

Alver kommune  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Sendes per e-post til: [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Vår referanse:  
1117256501/2599175

Ansvarlig advokat:  
Frode Risnes

Dato:  
14. mars 2023

## SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK I STRANDSONEN PÅ GNR 341 BNR 3 I ALVER KOMMUNE

### 1. Innledning

Harris Advokatfirma AS bistår eier av gnr. 341 bnr. 25 og bnr. 43 i forbindelse med søknad om dispensasjon for tiltak i strandsonen på gnr. 341 bnr. 3 i Alver kommune.

Tiltakene er etablert og omfatter en badeplattung, utvidelsene av kai/brygge, samt en trapp som fungerer som en tilkomstvei til brygge og badeplattung, se foto nedenfor.



Det vises for øvrig til tiltakene som omsøkes slik det fremgår av følgebrev til søknad.

Som det vil bli gjennomgått i punkt 2, avhenger utvidelsen av bryggen dispensasjon fra arealformålet friområde i gjeldende reguleringsplan. Vår vurdering er at badeplattning og trapp ikke behøver en tilsvarende dispensasjon. Dersom kommunen er av en annen oppfatning, blir det subsidiært søkt om dispensasjon fra arealformålet friområde for badeplattning og trapp. Vi vurderer det videre slik at overnevnte tiltak ikke behøver dispensasjon fra byggegrense mot sjø eller arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag i kommunedelplanens arealdel (KDP).

På vegne av tiltakshaver, gjør vi gjeldende at vilkårene for dispensasjon er innfridd, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, se punkt 3.

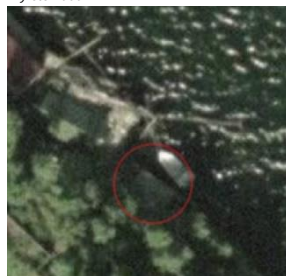
## 2. Vurdering av gjeldende KDP og reguleringsplan

Eiendommen med bnr. 3 er i reguleringsplan «Skarpeneset hytteområde» med planID 125619870909 avsatt til «friområde» og «kai». I kommunedelplan for Meland 2015-2026 (KDP) er eiendommen avsatt til «fritidsbolig» og sjøområdet utenfor eiendommen til «bruk og vern av sjø og vassdrag». Gjeldende reguleringsplan reguleres av KDP punkt 4.7. Etter bestemmelsen blir reguleringsplanen videreført med de suppleringer/endringer som fremgår av punkt. 4.7.

Reguleringsplanen «Skarpeneset hytteområde» går dermed foran gjeldende KDP, med de endringer som fremgår av KDP punkt 4.7.

Når det gjelder etablert kai/brygge, er 2/3 av denne oppført for flere tiår siden. I 1999 hadde en storm revet med seg treplank fra bryggen, og bryggen ble derfor utbedret samme året. Denne bryggen kan ses tilbake på flyfoto fra 2000, og den opprinnelige bryggen, slik den var anlagt før stormen i 1999, er trolig oppført mellom 1982 og 1999. På plankartet til gjeldende reguleringsplan fra 1987 er det tegnet inn en kai, og dette er trolig den samme kaien som er var etablert før stormen i 1999. Vi anser dermed den opprinnelige delen av kaien som lovlig etablert. Den resterende delen av kaien ble oppført i 2003. For denne delen vil det søkes om dispensasjon fra arealformålet «friområde» i gjeldende reguleringsplan.

Flyfoto 2000



I reguleringsplanbestemmelse punkt 3.c «Felles leikeområde/badeområde/friområde» fremgår det at «I området kan førast opp utstyr som har tilknytning til føremålet, til dømes stupebrett og badebryggje». Badeplattningen som er oppført på gnr. 341 bnr. 3 er etter vår vurdering derfor i tråd med reguleringsplanen og arealformålet «friområde» og krever ikke dispensasjon fra formålet. Dersom kommunen er av en annen oppfatning, søkes det subsidiært om dispensasjon.

