

Alver kommune
Sendt til:
post@alver.kommune.no

Vår referanse:
87905501/2394053

Ansvarlig advokat:
Olav Pedersen

Dato:
25. mai 2022

SØKNAD OM DISPENSASJON – GNR. 355 BNR. 14 – SKJELANGER

1. Innleiing

Harris Advokatfirma AS bistår tiltakshavar i samband med restaurering av eigedomen med gnr. 355 bnr. 14 på Skjelanger i Alver kommune.

Vi var på førehandskonferanse med kommunen den 7. april. På møtet vart fleire tiltak diskutert, under dette eit eksisterande uthus markert med blå sirkel på kartet under:



Tiltakshava rønskjer å rive uthuset og føre opp eit drivhus. Bilete til venstre under viser dagens situasjon. Og ønska oppført drivhus til høgre, på eksisterande grunnmur:

Harris



Bak uthuset, lengre vekk frå sjøen, ønskjer tiltakshavar å etablere ein uteplass. Uteplassen er tenkt grusa og med ein natursteinsmur i bakkant. Muren vil ha ein høgd på under 1,5 høgd og avstand til nabogrenser på over 4 meter. Planering av arealet vil ha under 3 meter avvik frå opprinnelig terrengnivå og ein avstand frå fyllingsfoten til nabogrense på over 1 meter. Tiltaka er dermed unntatt frå søknadsplikt etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20, jf. byggesaksforskrifta (SAK 10) § 4-1 første ledd bokstav f) nr. 6 og 7.

Tenkt plassering er vist på kartet under:

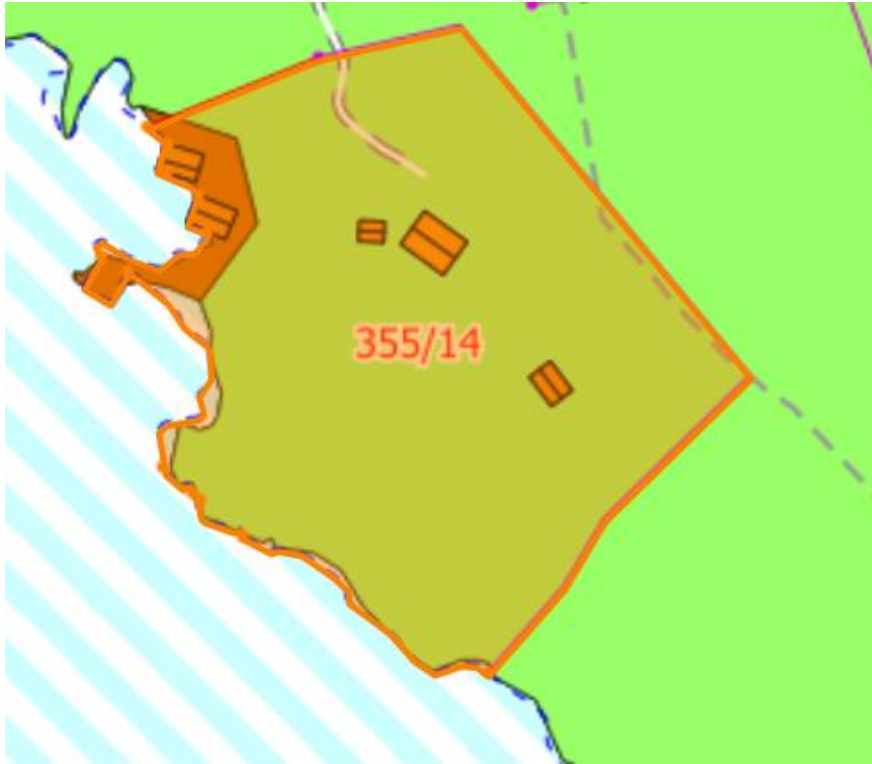


2. Plangrunnlag

Eigedomen er uregulert, men satt av til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommunedelplan for Meland.

