

Alver kommune
Avd. byggesak

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

Deres ref:

Vår ref:
Mia Dullum Kongelstad

Dato:
14.12.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON VED GNR. 214 BNR. 32 I ALVER KOMMUNE

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med fremtidig søknad om tillatelse til tiltak ved gbnr. 214/32 i Alver kommune. Tiltakshaver er Helge Magnus Erdal.

Tiltakshaver ønsker å føre opp en fritidsbolig og etablere vei frem til fritidsboligen.

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold/bestemmelser:

- Fra formålet landbruksområde angitt i reguleringsplanen for etablering av vei
- Byggegrense mot sjø vist i kommuneplankartet
- Møneretning vist i reguleringsplankartet
- Parkering på P7

Regelverk

Plan –og bygningslovens § 19-2 andre og tredje lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

Grunner for å gi dispensasjon Jordbrukslova

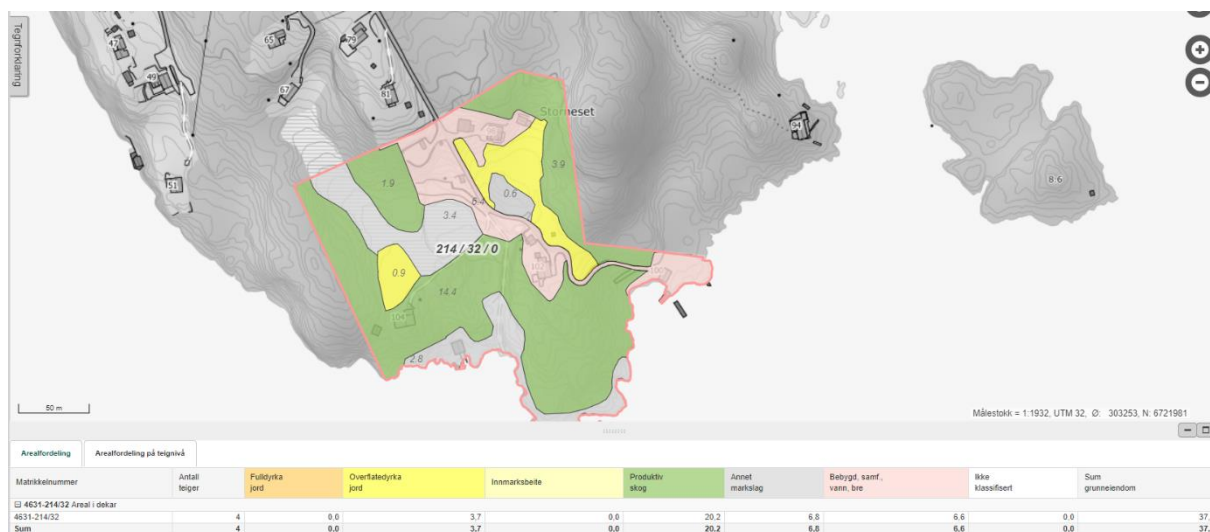
Før vi begrunner dispensasjonssøknaden, vil vi drøfte om tiltaket kommer i konflikt med jordlova § 9.

Jordlova kommer til anvendelse for hele landet og skal sikre riktig utnyttelse og regulering av arealressursene i Norge, jf. §§ 1 og 2.

Av jordlova § 9 fremgår det at «Dyrka jord må ikke brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.»

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

Eiendommen består, på dette området, ikke av dyrket mark eller annet jordbruksareal som blir benyttet i landbruksøyemed. Det aktuelle området er i henhold til kart fra Nibio (<https://gardskart.nibio.no>) betegnet som «produktiv skog». Videre egner ikke området seg til å kunne benyttes som areal i landbruksøyemed i fremtiden.



Det omsøkte tiltaket vil dermed ikke komme i konflikt med bestemmelsen. På bakgrunn av dette mener vi at det bør gis samtykke til ønsket tiltak.

Landbruksområde

Formålet med å regulere til landbruksformål å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

I forhold til landbruksområde er det klart at de hensyn som begrunner regelen, ikke blir tilsidesatt her, se begrunnelsen over. Arealet er ikke benyttet til jordbruk og det vil heller ikke ha en verdi som ressurs for fremtidig jordbruksformål. Allmennheten vil i tillegg fortsatt ha store områder å benytte seg av. Vi kan derfor ikke se at ønsket tiltak tilsidesetter noen av de hensyn som landbruksområder skal ivareta.

