

Ansvarlig advokat
Endre Nåmdal

Vår referanse
11722

Bergen, den
09. september 2023

SØKNAD OM DISPENSASJON

1. Saken gjelder

Advokatfirmaet Kyrre ANS bistår Hilda Pauline Austegard med å søke om arealoverføring av deler av gnr. 1 bnr. 12 i Alver kommune. Arealet, 91 272,1 kvm, er planlagt overført til gnr. 1 bnr. 346. Gjenstående areal på gnr. 1 bnr. 12 etter arealoverføringen, vil utgjøre ca. 2 506 kvm. Se figur 1.



Figur 1: Omrisset av gjenstående areal på gbnr. 1/12 etter fradelingen.



Ifølge KPA sin tabell 9.1 har gbnr. 1/346 status som LNF-spredd bosted. Gbnr. 1/12 har ikke status som LNF-spredd bosted. Da arealet skal overføres fra en eiendom avsatt til LNFR-formål, jf. pbl. § 11-7 punkt 5, til en eiendom avsatt til LNF-spredd bosted, jf. KPA tabell 9.1 og pbl. § 11-7 punkt 5 bokstav b), må det søkes om dispensasjon. Arealet som skal overføres utgjør også mer enn 200 kvm, slik at det må søkes om dispensasjon fra KPA punkt 3.1.2 og 3.2.1.

Eiendommene ligger innenfor henynssone H810_6. Det er enda ikke utarbeidet en helhetlig områdereguleringsplan på østsiden av E39 på Flatøy. Det må derfor søkes om dispensasjon fra KPA punkt 4.5, jf. 1.2.2.

I det følgende vil man synliggjøre at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at kommunen kan innvilge dispensasjonene som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.

2. Rettslig grunnlag for dispensasjon

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 annet avsnitt kan det ikke gis dispensasjon der «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon være «klart større enn ulempene».

Det kan også legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. bestemmelsens tredje avsnitt.

3. Dispensasjon fra arealformål

3.1. Blir hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjonen?

Ifølge KPA sin tabell 9.1 har gbnr. 1/346 status som LNF-spredd bosted. Gbnr. 1/12 har ikke status som LNF-spredd bosted.

Ifølge KPA punkt 3.1.2 gjelder følgende innenfor arealformålet LNFR-areal:

«3.1.2

For eksisterande bebyggd eigedom for bustad eller fritidsbustad kan det gjevast løyve til arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m), dersom LNFRomsyn ikkje blir sett tilsides, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.»

Ifølge KPA punkt 3.2.1 gjelder følgende innenfor arealformålet LNFR-areal med spredd bebyggelse:

«3.2.1 Spreidd bustad

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6
- Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m² etter pbl § 20-1 a)
- Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m)

