

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

Vår referanse:
15620508/2296952

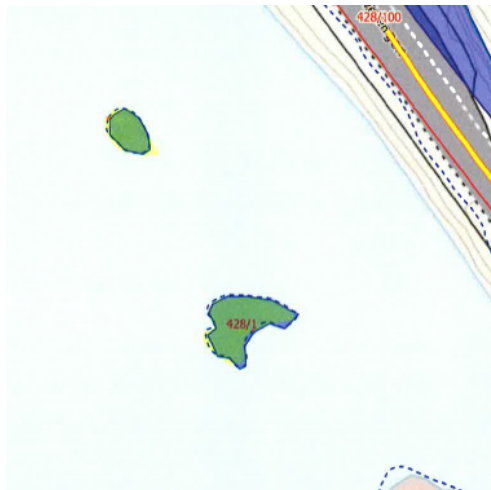
Ansvarlig advokat:
Ingrid Sæveld Moe

Dato:
19. januar 2022

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR AREALOVERFØRING – GNR 428 BNR 1

1. Innleiing

Harris Advokatfirma AS bistår grunneigar i samband med søknad om overføring av areal, to øyar på om lag 200 m², frå gbnr. 428/1 til gbnr. 428/190. Arealet er vist på kartet under:



2. Planstatus

Den eine øya, lengst mot nord, er omfatta av Reguleringsplan for Kvalheim nedre, planid: 12602006000100, og er regulert til friområde i sjø. Føresegna legg til grunn at friområda i planen skal nyttast til leik og sport.

Øya skal brukast i samsvar med regulert arealformål også etter arealoverføringa, og arealoverføring i seg sjølv legg ikkje objektivt sett opp til ein endra bruk. Vår vurdering er at tiltaket er i samsvar med angjevne arelformål i plan.

Øya lengst mot sør er uregulert og er satt av til landbruks-, natur- og frilufsformål (LNF) i kommunedelplan for Radøy. Arealet skal brukast til natur- og frilufsformål også etter



arealoverføring, men ikkje til landbruksformål. Arealoverføring vil difor vere i strid med arealformålet og vi søker på vegne av tiltakshavar om dispensasjon frå arealformålet, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Vidare er arealoverføring som omsøkt i strid med bygge- og deleforbodet langs sjø som angjeve i pbl. § 1-8 andre ledd. Vi søker difor også om dispensasjon frå bygge- og deleforbodet langs sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Fordi arealet inngår i ein større landbrukseigedom i dag, søker vi også om løyve til deling etter jordlova, jf. jordlova § 12.

3. Rettsleg utgangspunkt for dispensasjon

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. *«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene til lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»* I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at *«[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»*

4. Vilkåra for dispensasjon frå LNF-formålet og frå bygge- og deleforbodet i strandsona er oppfylt

Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, under dette jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet blir liggande som naturområde med særleg verde for friluftslivet.

Byggeforbodet langs vassdrag er gitt ut ifrå målsettinga om at sona rundt vassdrag skal haldast fri for inngrep og ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til dette arealet, og det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Ettersom omsyna bak LNF-formålet og byggegrensa langs sjø i stor grad er like, tek vi ei samle vurdering av desse nedanfor.

Arealet skal etter arealoverføring nyttast i tråd med regulert formål og til friluftsliv. Den delen som er satt av til LNF er i dag ikkje til nytte for landbruket, og er derfor også berre eigna som natur- og friluftsområde. Arealet vil dermed vere tilgjengeleg for ålmenta og frådelling vil dermed ikkje medføre negative konsekvensar for ferdsele- eller friluftsiinteressene for ålmenta.

Arealoverføringa vil heller ikkje føre til deling av samanhengande landbruksareal.

Vidare vil ikkje frådelling medføre andre konsekvensar anna enn at de får eigne eigedomsgrensar.

Omsyna til lova sine føremål blir heller ikkje sett til side, ei heller regionale og nasjonale interesser.

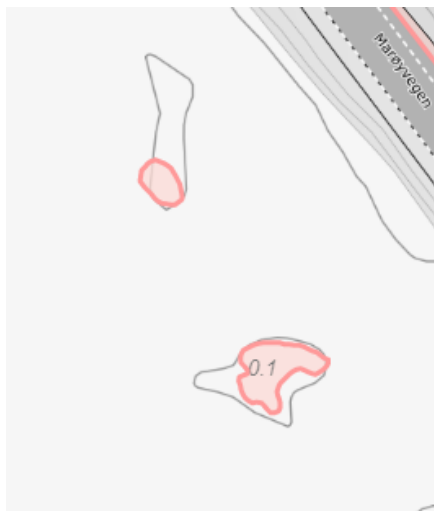
Basert på det ovannemnde kan vi ikkje sjå at omsyna bak LNF-formålet og byggje- og deleforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon.

Arealoverføring er ei formalisering av eksisterande privat avtale mellom to partar. Tiltaket vil ikkje innebære at arealet får endra bruk. Det legg heller ikkje objektivt sett opp til endra bruk. Vi kan ikkje sjå at det er ulemper som tilseier at det ikkje er grunnlag for å gi dispensasjon.

Fordelane ved å gi dispensasjon er dermed klart større enn ulempene, og vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2, jf. § 1-8 andre ledd.

5. Grunnlag for samtykke til deling etter jordlova § 12

Arealet er vist som bebygd i NIBIO sitt gardskart:



Arealet er ikkje nytta til landbruk i dag, og er heller ikkje eigna til landbruk. Deling fører ikkje til ei dårlegare driftsmessig løysing for resterande del av landbrukseigedomen, vil ikkje føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området og får heller ikkje betydning for ein variert bruksstruktur i området etter det vi kan sjå.

Basert på dette finn vi at det er grunnlag for samtykke til deling etter jordlova § 12.

6. Avslutning

Vilkåra for dispensasjon er oppfylt og vi ber kommunen om å samtykke til deling etter jordlova § 12 og til å gi dispensasjon og løyve til arealoverføring som omsøkt.

Harris

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS

Marianne Aadland Sandvik

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