



Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Sendes på epost til post@alver.kommune.no

Vår referanse:
1123376501/2441918

Ansvarlig advokat:
Ingrid Sævold Moe

Dato:
27. september 2022

BILAG 4: SØKNAD OM DISPENSASJON – GNR. 110 BNR. 2 I ALVER KOMMUNE

1. Innleiing

Harris Advokatfirma AS bistår eigar av gnr. 110 bnr. 2 i Alver kommune, Atle Syslak og Norvald Syslak, i samband med søknad om arealoverføring.

Eigedomen er uregulert, og er i kommunedelplan for Lindåssosane, Lyngra og Lurefjorden 2011-2023, avsatt til LNF (landbruks-, natur- og friluftsområder). Søknad om arealoverføring er i strid med dette arealformålet, og krev derfor dispensasjon.

Omsøkt parsell ligg i strandsona. Søknad om arealoverføring krevjer derfor også dispensasjon frå pbl. § 1-8 andre ledd.

På vegne av tiltakshaver, blir det søkt om dispensasjon frå overnevnte føresegner jfr. pbl. § 19-2.

2. Kort om det planlagte tiltaket

Brørne Atle og Norvald Syslak arva gnr. 110 bnr. 2 og bnr. 19 av deres mor i 2022. Bnr. 2 består av 7 teiger, med eit samla areal på ca. 219 086 m², mens bnr. 19 består av èn teig på ca. 7348 m².

Ein av teigane tilhøyrande bnr. 2 er ein naustparsell som er plassert i vestre Syslagvågen, og har eit areal på ca. 120 m². Naustparsellen grensar til gnr. 110 bnr. 3, og til tomt for felles opplagsplass for gnr. 110. bnr. 2, 3, 4, 5, 6 og 20.

Det vert no søkt om at heile naustparsellen vert overført frå bnr. 2 til bnr. 19. Formålet med arealoverføringa er omfordeling ifm. arveoppgjer.

3. Rettsleg utgangspunkt

Etter plan- og bygningslova § 19-2 må to vilkår vere innfridd for at dispensasjon skal bli innvilga. Dispensasjon må for det første ikkje føre til at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå,

Harris Advokatfirma AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
NO 921 027 583 MVA

Postboks 4115 Sandviken
5835 Bergen
Tlf.: 55 30 27 00

Den norske advokatforening
Globaladvocaten
Advocatia

1123376501/2441918

harris.no

Side 1 av 4

omsyna i lova sin formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser, blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større enn ulempene».

Ordlyden av «vesentlig tilsidesatt» tilseier at tilsidesettinga må ha eit kvalifisert preg, slik at ikkje ein kvar negative innverknad på omsyna bak lova sin formålsføresegn og den aktuelle føresegna det skal dispenserast frå, er tilstrekkeleg.

Når det gjeld at fordelane ved dispensasjon må vere «klart større enn ulempene», inneber dette at det må ligge føre klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon.

Vi gjer gjeldande at vilkåra for å gi dispensasjon frå arealformålet og byggeforbudet i strandsona er innfridd, og vi vil i det følgjande grunngi dette standpunktet.

4. Vilkår for å gi dispensasjon er innfridd

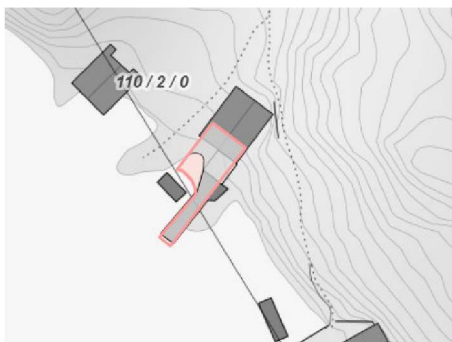
4.1 Omsyna bak arealformålet og byggegrensa til sjø blir ikkje vesentleg tilsidesatt

Eiegedomen er satt av til LNF – landbruks-, natur- og friluftsområder. Omsyna bak arealformålet LNF er å sikre område for landbruksproduksjon, under dette jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at areal blir liggande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet.

Byggegrensa til sjø er gitt ut frå ei målsetting om at sona rundt sjø skal holdast fri for inngrep og ut frå de sterke interessene som generelt er knytt til dette arealet. Det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Ettersom omsyna bak LNF-formålet og byggegrensa til sjø i stor grad er like, blir det teke ei samla vurdering av desse omsyna nedanfor.