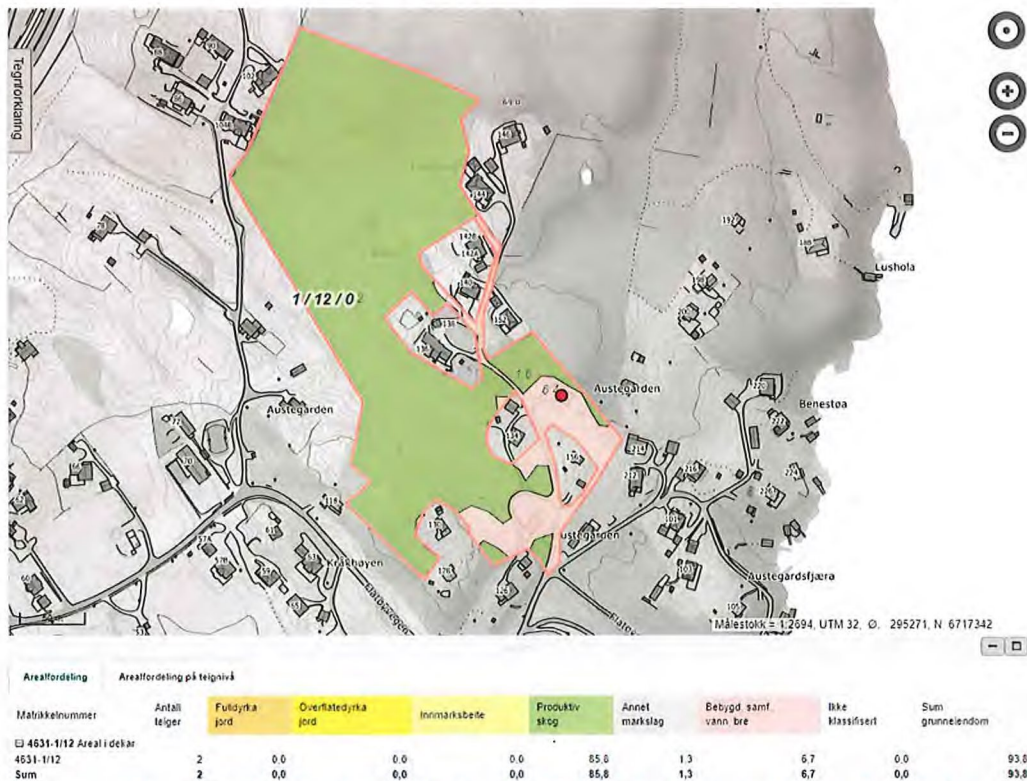
Tiltak krev søknad om løyve etter pbl kapittel 20.»

Arealet som skal overføres fra gbnr. 1/12 til gbnr. 1/346 er både avsatt til LNFR-formål, og ikke LNFR-spredd bosted, og er større enn 200 kvm. Det må derfor søkes om dispensasjon.

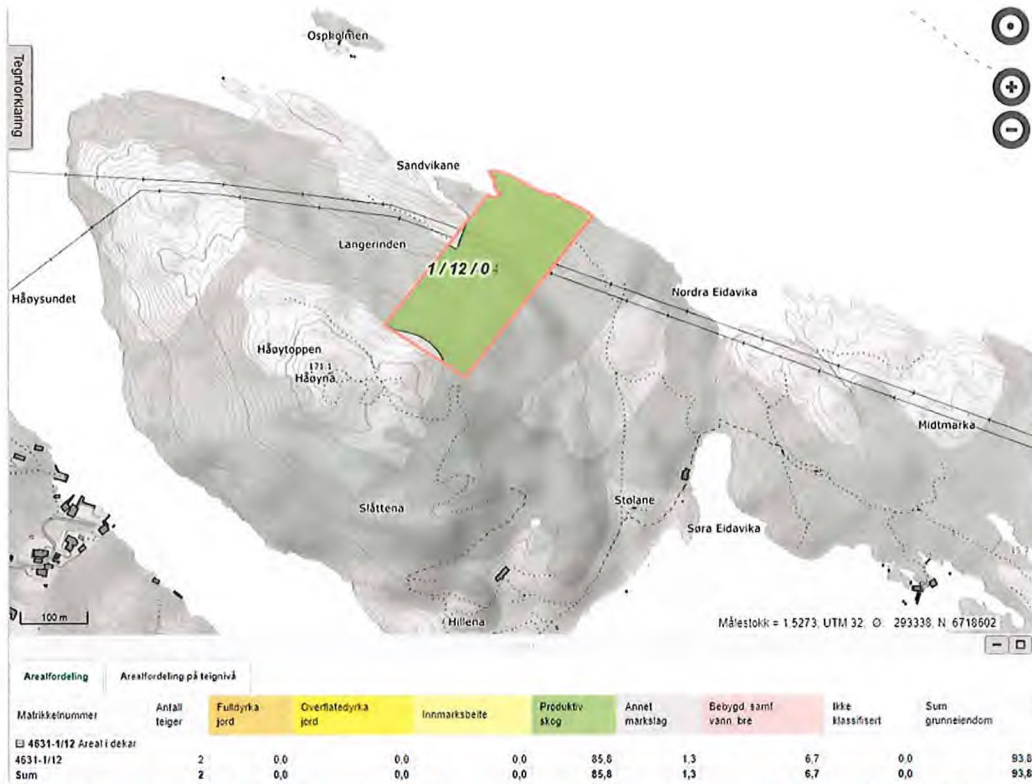
Hensynet bak at et område reguleres til LNF-formål, er å ivareta hensyn til landbruk, natur og/eller friluftsmål. LNF-områdene skal gi et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av natur og landbruksområder i og ved byer og tettsteder.

