

Alver kommune  
Plan, bygg og eigedom

Bergen 22.08.2022  
E-post: [se@stiegler.no](mailto:se@stiegler.no)  
Ansvarlig advokat: Jon Håkon Hegdahl  
Vår ref.: 17141

## **DERES REF. 21/6489 – DISPENSASJONSSØKNAD – GNR. 347 BNR. 49 I ALVER KOMMUNE**

### **1. Innledning**

Det vises til sak 21/6489 og søknad om legalisering av kai på gnr. 358 gnr. 49 i Alver kommune.

Eiendommen er uregulert og det er derfor behov for dispensasjon fra plankravet i KPA § 1.2.

På vegne av tiltakshaver søkes det om dispensasjon fra plankravet.

### **2. Rettslig utgangspunkt**

Vilkårene for å innvilge dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Etter denne bestemmelsen kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og lovens formålsbestemmelse ikke blir «vesentlig tilsidesatt». Videre er det et krav at fordelene ved dispensasjonen etter en «samlet vurdering» er «klart større enn ulempene».

Det anføres at vilkårene for å gi dispensasjon fra de nevnte bestemmelsene er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

### **3. Plankravet**

#### **3.1. Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt**

Hovedhensynet bak bestemmelsen om plankrav er at kommunen skal få mulighet til å foreta en helhetlig vurdering av områder «der kommuneplanens arealdel ikke gir tilstrekkelige avklaringer», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 221.

Krav om reguleringsplan er aktuelt hvor det er «behov for en helhetlig planlegging av vegsystemer og andre former for overordnet infrastruktur, eller for å sikre at ulike typer av tiltak innenfor området tilpasses hverandre på en god måte», jf. Frode Innjord, Plan- og bygningsloven med kommentarer, 2010, s. 254.

Plankravet skal med andre ord sikre en helhetlig arealdisponering og forsvarlig utredning av overordnede forhold som infrastruktur, tomteutnyttelse, bygningstype, forholdet til kulturminner mv., samt sikre medvirkning fra offentlige myndigheter og berørte grunneiere.

Det anføres at disse hensynene ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved omsøkte tiltak.

Omsøkte tiltak innebærer legalisering av en kai på en eiendom hvor det allerede er oppført flytebrygge og naust. Eiendommen, og området for øvrig, er allerede utbygget. Tiltaket medfører ikke endret behov for infrastruktur. Omsøkte tiltak medfører ikke et behov for helhetlig planlegging. Forholdene som typisk skal belyses i en planprosess vil i tilstrekkelig grad bli belyst og ivaretatt gjennom byggesaksbehandlingen.

At det ikke er behov for å gjennomføre en planprosess underbygges også av kommunens vedtak som ble fattet av Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 20.04.22 (deres ref. 21/6489 – 22/31481). Her ble det gitt dispensasjon fra plankravet for en flytebrygge.

Av vedtaket fremgår det

«APM har vurdert presidents og ser at det aktuelle området tåler flytebrygge tilhørende de 4 naustene som er etablert i dag.» (min utheving).

Kommunen har i forbindelse med søknaden om flytebrygge vurdert det slik at det ikke er behov for å gjennomføre en planprosess og at området tåler utbygging. Flytebryggen denne dispensasjonen knytter seg til er festet i og ligger i direkte tilknytning til kaien som nå søkes legalisert. Vi kan ikke se at det er grunnlag for en annen vurdering hva gjelder kaien som nå søkes legalisert.

En eventuell tilsidesettelse av hensynene plankravet og lovens formålsbestemmelse kan uansett ikke anses som vesentlig som er lovens krav.

Hensynet bak plankravet og lovens formålsbestemmelse blir ikke «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

### **3.2. Fordelene er klart større enn ulempene**

Denne side kan ikke se at det innebærer noen ulemper å innvilge dispensasjon i det foreliggende tilfellet.

Det er åpenbart at en planprosess er unødvendig for å gi kommunen et godt nok beslutningsgrunnlag for tiltaket som omsøkes ved denne søknad. Et krav om reguleringsplan for et tiltak som dette, vil påføre tiltakshaver kostnader som klart står i misforhold til tiltakets omfang.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshaver får legalisert tiltaket, og dermed fortsatt kan utnytte eiendommen på en hensiktsmessig måte. Dette vil også komme fremtidige eiere til gode, og må derfor anses for å være en objektiv fordel for eiendommen.

Det anføres at fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

## **4. Avslutning**

Med bakgrunn i det ovennevnte bes det om at det gis dispensasjon fra KPA § 1.2.

Ta kontakt med undertegnede dersom det er spørsmål eller noe er uklart.

Med vennlig hilsen

**Stiegler Advokatfirma AS**

*Silje H. Eriksen*

Silje Herheim Eriksen  
Advokatfullmektig