Trapp som går ned til kai og badeplattning er etter vår vurdering også i tråd med arealformålet da denne fremmer fremkommeligheten og tilkomsten til strandsonen i området. Det kan nevnes at trappen erstatter opprinnelig trapp/stige som har gått ned på baksiden av naust. Trappen som nå er etablert er slakkere enn eksisterende trapp og derfor mer fremkommelig for alle aldersgrupper. Den er også tilpasset terrenget. Vi er derfor av den oppfatning at trappen ikke behøver dispensasjon fra arealformålet friområde. Dersom kommunen er av en annen oppfatning, søkes det subsidiært om dispensasjon fra formålet. Det kan videre påpekes at det er en rosa trapp på foto ovenfor, til høyre for omsøkte trapp. Denne går til naboens naust og er oppført etter at tiltakshaver oppførte omsøkte trapp.

Når det gjelder byggegrense mot sjø inneholder KDP punkt 4.7 en egen bestemmelse om dette. Punkt 4.7.2 lyder:

*«Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggegrense som vist i kommuneplankartet. Denne erstattar den generelle forbodssona på 100 meter. Føresegna gjeld med mindre anna grense er vist i reguleringsplan eller følgjer av vedtak etter vassressurslova.»*



I plankartet er det inntegnet en lyseblå linje med beskrivelse «forbudsgrense sjø», se kartutsnitt til venstre.

Iht. til linjen i kartet ligger samtlige tiltak innenfor byggegrensen. Vår vurdering er dermed at verken utvidelse av kai, badeplattning eller trapp krever dispensasjon fra byggegrense mot sjø. Om kommunen er av en annen oppfatning, bes det om at tiltakshaver får en tilbakemelding om dette slik at vedkommende kan supplere dispensasjonssøknaden med søknad om dispensasjon fra byggegrensen mot sjø.

Vår vurdering er videre at arealformålet «bruk og vern av sjø og vassdrag» i gjeldende KDP ikke gjør seg gjeldende for overnevnte tiltak. I plankartet er arealformålet inntegnet som vist på kartutsnittet til høyre. Ingen av de overnevnte tiltak omfattes av område for arealformålet. Det blir på dette grunnlag ikke søkt om dispensasjon fra arealformålet for brygge eller badeplattning. Om kommunen er av en annen oppfatning, bes det om at tiltakshaver får en tilbakemelding om dette slik at vedkommende kan supplere dispensasjonssøknaden med søknad om dispensasjon fra arealformålet «bruk og vern av sjø og vassdrag».



**Oppsummert:** Vår vurdering er at etablerte tiltak krever dispensasjon fra arealformålet friområde for utvidelse av brygge. Subsidiært blir det søkt om dispensasjon fra arealformål friområde for badeplattning og trapp.

### 3. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt

#### 3.1 Rettslig utgangspunkt

Vilkårene for å innvilge dispensasjon går frem av (pbl) § 19-2. Dispensasjon må for det første ikke føre til at hensynene bak bestemmelsen det blir dispensert fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større enn ulempene».

Kravet til at formålet må bli «vesentlig tilsidesatt» tilsier at tilsidesettelsen må ha et kvalifisert preg, slik at ikke enhver negative virkning på hensynene bak lovens formålsbestemmelse og den aktuelle bestemmelsen det skal dispenseres fra er tilstrekkelig.

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



## **3.2 Utvidelse av brygge/kai**

### **3.2.1 Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt**

Arealformålet «friområde» har i plankartet en nærmere underformål som «Park, turveg, leikeplass og naust». Hensynet bak arealformålet er dermed å sikre blant annet fellesarealer som kan benyttes av alle grunneierne i planområdet.

Etter vår vurdering fremmer utvidelsen av bryggen arealformålet da bryggen er tilgjengelig til bruk for alle i området. Det kan her påpekes at en forutsetning for at eier av bnr. 3 har tillatt å ha tiltak stående på sin eiendom, er at de kan benyttes av alle eierne i området. Det er derfor klart for tiltakshaver at denne er til bruk for alle i området. Livbøye på bryggen understreker dette.

Fra bryggen kan man blant annet fiske og bade. Bryggen fremmer dermed friluftinteressene i strandsonen, som ellers ikke ville kunne benyttes grunnet bratt terreng ned til sjø.