Hensynet bak at et område er regulert til LNF med underformål spredd bosted, er – som formålet tilsier – at det skal kunne tillates at det oppføres et fåtall, spredtbygde boliger innenfor en LNF-område. Forutsetningen må likevel være at det ikke bygges på dyrket mark eller på sammenhengende innmarksbeite eller på skogsområder av høy bonitet.

Størstedelen – 85,8 dekar – av gbnr. 1/12 består av produktiv skog. 6,7 dekar er bebyggt.

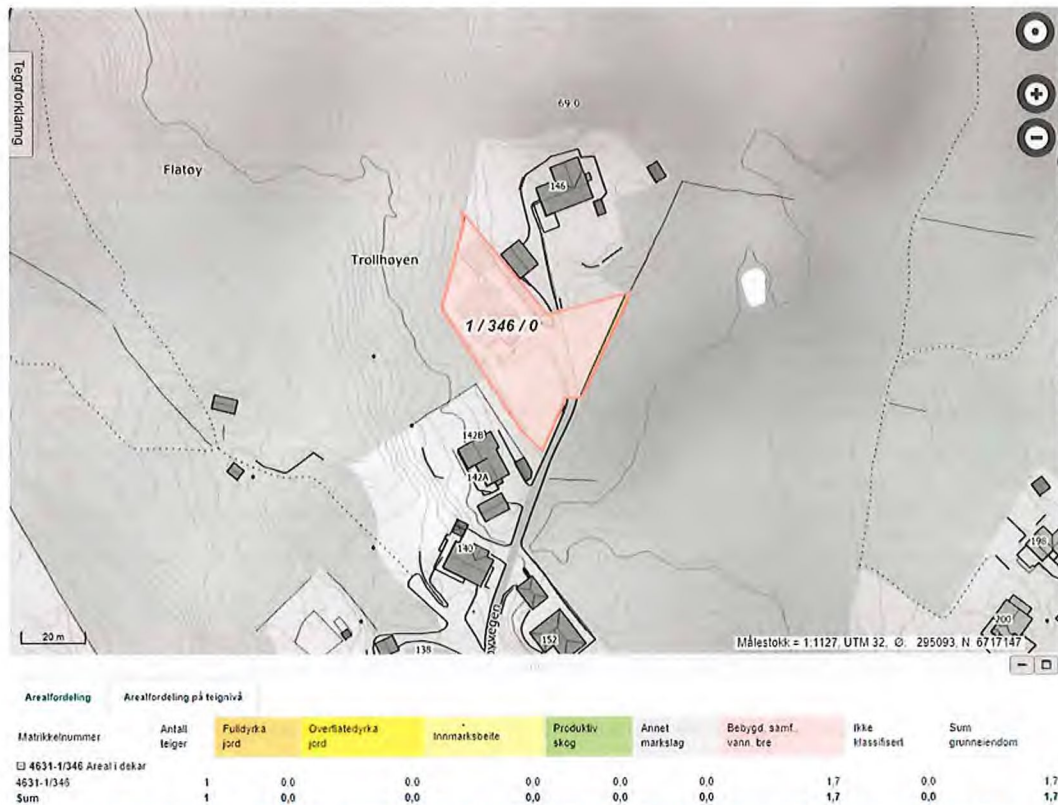


Figur 2: Utklipp fra gårdskart (NIBIO) den 03.08.23. Markert areal viser gbnr. 1/12.



Figur 3: Utklipp fra gårdskart (NIBIO) den 03.08.23. Markert areal viser gbnr. 1/12.

Gbnr. 1/346 består kun av bebygd areal.



Figur 4: Utklipp fra gårdskart (NIBIO) den 03.08.23. Markert areal viser gbnr. 1/346.



