

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

Vår referanse:  
1123460501/2473369

Ansvarlig advokat:  
Ingrid Sæveld Moe

Dato:  
17. oktober 2022

## SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV KAI OG FLYTEBRYGGE – GNR 123 BNR 45 – RISSUNDET

### 1. Innleiing

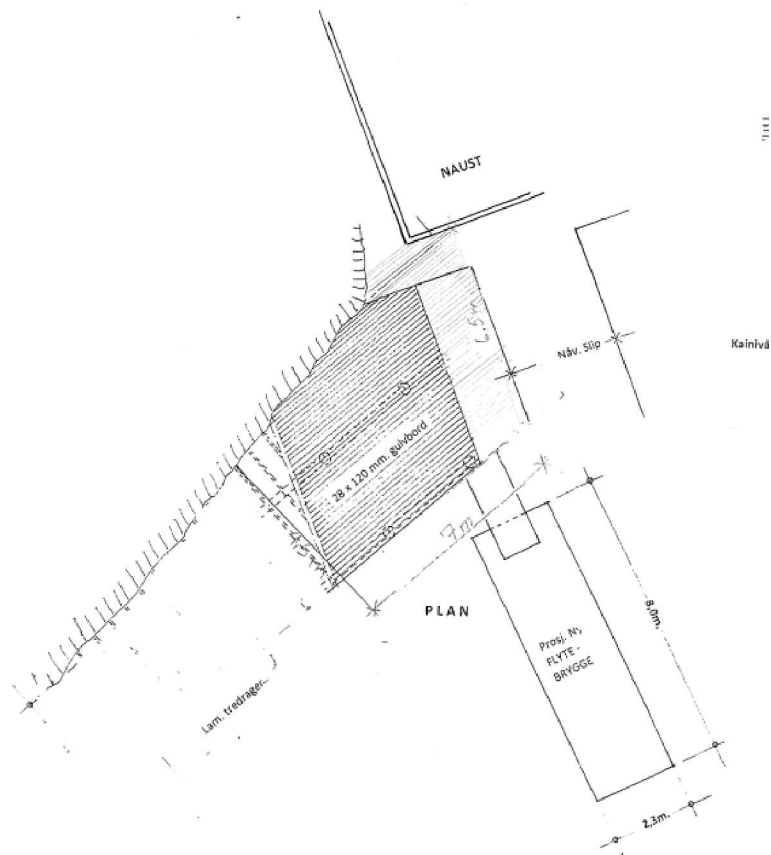
Harris Advokatfirma AS bistår grunneigar i samband med søknad om løyve til oppføring av kai og flytebrygge i tilknytning til naust ståande på gnr. 123 bnr. 45.

Kai blir omsøkt med om lag 31 m<sup>2</sup> og flytebrygge med om lag 18 m<sup>2</sup> med tillegg av langgang, som vist på kartet under:



Kart med tiltak.

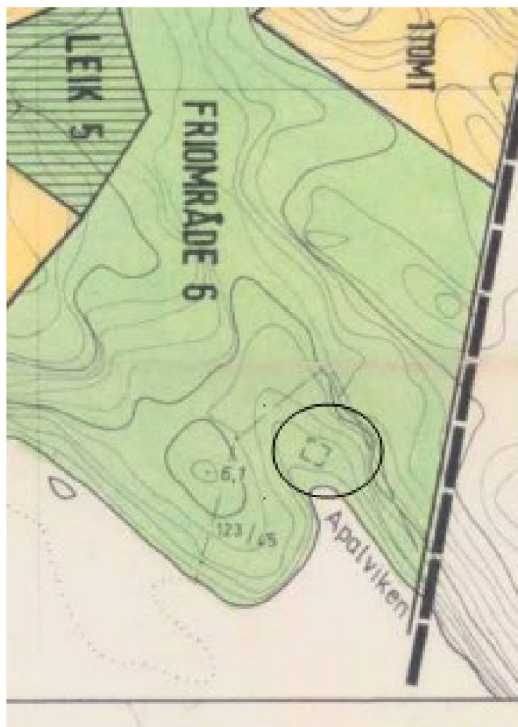
Utforminga av tiltaket vil bli omtrentlig som vist på teikning under, men dette vil avklarast endeleg når søknad om dispensasjon er avklart.



Utkast til utforming.

## 2. Planstatus

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for Rissundet, planID 1263-28091977, og satt av til friområde som vist på kartet under:



Reguleringsformål: Friområde

Om areal regulert til friområde legg føresegn 4 til grunn følgjande:

*«Friområde skal opparbeidas etter ein samla plan som skal godkjennast av bygningsrådet. Planen skal syna båthamn, badeplass og eventuell opplagsplass for båtar.*

*I frområde kan det plasserast tekniske anlegg som slamavskiljar og høgdebasseng.»*

Det er ikkje teke høgd for allereie oppført naust på omsøkt eigedom ved utarbeiding og godkjenning av reguleringsplanen. Av den grunn vil nye tiltak på eigedomen krevje dispensasjon frå arealformålet friområde, jf. pbl §§ 19-2, jf. 12-4 andre ledd.

Arealet i sjø er satt av til Bruk og vern av sjø og vassdrag i Kommunedelplan for Lindåsosane (KDP), Lygra og Lurefjorden. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg, jf. føresegn 5.2 til KDP.

I tillegg er omsøkte tiltak i strid med byggeforbodet i plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 andre ledd. Tiltaka krev dermed dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl §§ 19-2, jf. 11-6 andre ledd.

### 3. Rettsleg utgangspunkt for dispensasjon

Etter pbl § 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, 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 føreseгна 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. Vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt**

##### **4.1 Formålet blir ikkje vesentleg sett til side**

Eigedomen er regulert til friområde. Omsyna bak arealformålet er å sikre ålmenta tilstrekkeleg uteareal.