Som nevnt ovenfor søkes det videre kun om dispensasjon for utvidelsen av den allerede etablerte lovlige bryggen. Utvidelse gjør at flere kan benytte bryggen samtidig, og muliggjør dermed en større bruk av denne.

Vår vurdering er dermed at hensynene bak arealformålet friområde ikke blir «vesentlig» tilsidesatt ved omsøkt utvidelse av brygge, jf. pbl. § 19-2.

### **3.2.2 Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene**

Vi kan ikke se at omsøkte dispensasjon medfører ulemper for verken området eller naturen.

Tvert imot fremmer utvidelsen av bryggen at denne kan benyttes av flere samtidig. Utvidelsen av bryggen er videre minimal og skjemmer ikke landskapsbildet eller bygger denne ned i større grad enn øvrige tiltak som godkjennes iht. arealformålet.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at bryggen kan benyttes av flere samtidig. Utvidelsen av bryggen gjør det videre mulig å komme lenger ut mot sjø som muliggjør i større grad fiskemuligheter og i landsetting fra båt.

Vår vurdering er dermed at fordelene ved å gi dispensasjon fra arealformålet friområde er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

## **3.3 Subsidiært: Trapp og badeplatting**

### **3.3.1 Innledende**

Som nevnt innledningsvis er vårt primære syn at trapp og badeplatting ikke er i strid med arealformålet «friområde» i gjeldende reguleringsplan. Dersom kommunen er av en annen oppfatning, søkes det subsidiært om dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

### **3.3.2 Hensynene bak arealformålet blir ikke vesentlig tilsidesatt**

Som nevnt ovenfor i punkt 3.2.1 er hensynet bak arealformålet å sikre blant annet fellesarealer som kan benyttes av alle grunneierne i planområdet til fritidsinteresser.

Verken omsøkt trapp eller badeplattung er etter vårt syn ikke i strid med arealformålet.

Omsøkt trapp fremmer fremkommeligheten til strandsonen og kan på mange måter anses som en «turveg» i tråd med underformålet til arealformålet. Trappen er videre tilstrebet til å kunne benyttes av personer i alle aldersgrupper. Den er slakk, har tau-gelender og er ellers tilpasset terrenget.

Omsøkt badeplattung muliggjør bademulighetene i strandsonen og tilrettelegger dermed for arealformålet. Det kan videre påpekes at reguleringsplanen påpeker at det i området «friområde» kan føres opp utstyr som har tilknytning til formålet «til dømes stupebrett og badebrygge». Badeplattingen anses dermed klart å være i tråd med formålet.

Som nevnt ovenfor i punkt 3.2.1 er en videre forutsetning for å ha tiltaket stående på bnr. 3 at badeplattingen kan benyttes av alle grunneierne i området. Det er dermed klart for tiltakshaver at trapp og badeplattung er til bruk for alle som ønsker.

Vår vurdering er dermed at hensynene bak arealformålet friområde ikke blir «vesentlig» tilsidesatt ved omsøkt trapp og badebrygge, jf. pbl. § 19-2.

### **3.3.3 Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene**

Vi kan ikke se at omsøkte dispensasjon medfører særlige ulemper.

Tvert imot tilrettelegger tiltakene for økt bruk av strandsonen, og tilkomsten til denne. Det kan i denne sammenheng påpekes at det ikke er særlig med tilkomst til strandsonen i området ettersom området er preget av bratt terreng og berg. Omsøkte tiltak muliggjør dermed et ønsket gode i tråd med arealformålet.

Badebryggen letter videre bademulighetene i området, da dette i utgangspunktet ikke er lett tilgjengelig grunnet terrenget.

Vår vurdering er dermed at fordelene ved å gi dispensasjon fra arealformålet friområde er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

## **4. Avslutning**

Vilkårene for å gi dispensasjon fra arealformålet «friområde» i gjeldende reguleringsplan for utvidelse av brygge, badeplattung og trapp, er oppfylt. Vi ber kommunen om å innvilge omsøkt dispensasjon.

Ta kontakt med undertegnede dersom det er behov for ytterligere dokumentasjon i saken.

# Harris

Med vennlig hilsen  
Harris Advokatfirma AS

*Hanne Bentzen*

Hanne Bentzen  
Advokatfullmektig  
hab@harris.no  
92423649