Arealet som er planlagt overført fra gbnr. 1/12 til gbnr. 1/346, består kun av areal som er regnet som produktiv skog. Den gjenstående delen av gbnr. 1/12 vil hovedsakelig bestå av bebygd areal, og en svært liten del av produktiv skog.

Den produktive skogen som tilhører gbnr. 1/12 håndteres i dag av hjemmelshaver av gbnr. 1/346 – på vegne av hjemmelshaver på gbnr. 1/12. Arealoverføringen vil altså ikke medføre en endring i dagens reelle situasjon: den produktive skogen håndteres av, og vil fortsette å håndteres av hjemmelshaver på gbnr. 1/346. Dette taler for at hensynet til landbruk, natur og/eller friluftsmål ikke blir tilsidesatt ved at Alver kommune innvilger dispensasjonen, og i alle fall ikke «vesentlig».

Som vist på utklippene over, består gbnr. 1/12 i dag både av bebygd areal og produktiv skog. Arealet som skal overføres består i all hovedsak av produktiv skog. Dersom søknaden innvilges, vil gjenstående deler av tomten gbnr. 1/12 i all hovedsak bestå av bebygd areal. Gbnr. 1/346 vil bestå både av bebygd areal og av produktiv skog. Det eneste en arealoverføring vil medføre, er derfor at den produktive skogen bytter eier, og vil tilhøre en ny eiendom som også består av bebygd areal. Arealoverføringen vil ikke medføre noen realitetsendring av dagens faktiske situasjon. Dette taler videre for at hensynet til landbruk, natur og/eller friluftsmål ikke blir tilsidesatt ved at Alver kommune innvilger dispensasjonen, og i alle fall ikke «vesentlig».

Gbnr. 1/346 grenser i dag til gbnr. 1/12. Dispensasjonen vil derfor ikke tilrettelegge for at LNF-området brytes opp: det vil fremdeles være et (tilnærmet) sammenhengende, vegetasjonspreget område. Videre vil den gjenstående delen av gbnr. 1/12 i all hovedsak bestå av bebygd areal, og vil i liten grad bryte av det sammenhengende, vegetasjonspregede området. Dette taler ytterligere for at hensynet til landbruk, natur og/eller friluftsmål ikke blir tilsidesatt ved at Alver kommune innvilger dispensasjonen, og i alle fall ikke «vesentlig».

Man kan heller ikke se at en overføring av arealet som består av produktiv skogen fra gbnr. 1/12 til gbnr. 1/346 vil være i strid med hensynene bak LNF med underformål spreidd bustad. Det søkes ikke om å oppføre bygninger eller konstruksjoner på gbnr. 1/346. Det søkes kun om å overføre arealet til den hjemmelshaveren som rent faktisk håndterer skogen. Arealoverføringen ønskes gjennomført av hensyn til praktiske formål, og av hensyn til videre håndtering og ivaretagelse av den produktive skogen.

På bakgrunn av det som er gjennomgått, kan man ikke se at hensynet bak arealformålene blir «vesentlig» tilsidesatt dersom Alver kommune innvilger dispensasjonen som omsøkt.

Man er videre av den oppfatning at heller ikke hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir «vesentlig» tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjonen:

Ved å innvilge dispensasjonen som omsøkt, sikrer man videre bærekraftig utvikling av skogen ved at personen som rent faktisk tar seg av skogen, blir eier av skogsarealet. Dette er i tråd med pbl. § 1-1 første avsnitt.



Det antas at saken sendes på høring til berørte myndigheter for uttalelse. På denne måten, blir nasjonale og regionale interesser ivaretatt. Det vil til orientering også bli søkt om tillatelse etter jordloven § 12, og innvilgelse av en slik søknad er nødvendig å kunne gjennomføre arealoverføringen.

Delkonklusjonen er dermed at verken hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjonen.

3.2. *Er fordelene ved å innvilge dispensasjonen «klart større» enn ulempene?*

Ulempen ved å innvilge dispensasjonen er at man dispenserer fra arealformålet ved at arealet overføres fra ett formål til et annet. Arealformål og bestemmelser i KPA er politisk bestemt, og gir dermed uttrykk for den ønskede arealdisponeringen og utviklingen i kommunen.