Arealet i sjø er satt av til Bruk og vern av sjø og vassdrag i KDP. Formålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske.

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 i stor grad er like, blir det teke ei samla vurdering av omsyna nedanfor.

Når det gjeld omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn blir vesentleg sett til side ved en dispensasjon. Parsellen er allereie bebygd med eit naust og tiltaket vil tilpassast eksisterande bygning og terreng. 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 eigedomen. Ålmenta sine moglegheiter for ferdsel og rekreasjon vil dermed ikkje bli redusert ved omsøkt tiltak. Tvert imot vil tiltaka bidra positivt for ålmenta sine moglegheiter for ferdsel.

Arealet i sjø er ikkje eigna til ferdsle og fiske slik det er i dag, fordi her er så grunt. Omsøkte tiltak vil sikre tilkomst til sjøareal som er eigna til fiske og vil dermed bidra positivt for ålmenta sin bruk både til ferdsel og fiske.

I tillegg er arealet på land så bratt at det ikkje er eigna får ferdsel, som vist på biletet under.



*Bileta viser kor bratt terrenget er og dermed ueigna for ferdsel og opphald, samt kor grunt det er. Området i sjø er dermed ikkje eigna for fiske slik det er i dag.*

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.

#### **4.2 Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene**

Vidare er vi av den klare oppfatning at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i denne saka.

Eigedomen er bebygd med eit naust, og naustet må kunne brukast til godkjent formål. Då må ein også kunne legge til med båt på ein trygg måte.

Når det kjem til omsøkt kai er behovet for denne knytt til tryggleik ved av- og påstigning i båt, samt sikker lasting/lossing av båten. Tiltakshaver er aktiv med teiner, ruser, garn, liner, handsnøre og fiskestang, og driv aktivt som hobbyfiskar. Av den grunn bruker han også båten mest på den tida då andre har båtane sine på land. Etter kvart har denne lastinga/lossinga blir meir krevjande, særleg når dette skal handterast av ein person, og særleg ved fjøra og delvis

# Harris

fjøre sjø. Då må søkjar gå på skråplanet/opptrekket som er sleipt av groe. Ved maksimal fjøre flyt ikkje båten inntil opptrekket, så då må han ned i fjøra for å gå om bord. Bileta under viser kor grunt her ved fjøra sjø.



*Bileta viser kor grunt her er. Det er dermed vanskelig å legge til med båt til eigedomen på ein trygg måte.*

Vidare har ålmenta sol- og badeplass mellom snuplassen/parkeringsplassen/proviantkaien ved båthamna og naustet til tiltakhavar. Denne plassen er opparbeida av velforeininga i bustadområdet etter at dei på 1980-talet oppdaga at kommunen ville gje dette området til båtforeininga for tilrettelegging av opptrekk og opplagsplass for båtar. Ein vart einige om at dersom båtforeininga fekk byggja proviantkai for sikker og god lasting/lossing til båtane sine, så fekk velforeininga vika til sol- og badeplass. Dette arealet er dermed veileigna for ålmenta si bruk.

Tiltakshavar har aldri registrert bading av ålmenta i vika der han har naust, men neset aust for naustet har vore nytta av ålmenta. Noko som sjølvsagt er heilt greit for tiltakhavar.

Fiske frå land skjer også frå båtforeininga si flytebrygge og langs landet nordover Rissundet.

Vidare er det tilsvarande tiltak i området. Fritidsbustad på gbnr. 112/5 var oppført når tiltakshavar overtok naustet frå sin far i 1990, og eigedomen har i tillegg naust. Vidare er det naust oppført på gbnr. 123/181 og 182. Desse vart truleg bygd tidleg på 2000-talet. Kaiene er delvis bygde på gbnr. 123/4, men høyrer til nausta. Kaien utanfor bnr. 182 vart bygde i 2009. Desse nausta ligg ca. 150 meter frå tiltakshavar sitt naust. Kartet under viser desse tiltaka, og kaiene som er oppført etter gitt dispensasjon og løyve.

# Harris



*Tiltakshaver sin eigedom markert oppe til venstre. Tilsvarende tiltak utført i området som vist.*

På Risøy, gbnr. 81/47, er det bygd naust og kai for ca. 20 år sidan. Også dette på gitt løyve og dispensasjon, og eigedomen ligg tvers over sundet for omsøkt eigedom. I det tilfellet er det sprengt inn i fjellet, bygd bilveg, stor kai og parkeringsplass. Det er 200 meter mellom dette naustet og tiltakshaver sitt naust. Eigedomen er vist på kartet under:



*Tiltak utført på gbnr. 81/47*

I tillegg viser vi til nye statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsona langs sjøen, vedteke 28.05.2021. Den omsøkte delen av Alver kommune ligg i sone 2 der retningslinjene opner for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger. I den



samanheng viser vi også til grunneigar sin rett til tilkomst via sjø og at tiltaka i denne samanheng vil betre tilhøva for tilkomst.

Vi har også vurdert tiltaket etter prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12, men kan ikkje sjå at tiltaket vil medføre skade på naturmangfaldet.

## 5. Avslutning

Basert på det ovennemnde er det vår klare oppfatning at vilkåra for å gi dispensasjon frå arealformål og byggjegrænse mot sjø er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2. På bakgrunn av dette ber vi Alver kommune om å innvilge dispensasjon.

Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20 vil bli sendt inn når søknad om dispensasjon er avgjort.

Ta kontakt med undertekna om de har spørsmål.

Med vennlig hilsen  
Harris Advokatfirma AS

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