106, og er dermed ikkje eit område der ålmenta har rett til å ferdest. Vi viser her til at området er opparbeida som innmark i samband



med oppføring av ny fritidsbustad, og det er dermed ingen ferdselsrett på dette arealet, jf. friluftslova § 3 første ledd.

Den delen av stien som vert synleg frå sjøen blir heller ikkje omsøkt plassert nærare sjøen enn eksisterande fritidsbustad på gnr. 351 bnr. 106.

Parkeringsplassen er omsøkt plassert bak ein kolle og vil dermed ikkje vise frå sjøen. Ei heller dei bilane som står parkert der. Parkeringsplassen vil også vere til fordel for landbrukseigedomen med gnr. 351 bnr. 13 om nødvendig i samband med landbruksdrift.

Eigedomen med gnr. 351 bnr. 106 har ein vegrett i forkant av gnr. 351 bnr. 36. På skyldskifte frå 1973 er vegretten vist slik:



Det er privatrettslege utfordringar med ein veg som vist på skyldskiftet. Av den grunn av søkjar no fått ein privat avtale om å lage sti i bakkant av eigedomane. Ein sti som omsøkt vil dermed bli plassert om lag 30 meter i luftlinje lengre vekk frå sjøen enn den vegretten som søkjar har etter skyldskifte frå 1973.

Vidare har søkjar nyleg fått løyve av kommunen til å rive ein eldre fritidsbustad på eigedomen og til å bygge ny fritidsbustad. Dei omsøkte tiltaka vil innebere at søkjar kan parkere og gå til eigen fritidsbustad utan å måtte passere andre fritidsbustadar i området eller parkere på parkeringsplassen inne på tunet til gnr. 351 bnr. 36. Dette vil vere til stor fordel for både søkjar og for eigar av gnr. 351 bnr. 36.

Basert på dette er det vår vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkåra for å gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2.

Vi har også søkt i artsdatabanken og vurdert tiltaket etter prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12, men kan ikkje sjå at tiltaket vil medføre skade på naturmangfaldet i området.



## 5. Avslutning

Det er vår vurdering at vilkåra for dispensasjon i dette tilfellet er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, og vi ber Alver kommune om å innvilge dispensasjon.

Søknad etter pbl kapittel 20 vil bli sendt inn når søknad om dispensasjon er avklart.

Med vennlig hilsen  
Harris Advokatfirma AS

Marianne Aadland Sandvik  
Advokatfullmektig  
mas@harris.no  
911 17 651