

Alver kommune
Byggesaksavdelingen

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:
2021108

Dato:
03.05.2023

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK – GBNR. 106/8 ALVER

1 Saksforhold:

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak søkes det om dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av forstøtningsmurer. Da eiendommen ligger i område avsatt til LNF- formål og innenfor byggeforbudet mot sjø (strandsonen), må det søkes om dispensasjon.

Det søkes således om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- i. LNF- formål, jfr. kommuneplanens arealdel*
- ii. byggeforbudet i strandsonen, jfr. pbl. § 1-8*

Da formålene bak bestemmelsene er noenlunde like, blir drøftelsen tatt under ett.

2 Regelverk:

Plan –og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene fremgår av § 19-2 andre ledd. Tredje ledd nevner hva som skal vektlegges i vurderingen;

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (prop. 169 L (2020-2021)).

3 Grunner for å gi dispensasjon:

Av forarbeidene fremgår det at formålet med byggegrense / forbudet mot bygging i strandsonen, er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det å beskytte og bevare plante- og dyreliv, jfr. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

For LNF- formålet er hensynene mye de samme, men også å legge til rette for stedbunden næring og forebygge bruk av landbruksareal til andre formål.

I denne saken er det kun tale om å føre opp to enkle forstøtningsmurer med en høyde på maks 1,4 meter. Murene er å anse som mindre tiltak og således ikke søknadspliktige. De utgjør ingen trussel mot privatisering i strandsonen eller noen fare for plante og dyrelivet. Murene er godt inne på boligeiendom og innenfor det som må karakteriseres som opparbeidet hageareal for boligen. I tillegg ligger felles adkomstvei for tomtene i området mellom omsøkte tomt og strandlinjen. På strandsiden av vegen er det adskillige flytebrygger og båtplasser, samt en del naust. I all hovedsak er strandlinjen allerede privatisert. De omsøkte tiltak får ingen innvirkning på dette.

I forhold til LNF- formålet vil murene ikke oppta noe landbruksareal, da arealet allerede er avsatt til boligformål. Murene vil bli oppført i forbindelse med opparbeidet hage og det er ingen aktuell interesse i å utvikle området til landbruksformål.

Basert på disse forhold, mener vi at en dispensasjon ikke vil vesentlig tilsidesette de hensyn som ligger bak bestemmelsene.

4 Drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Ulempen ved å gi dispensasjon er at en fraviker bestemmelser i regelverket, samt plangrunnlaget. Fordelene er imidlertid at eiendommen får god terrengtilpasning av adkomstvei og utearealer. Ettersom det ikke er noen særlige ulemper ved å tillate tiltaket, bør byggeinteressen bli avgjørende for at det gis dispensasjon.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilårene for dispensasjon er således oppfylt, og det bør derfor gis dispensasjon.

Vennlig hilsen

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 970 19 880 | Felles: +47 56390003

E-post: inge@arkoconsult.no