Basert på overnevnt argumentasjon, finner vi ikke at hensynene bak bestemmelsen tilsidesettes i vesentlig grad. Tiltaket vil dermed ikke medføre at formålet blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Byggegrense mot sjø

Formålet med området er at det skal være et flerbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel, fiske og rekreasjon. I tillegg er formålet å bevare og beskytte plante- og dyreliv.

Vi viser til at eiendommer på neset allerede er bebygd nærmere sjø enn hva planen tillater. Dette gjør at ønsket tiltak ikke i særlig større grad medfører økt privatisering. Selv om tiltaket kommer nærmere sjø enn hva planen tillater, mener vi det vil være tilstrekkelig med areal langs sjøen for allmennheten å oppholde seg for natur- og friluftaktiviteter i tilknytning til sjøen. I tillegg mener vi det bør vektlegges at det i reguleringsplanen er tatt utgangspunkt i at fritidsboliger kan plasseres så nærme sjøen.

Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert noen truende dyrearter eller verneverdige naturtyper på eiendommen hvor boligen skal plasseres, jf. miljøstatus.no. Ønsket tiltak vil dermed ikke få særlige konsekvenser for plante- og dyrelivet.

Utfra dette kan vi ikke se at bakenforliggende hensyn blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Møneretning

Formålet med å bestemme møneretning i plan er for å kunne skape en helhetlig type bebyggelse og for å sikre gode tilpasninger til omgivelse og terreng.

I denne saken vil fritidsboligen ha to møneretninger. Møneretningen som strider mot planen, skiller seg ikke ut sammenlignet med øvrige møneretninger angitt i planen. Videre er det andre fritidsboliger i planområdet som har tilsvarende utforming på fritidsboligen med to møneretninger. Med to møneretninger vil også ønsket tiltak få gode tilpasninger til både omgivelse og terreng.

Vi kan dermed ikke se at bakenforliggende hensyn blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Parkering ved P7

Hensynet bak det å regulere angitt parkeringsplass er for å sikre helhetlig og hensiktsmessige løsninger innenfor et planområde.

Vi kan ikke se at parkering på egen tomt vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen. Det at parkeringen skjer på egen tomt vil ikke hindre hensiktsmessige og helhetlige løsninger i planområdet. Tvert imot mener vi det bedrer situasjonen. Ved å opparbeide vei og parkering på egen tomt vil det være mulig for utrykningskjøretøy å komme seg enkelt til eiendommen ved behov. I tillegg vil fritidsboligen fortsatt være sikret parkering slik bestemmelsen er ment å ivareta.

Hensynene bak bestemmelsen blir dermed ikke «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Fordeler med tiltaket

Av fordeler vil vi nevne at tiltakshaver vil kunne unytte eiendommens kapasitet på en god måte. I dagens samfunn har det blitt mer og mer vanlig med parkering rett i nærhet av fritidsboliger. Planen virker å være noe utdatert ettersom parkering skal skje på fellesparkering et godt stykke fra planens angitte plassering av fritidsboligen. Ved å opparbeide vei og parkering på egen tomt vil utrykningspersonell få enklere tilkomst til fritidsboligen dersom det skulle oppstå skade på personell eller materiell.

Fordelen ved å tillate ønsket møneretning vil være at tiltaket i mindre grad medfører større terrenginngrep. Det gjør at landskapet i større grad vil bli bevart. I tillegg vil ønsket utforming medføre at mer av arealet utenfor fritidsboligen ligger i le. Dette forbedrer området for lek- og rekreasjon rundt fritidsboligen– både for store og små.

Videre vil ønsket plassering av fritidsboligen ivareta reguleringsplanens intensjon. Ved utarbeidelse av planen er det gjort konkrete vurderinger av hvor fritidsboligene i planområdet skal plasseres. I tillegg er ikke området rundt ønsket plassering i særlig stor grad benyttet av allmennheten. Vi kan dermed ikke se at ønsket tiltak i realiteten påvirker allmenhetens frie ferdsel negativt.

Vi ønsker å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Basert på de nevnte forhold ovenfor finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.



Med vennlig hilsen/Best Regards

Mia Dullum Kongelstad

Mia Dullum Kongelstad
Jurist | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkoconsult.no



Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Hamrenesvegen 30
5281 Valestrandfossen

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandfossen

Foretaksregisteret:
Org. 918 269 665