

Alver Kommune
V/Byggesak
Postboks 4
5906 FREKKHAUG

post@alver.kommune.no

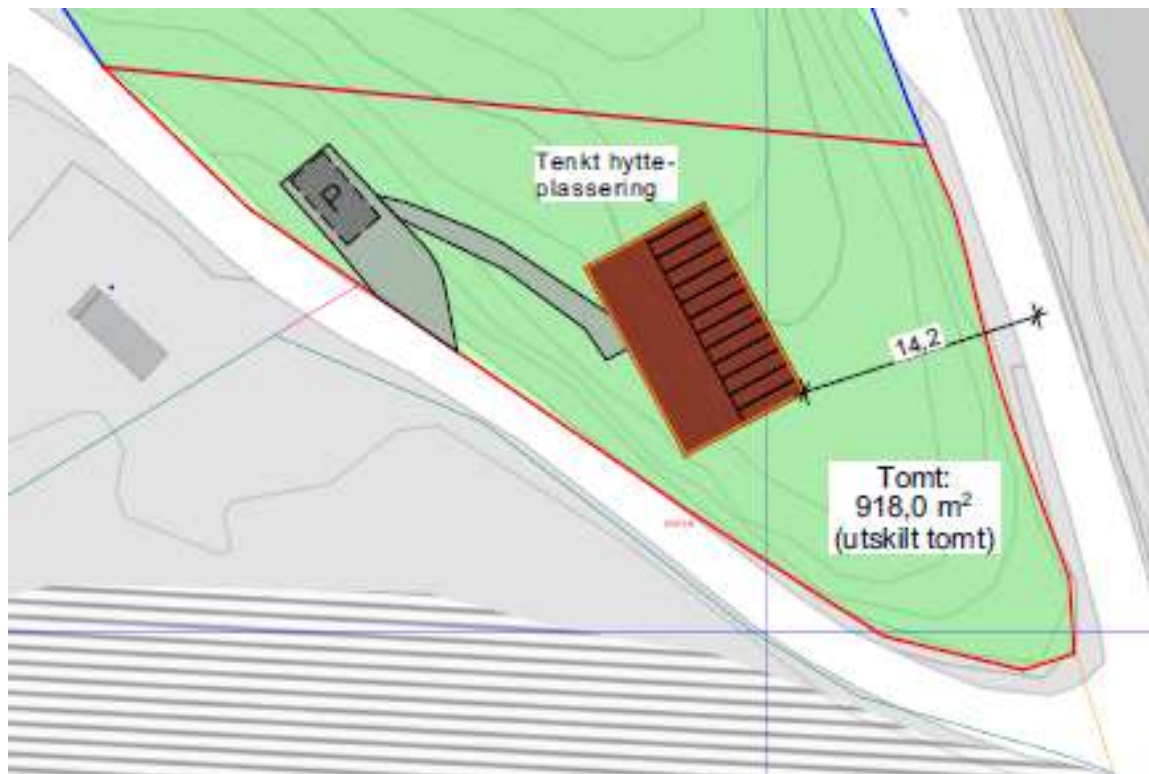
Vår ref.: 20110

Bergen, 11.03.2022

SØKNAD OM UNNTAK/DISPENSASJON FRÅ PLANKRAV FOR DELING AV EIGEDOM – GNR. 214, BNR. 45 – ALVER

1. Innleiing

Aass Eiendom AS bistår grunneigar i samband med søknad om deling av eit areal på 918 m² frå gnr. 214 bnr. 45. Arealet skal leggje til rette for oppføring av fritidsbustad, med tenkt plassering som vist under:



Arealet er uregulert, men satt av til fritidsbustad i kommunedelplanen for Lindås (KDP). Den ligg utanfor byggjegrænse mot sjø som angjeve i KDP. Sjå kartet under, med omsøkt areal markert med blå sirkel:



KDP set plankrav til nye tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-2, jf. 20-1, jf. føresegna pkt. 2.2. Det kan gis unntak frå plankravet for fortetting med inntil 2 fritidsbustadar for kvart område i planområdet. Det er ein føresetnad for unntak:

- at området i vesentleg grad er bygd ut utan reguleringsplan
- at tiltaket er i tråd med KDP sine føresegner og retningslinjer
- at tiltaket ikkje fører til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet eller vesentleg negativ verknad for nasjonale eller regionale interesser
- nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner
- for nye tiltak må tilhøva til tilkomstveg, avkøyrsløse og byggegrensing mot veg vere godkjent av kommunen
- tiltaket er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting
- tiltaket ikkje er ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt
- kommunen ikkje vurderer det som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område- eller strøksutvikling.

Vi gjer gjeldande at vilkåra for unntak frå plankravet er oppfylt. Subsidiært søker vi om dispensasjon frå plankravet, jf. pbl § 19-2.

2. Tiltaket oppfyller vilkår for unntak frå plankravet

Området er satt av til fritidsbebyggelse, og den delen som er satt til dette formålet er i vesentleg grad bygd ut utan reguleringsplan.