Deler av arealet ved sjø er satt av til naustformål.

Eigedomen ligg i si heilheit innanfor byggje- og deleforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8 andre ledd.



Planering for uteplass og riving av bod med oppføring av drivhus er i strid med LNF-formålet og byggjeforbudet i strandsona, jf. pbl § 1-6, og krev dispensasjon, jf. pbl § 19-2. Det blir med dette søkt om dispensasjon.

3. Vilkåra for dispensasjon er oppfylt

a. Rettsleg utgangspunkt

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak LNF-formålet og byggjeforbudet i strandsona 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 «*[[]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

a. Formålet blir ikkje «vesentlig tilsidesatt»

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

Byggjeforbudet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep og ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, og det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta.

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

At formåla må bli «vesentlig» sett til side tilseier at ikkje ei kvar negative verknad ved det omsøkte tiltaket vil innebere at vilkåret ikkje er oppfylt.

Det omsøkte tiltaket vil ikkje medføre uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønnstruktur ettersom eigedomen er bebygd med bustad og bod på dette området. Vi viser i den samanheng også til NIBIO sitt gardskart der omsøkt del av eigedomen ligg som «bebygd» og utan landbrukskvalitetar:



Vi kan heller ikkje sjå at ein dispensasjon vil få negative konsekvensar for ferdsels- eller friluftsiinteresser for ålmenta, då eigedomen i dette området er privatisert med eksisterande bustad og tilhøyrande bod. Tiltaka vil ikkje legge beslag på meir areal enn det som alt i dag må reknast for å vere eigedomen sitt private areal, jf. friluftsløva § 3. Ålmenta har dermed ingen ferdselsrett på denne delen av eigedomen.

Riving av bod og oppføring av drivhus på eksisterande grunnmur vil ikkje innebere at tiltaket vert meir synleg enn i dag. Nytt drivhus vil stå fram som eit positivt tiltak for eigedomen sett frå sjøen.

Planering for uteplass vil skje bak eksisterande bod, og dermed lengre vekk frå sjøen enn eksisterande tiltak. Ingen av tiltaka vil dermed kome nærare sjøen enn eksisterande.

Med grunnlag i dette meiner vi at det er heilt klart at omsyna bak LNF-formålet og byggjeforbodet i strandsona ikkje vil bli «vesentlig» sett til side, jf. pbl § 19-2.



b. Fordelane ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene

Eksisterande bod er gamal og ikkje brukande. Tiltakshava rønskjer å erstatte denne med eit drivhus. Eit fungerande drivhus vil heilt klart vere ein fordel for ein eigedom satt av til LNF.

Vidare er det ønskelig med ein uteplass i direkte tilknytning til eksisterande bustad og drivhus. Uteplassen er omsøkt plassert på areal som ikkje krev vesentleg terrenginngrep, og på areal som i dag er registrert som bebyggd i NIBIO sitt gardskart. Med uteplassen får eigedomen eit hensiktsmessig uteareal som ikkje gå på bekostning av areal som kan nyttast til LNF.

Tiltaka vil heller ikkje påverke ålmenta si forventta bruk langs strandsona. Tiltaka får dermed ingen negative konsekvensar for området. Tvert imot vil tiltaka medføre ei visuell oppgradering av eigedomen og eit hensiktsmessig uteareal som tiltakshavar må forvente å kunne ha på eigen eigedom.

Vidare har vi gjort ei vurdering etter naturmangfoldlova og vi kan ikkje sjå at tiltaka kjem i konflikt med prinsippa i §§ 8-12.

Med grunnlag i dette er fordelane ved å gi dispensasjon «klart» større enn ulempene.

Vilkåra for dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2.

4. Avslutning

Vilkåra for dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2. Vi ber difor Alver kommune om å gi dispensasjon frå LNF-formålet og byggjeforbodet i strandsona for riving av bod og oppføring av drivhus, samt planering av uteplass og oppføring av mur.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS

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