Parsell som vert omsøkt overført består i dag av eit naust med tilhøyrande anlegg. Parsellen er vist i all hovudsak som «annet markslag», med et lite område i sjø som «bebygd», i NIBIO sitt gårdskart.



Markslaget «annet markslag» omfattar arealtype skog med skogbonitet uproduktiv, arealtype åpen fastmark, samt arealtype myr uten skog eller med uproduktiv skog. Markslaget er med andre ord ikkje eigna for landbruksproduksjon. Det kan i denne sammenheng visast til at verken bnr. 2 eller bnr. 19 har aktiv landbruksdrift i dag. Begge eigedomane er imidlertid eigna for landbruksdrift. Det har dermed ingen reell forskjell om naustparsellen ligg på bnr. 2 eller bnr. 19.



Bnr. 2 vil, ved ei arealoverføring, framleis ha sikra tilgang til sjø ved 2 felles opplagsplasser tilhøyrande gnr. 110 bnr. 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 20 i Vestre Syslakvågen.

LNF-formålet blir med dette ikkje vesentleg sett til side dersom det blir innvilga dispensasjon.

Når det gjeld omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser kan vi heller ikkje sjå at nemnde omsyn blir vesentleg sett til side ved en dispensasjon. Parsellen er allereie bebygd med eit naust, og det er ingen nye planer for tomten etter overtakinga. Ein dispensasjon vil dermed ikkje medføre økt privatisering av strandsona eller påvirke natur- og kulturmiljøet i større grad enn det som er tilfellet i dag. Ålmenta vil vidare, i likt omfang som i dag, kunne bevege seg fritt på eigedommen.

Etter lova sin formålsføresegn skal plan- og bygningslova «fremme bærekraftig utvikling» og ivareta «hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene». Ettersom parsellen allereie er bebygd og dermed ikkje urørt, samt tilgjengeleg for ålmenta, kan vi heller ikkje sjå at desse omsyna blir vesentleg sett til side ved ein dispensasjon. Tilsvarende gjeld for nasjonale og regionale interesser.

Med bakgrunn i det ovannemnde, kan vi ikkje sjå at LNF-formålet vedrørende natur- og friluftsområder, samt omsyn bak byggegrensa mot sjø, blir vesentleg sett til side ved ein dispensasjon. Vilkåret for å gi dispensasjon fra arealformålet og byggeforbudet i strandsona er dermed innfridd, jfr. pbl. § 19-2.

4.2 Fordelane ved å innvilge dispensasjon frå arealformålet er klart større enn ulempene

Vi kan ikkje sjå at omsøkt dispensasjon vil ha ulemper for arealformålet eller byggeforbudet. Det er i dette tilfellet kun tale om ei arealoverføring. Parsellen vil derfor være nær lik som tidligere, der dispensasjon ikkje medfører andre endringar av eigedommen. Tiltaket vil dermed ikkje påvirke markforholda eller ålmenta sin mulighet for ferdsel langs sjø.

I området er det fleire naust. Parsellen til bnr. 2 er ikkje til sjenanse for dei øvrige nausta, eller til sjenanse for felles opplagsplass for gnr. 110 bnr. 2, 3, 4, 5, 6 og 20, eller for ferdsel på sjøen i området.

Tilkomsten til naustet over gbnr. 110/3 fra offentlig vei er ikke til sjenanse for eier av bnr. 3. Det er ellers ingen utslepp til sjø fra parsellen, og en dispensasjon vil ikkje medføre konsekvensar for helse, miljø og sikkerhet.

Når tiltaket ikkje får negative konsekvensar for verken omsyna bak LNF-formålet eller byggegrensa langs sjø, kan vi ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje er grunnlag for dispensasjon i denne saka.

Ein fordel ved å gi dispensasjon er elles å få ordna opp i dei reelle eigeforholda mellom brørne Syslak.

Fordelane ved å gi dispensasjon er med dette «klart større enn ulempene», og vilkåra for å gi dispensasjon frå arealformålet og byggeforbudet i strandsona er dermed innfridd, jfr. pbl. § 19-2.

Harris

Vi har også vurdert tiltaket etter prinsippa i naturmangfoldloven §§ 8-12, men kan ikkje sjå at tiltaket vil komme i konflikt med desse.

5. Avslutning

Vilkåra for å gi dispensasjon fra arealformålet LNF og byggeforbud i strandsona er oppfylt. Vi ber kommunen om å innvilge omsøkt dispensasjon.

Ta kontakt med undertekna viss det er behov for ytterlegare dokumentasjon til saka.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS



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