Selv om det søkes om dispensasjon for arealoverføring fra ett arealformål til et annet, må ulempen ved å innvilge dispensasjon regnes som mer begrenset i en sak som denne. Grunnen er at begge arealformålene ligger innenfor samme arealkategori, jf. pbl. § 11-7 femte avsnitt. Formålet «LNFR spreidd bustad» er et underformål til det overordnede formålet LNFR, jf. bestemmelsens bokstav b). Som gjennomgått i punkt 3.1., vil ikke en arealoverføring medføre en faktisk endring av dagens situasjon:

Arealet som søkes overført, består av produktiv skog og skogen ligger på samme eiendom som et areal som brukes til bebyggelse og som er opparbeidet med bolig. En arealoverføring av skogsarealet, vil kun medføre at skogsarealet knytter seg til en annen eiendom som i dag består av et areal som brukes til bebyggelse og som er opparbeidet med bolig.

Det foreligger klare og konkrete fordeler ved å innvilge dispensasjonen, ved at den produktive skogen overføres til den personen som faktisk håndterer skogen, og bli tilknyttet hans eiendom. Arealoverføringen er praktisk, da mottakende eiendom kan fortsette å håndtere skogen uten å gå dialog med avgivende eiendom. Dette legger til rette for en mer effektiv forvaltning av skogen, og også til at skogen fortsetter å bli forvaltet på en fornuftig og god måte slik som i dag. Ved at arealet overføres til gbnr. 1/346, må arealet håndteres av denne eiendommen. Hjemmelshaver på gbnr. 1/12 har ikke forutsetninger til å håndtere skogen selv.

Ifølge pbl. § 19-2 tredje avsnitt skal det i dispensasjonsvurderingen også legges særlig vekt på «konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet». Som gjennomgangen over viser, er vi av den oppfatning av tiltaket kun har svært positive konsekvenser for særlig miljø og jordvern.

Det foreligger etter dette klare og konkrete fordeler ved å innvilge dispensasjonene, og man anmoder Alver kommune å innvilge dispensasjonen som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.



4. Dispensasjon fra krav til utarbeidelse av områdereguleringsplan

4.1. *Blir hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjonen?*

Eiendommene ligger innenfor henynssone H810_6. Det er enda ikke utarbeidet en helhetlig områdereguleringsplan på østsiden av E39 på Flatøy. Det må derfor søkes om dispensasjon fra KPA punkt 4.5, jf. 1.2.2.

Hensynet bak bestemmelser som krever at det skal utarbeides en områdereguleringsplan, er å sørge for at areal- og ressursdisponering blir avklart i en overordnet planprosess – og ikke ved den enkelte saken. Slik planlegging vil sikre «åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter», i tråd med plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, jf. § 1.1.

På kommunens nettsider står det at det er igangsatt arbeider med en områdeplan for Midtmarka og Rotemyra, planidentifikasjon 125620150002. Planen var til 1. gangsbehandling den 14.06.2017. Plandokumentene ligger ikke tilgjengelig på kommunens nettsider, og man antar at planarbeidet har stoppet opp da det ikke er registrert aktivitet de siste seks årene.

En planprosess sikrer at areal- og ressursdisponering blir avklart i en overordnet prosess, der det kan bli krav om konsekvensutredning, det det kan kreves utarbeidet mobilitetsundersøkelser, støyundersøkelser, undersøkelser knyttet til VA-tilgang og behovet for omlegging/ev. utvidelse av VA-nettet m.m., jf. plan- og bygningsloven kapittel 12. En kan altså kreves for tiltaket som vil påvirke eller legge føringer for sine omgivelser, jf. også forutsetningsvis pbl. § 12-1 tredje avsnitt.

