

Plan- og bygningsetaten
Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Vedlegges elektronisk søknad

Bergen, den 6. september 2023

Vår ref: 10273

Deres ref.:

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR LEGALISERING LEVEGG OG UTVIDELSE AV KAI

Eiendom:	Knr. 4631 Gnr. 467 bnr. 13
Tiltakets adresse:	Slettevegen 49, 5936 Manger
Tiltakets art:	Legalisering av tilbygg, levegg, utvidelse kai m.m
Tiltakshaver:	Terese Skår Bondevik

1. INNLEDNING

Det vises til søknad om legalisering av tilbygg, levegg, utvidelse av kai m.m. og revidert tiltak etter oppmåling av eiendomsgrensene.

I forbindelse med revideringen av tiltaket sendes det inn oppdatert dispensasjonssøknad for

- Plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd.

2. GENERELT

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 kan det i særlige tilfeller gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er med andre ord to vilkår som må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon. For det første må dispensasjonen ikke innebære at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse blir «*vesentlig tilsidesatt*». For det andre må fordelene ved dispensasjon være «*klart større*» enn ulempene. I tillegg skal det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

3. PBL § 29-4 ANNET LEDD – AVSTAND TIL NABOGRENSE

3.1 Innledning

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 skal avstand til nabogrensen være minimum 4 meter.

Omsøkt levegg ligger 0,18 meter fra nabogrensen til eiendommen gnr. 467 bnr. 3.

Omsøkt kai ligger 0 meter fra nabogrensen til eiendommen gnr. 467 bnr. 3.

Det søkes om dispensasjon fra avstand til nabogrensen jf. pbl. § 19-2.

3.2 Vurdering av hensyn - levegg

Hensynet bak bestemmelsen er i hovedsak branntekniske hensyn, men også at naboer skal sikres lys, rom og utsikt. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser, samt hensyn til naboer slik at de beholder tilsvarende kvaliteter.

Leveggen er plassert 0,18 meter fra gnr. 467 bnr. 3 som er en landbrukseiendom. Ifølge Norsk institutt for bioøkonomi sitt gårdskart består den delen av eiendommen gnr. 467 bnr. 3, som grenser til naboeiendommen, av overflatedyrka jord. Det er dermed ikke påregnelig med bebyggelse på tilgrensende arealer, slik at en dispensasjon ikke vil tilsidesette de aktuelle hensynene for bebyggelse på naboeiendommen.

Videre vil den relativt sett lave leveggen ikke påvirke hensynet til lys og luft mellom eiendommene, og det er klart at leveggen er så lav og så langt unna eiendomsgrense at den ikke vil påvirke solforholdene på det tilliggende jordbruksområdet.

I SAK10 § 4-1 er det gitt bestemmelser om unntak av søknadsplikt for plassering av mindre tiltak. I bestemmelsen er det tatt stilling til at enkelte mindre tiltak kan plasseres nærmere nabogrensen enn hovedregelen i plan- og bygningsloven § 29-4. Leveggen er akkurat litt for stor til å komme inn under unntaket i SAK10 § 4-1 bokstav c. Det må i vurderingen likevel vektlegges at tiltaket bare marginalt faller utenfor de tiltakene som lovgiver har ment at ikke vesentlig tilsidesetter hovedregelen om avstand til nabogrense.

Etter denne sides vurdering fremstår det også som hensiktsmessig med et klart skille mellom landbruksareal og en aktivt benyttet fritidsbolig både av praktiske og sikkerhetsmessige hensyn.

Samlet sett er det klart at plasseringen av leveggen ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak avstand til nabogrense etter pbl. § 29-4 eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse for øvrig.

3.3 Vurdering av hensyn kai

Hensynet bak bestemmelsen er i hovedsak branntekniske hensyn, men også at naboer skal sikres lys, rom og utsikt. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser, samt hensyn til naboer slik at de beholder tilsvarende kvaliteter.

Den omsøkte kaien ligger som nevnt 0 meter fra nabogrensen. Kaien er plassert på vestsiden av naustet for å kunne gi mulighet for å fortøye båt ved naustet. På grunn av det bratte terrenget ligger alle naustene i området med langsiden av naustet vendt mot sjøen med den konsekvens at det ikke er mulig å fortøye båter til naustet med mindre det bygges kai på utsiden av naustet.

I området har flere av naustene varianter av lik utforming av kai på naustenes ytterside. Både naustene på eiendommen 466/1, 467/22 og 466/1 har forskjellige varianter av kai på naustenes langside slik som omsøkt i denne saken.

Naustparseller er som regel utskilt fra omkringliggende grunneiendom med formål om å bebygges med naust. Grensene trekkes ofte i det som er planlagt yttervegg, og det er en forutsetning for oppføringen at naustet plasseres nærmere nabogrensen enn fire meter.

I dette tilfellet vil ikke den planlagte kaien påvirke noen av de hensyn som pbl. § 29-4 om avstand skal ivareta. Utformingen er nødvendig for å kunne fortøye båt ved naustet og utformingen er lik som flere av de øvrige nausteiendommene i området.

Samlet sett er det klart at plasseringen av kai ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak avstand til nabogrense etter pbl. § 29-4 eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse for øvrig.

3.4 Vurdering av konsekvenser

Ulempen med at det blir gitt dispensasjon er dispensasjonen i seg selv. Tillatelser til tiltak ved utstrakt bruk av dispensasjoner kan i seg selv anses som uheldig.

Dispensasjonen fra minsteavstand til nabogrense vil imidlertid ikke fragmentere en plan, noe som klart avdemper ulempen med dispensasjonen. Videre faller tiltakene marginalt utenfor unntakene i saksbehandlingsforskriften som lovgiver har vurdert at ikke tilsidesetter hensynet bak loven. Dette taler klart for at ulempene med dispensasjonen er liten.

Den klare fordelene med dispensasjon er at tiltakshaver får beholde omsøkt tiltak. Tiltakene er nøkterne og legger til rette for at fritidsboligen kan benyttes uten den støyen og trafikkfaren fra den tilliggende fylkesvegen, og at det kan fortøyes båt ved naustet.

Ulempene med dispensasjonen er liten, og fordelene må anses som relativt store. Fordelene med å gi dispensasjon er derfor klart større enn ulempene.

3.5 Konklusjon

Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra avstandskravet i § 29-4 vil medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse for øvrige. Videre overstiger fordelene med en dispensasjon i saken klart ulempene etter en samlet vurdering.

Vi kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

4. AVSLUTNING

Etter tiltakshavers vurdering er det basert på ovennevnte gode grunner for å innvilge dispensasjoner som omsøkt samt at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt slik at omsøkte dispensasjoner kan og bør innvilges.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS



Jostein Kvakland
Advokatfullmektig
e-post: jostein@llco.no
mobil: 971 54 086