Vidare er deling ikkje i strid med angitt byggje- og delegrense mot sjø i KDP. Deling og oppføring av fritidsbustad vil ikkje føre med seg vesentleg auke i miljøbelastninga i området. Vi viser særleg til at det er tenkt oppføring av ein enkeltstående fritidsbustad. Vidare er det gitt løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyring i vedtak datert 05.07.2021. Rett til å bruke den private vegen er «sikra» ved tinglyst dokument som ligg vedlagt, jf. pbl § 27-4. Alver kommune har gitt førehandsuttale for avløpsløyving i brev datert 28.02.2022, og stadfesta at ei avløpsløyving med minireinseanlegg er ei løyving som kommunen kan godkjenne for egedomen. Tilgjenge til vatn via privat leidning er «sikra» ved tinglyst dokument som ligg vedlagt, jf. Pbl § 27-1. Tilpassing til eksisterande bygningar kan sikrast ved søknad om byggeløyve. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av eit større utbyggingsprosjekt. Det vert lagt opp til at det kan byggast ein fritidsbustad på egedomen, innanfor KDP sine krav til utnytting. Avslutningsvis viser vi til at vi ikkje kjenner til at det er gitt unntak frå plankravet for deling og oppføring av andre fritidsbustadar i området i planperioden. KDP opnar dermed for å gi unntak. Det er dermed grunnlag for å gi unntak frå plankravet. Vi ber kommunen om å gi unntak og løyve til deling som omsøkt.

3. Subsidiært er vilkåra for dispensasjon frå plankravet oppfylt

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. «*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene til lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*» I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføreseigna i pbl § 1-1 som legg til grunn at «*[L]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Kravet til at formålet må bli «*vesentlig tilsidesatt*» tilseier at tilsidesettinga må ha eit kvalifisert preg, slik at ikkje ei kvar negative verknad på omsyna bak lova si formålsføresegn og den aktuelle føreseigna det skal dispenserast frå er tilstrekkeleg.

a. Formålet bak plankravet blir ikkje vesentleg sett til side

Denne sida er av den klare oppfatning at vilkåra for å gi dispensasjon frå plankrav i KDP er oppfylt.

Hovudomsyna bak plankravet i KDP er at kommunen skal få mulighet til å gjere ei heilhetleg vurdering av område «*der kommuneplanens arealdel ikke gir tilstrekkelige avklaringer*», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 221.

Formålet med plankravet er å sikre brei, heilheitleg og grundig vurdering av arealbruken i eit bestemt område, der offentlege mynde, grunneigarar og andre berørte får anledning til å fremje sine synspunkt i prosessen fram mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordna tilhøve som infrastruktur, grøntområde med meir, før det kan opnast for utbygging.

Plankravet skal med andre ord sikre ei heilheitleg arealdisponering og ei forsvarleg utgreiing av overordna tilhøve som infrastruktur, tomteutnytting, bygningstype, tilhøve til kulturminne mv., samt sikre medverknad frå offentlege mynde og berørte grunneigarar.

Denne sida er av den klare oppfatning at omsøkte tiltak ikkje vil medføre at omsynet bak plankravet blir vesentleg sett til side. Vi grunnjev dette med at tilhøve som typisk skal belyst i ein planprosess i tilstrekkeleg grad blir belyst og ivareteke gjennom byggesaksbehandlinga. Det vert særleg vist til at arealet er satt av til fritidsbustad i KDP og at berørte mynde får anledning til å uttale seg. Vidare er eigedomen i eit område som allereie er utbygd.

Vidare er tilhøve knytt til parkering, tilkomst, vatn og avlaup avklart. Sjå nærer under pkt. 2.

Samla viser dette at omsyna bak lova sine formålsføreseigna og plankravet ikkje blir «*vesentlig tilsidesatt*» viss det blir gitt dispensasjon, jf. pbl § 19-2.

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

Vidare er vi at den oppfatning at fordelane er «*klart*» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2.

Det er openbart at ein planprosess er unødvendig for å gi kommunen eit godt nok beslutningsgrunnlag knytt til frådelling, og seinare oppføring av fritidsbustad.

Eit krav om reguleringsplan for tiltak som dette, vil påføre tiltakshavar kostnadar som klart står i misforhold til tiltaket sitt omfang, og i realiteten inneber eit bygge- og deleforbod.



Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får utnytte ein ubrukt del av eigedomen til fritidsbustad, i eit område som elles er bygd ut med både fritidsbustadar og heilårsbustadar. Bruken vil vidare vere i samsvar med gjeldande arealformål.

Det er heller ikkje realistisk å lage ein plan berre for denne eigedomen, eller for eit større område, då tilgrensande område alt er regulert i plan for Stemmemyra, plan ID 1263-17022006.

4. Avslutning

Basert på det ovannemnde er det grunnlag for kommunen til å gi unntak frå plankrav for deling for oppføring av fritidsbustad. Subsidiært er vilkåra for dispensasjon oppfylt.

Med vennlig hilsen

Karl Petter Aass