I denne saken skal det ikke gjennomføres noen fysiske tiltak. Det søkes om arealoverføring, slik at det produktive skogarealet overføres til hjemmelshaveren som tar seg av skogen. En arealoverføring vil derfor ikke innebære noen faktiske endringer fra dagens situasjon. Ettersom en arealoverføring ikke innebærer fysiske tiltak, vil tiltaket heller ikke legge føringer for et eventuell områdeplan som måtte utarbeides på et senere tidspunkt: man vanskeliggjør ikke for tilrettelegging for en fremtidig, alternativ utnyttelse av arealet.

Videre skjer arealoverføringen fra et område avsatt til LNF over til et område avsatt til LNF med underformål spreidd bustad. Man befinner seg altså innenfor samme arealkategori, jf. pbl. § 11-7 punkt 5. Dette, sett i sammenheng med de begrensingene som det innebærer at et område er avsatt til nettopp LNF-formål, jf. KPA og den generelle føringen i pbl. § 11-11, tilsier at man per i dag ikke har anledning til å gjøre nevneverdige tiltak på verken gbnr. 1/12 eller på gbnr. 1/346.

Denne konkrete arealoverføringen nødvendiggjør etter vårt syn ikke de avklaringene og vurderingene som ligger bak en overordnet planprosess, og vil heller ikke vanskeliggjøre en fremtidig planprosess.



Man kan derfor ikke se at hensynet bak kravet til utarbeidelse av en områdereguleringsplan blir «vesentlig» tilsidesatt dersom Alver kommunen innvilger dispensasjonen som omsøkt.

Man er videre av den oppfatning at heller ikke hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir «vesentlig» tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjonen, og viser i den forbindelse til punkt 3.1.

Delkonklusjonen er dermed at verken hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjonen.

4.2. Er fordelene ved å innvilge dispensasjonen «klart større» enn ulempene?

Ulempene ved å innvilge dispensasjonen er at man dispenserer fra et krav til utarbeidelse av en områdeplan. Kravet til utarbeidelse av en områdeplan er politisk bestemt, og gir dermed uttrykk for den ønskede arealutviklingen i kommunen.

I denne saken mener man likevel at fordelene ved å innvilge dispensasjonen som omsøkt, er «klart større» enn ulempene. Se argumentene under punkt 3.2., som også gjør seg gjeldende her. I tillegg til gjennomgåtte argumenterer, vil man også understreke at en reguleringsprosess er tids- og kostnadskrevende. For tiltaket som nå omsøkes, skal det ikke gjøres noen fysiske tiltak som vil legge føringer for fremtidig arealutnyttelse av området. Man anser derfor en dispensasjon som rett virkemiddel i denne saken.

Det foreligger klare og konkrete fordeler ved å innvilge dispensasjonene, og man anmoder Alver kommune å innvilge dispensasjonen som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.

5. Oppsummering

Den praktiske bruk av dispensasjonsreglene har vist at det er behov for å kunne fravike plan- og bygningslovens regelverk i enkeltsaker for å få gode og hensiktsmessige løsninger. Selv om slike avvikende løsninger kan gå ut over planens forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling at dispensasjonsreglene bør benyttes i enkelte tilfeller. I denne saken er det tale om å overføre ett skogareal fra én LNF-eiendom til en annen.

Man mener derfor at dispensasjon i dette tilfellet er den beste og mest hensiktsmessige løsningen. Ovenstående gjennomgang viser at de dispensasjonsbetingede forholdene er godt ivaretatt, selv om de innebærer et avvik fra gjeldende plangrunnlag. Omsøkt dispensasjon vil som nevnt ikke medføre noen «vesentlige» tilsidesettelser av hensynene bak arealformålet og bak kravet til utarbeidelse av en områdereguleringsplan. Videre vil fordelene ved å innvilge dispensasjonene være «klart» større enn ulempene.

Man finner derfor vilkårene i pbl. § 19-2 å være oppfylt for alle dispensasjonene, og anmoder Alver kommune derfor om å innvilge dispensasjonene som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.



Ved spørsmål vennligst ta kontakt med undertegnede på e-post: hedda@kyrre-bergen.no
eller på tlf.: 902 97 204.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Kyrre ANS

Hedda Austad Dale

Hedda Austad Dale
advokatfullmektig