



Hammar-Kameratane As
Marius Tenden
Hella 60
5936 MANGER

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/5461 - 23/17585

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
03.03.2023

Godkjent søknad om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 428/107 Kvalheim nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 241/23
Tiltakshavar: Margit Johanne Kvalheim
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område i kommunedelplanen for Radøy for oppføring av einebustad med parkering og utsleppsanlegg på gbnr 428/107 Kvalheim nedre. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2, jf. §11-6.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- **Det må søkast om løyve til oppføring av ny bustad, minireinseanlegg, parkering, VA-leidningar etter plan- og bygningslova kapittel 20.**
- **Dispensasjon frå byggjegrense mot fylkesveg skal liggje føre.**
- **Utvida bruk av avkjørsle frå fylkesveg skal liggje føre.**

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Det skal søkast om løyve til oppføring av ny bustad, minireinseanlegg, parkering, VA-leidningar etter plan- og bygningslova kapittel 20. Dispensasjonsvedtak vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område i kommunedelplanen for Radøy for oppføring av einebustad med parkering og utsleppsanlegg på gbnr428/107 Kvalheim nedre.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.09.22 og supplert 14.10.22.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte løyve for utvida bruk av avkjørsle frå fylkesveg og dispensasjon frå byggjegrænse mot fylkesveg, men Vestland fylkeskommune valt å vente med svar til dispensasjon etter PBL er gjeve først.

Frist for å handsama dispensasjon er utløpet og gebyret er tapt i sin heilheit.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin areadelt i Radøy er definert som LNF-føremål.



Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremål.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Eigedomens adresse
428	107			Radøyvegen, 5937 Bøvågen

Det søkjast med dette om dispensasjon frå:

X	Kommuneplanens bestemmelser
	Reguleringsplan
X	Arealføremål
	Plan- og bygningslovens § 1-8
	Teknisk forskrift
	Veglova
	Anna:

Det søkjast om dispensasjonen frå følgjande bestemmelse/forskrift, for:

Kommuneplan 2011-2023 (delrevisjon 2019)
Arealføremål LNF

Begrunning for å søkje dispensasjon er:

Eigedom 428/107 har i dag arealføremål; LNF

Tiltakshavar ynskjer å nytte eigedomen til det den er delt av som; bustadeigedom

Det må såleis søkjast om dispensasjon frå arealføremålet.

Eigedomen vart frådelt som bustadeigedom i 2004.

Den ligg inneklemt mellom eksisterande bustadar.

Den har umiddelbar nærleik til veg og vassleidning, avlaup vert løyst med reinseanlegg og etterpolering på eigedomen.

På grunn av eigedomen sin storleik og plassering vil den ikkje egne seg som landbrukseigedom, ein dispensasjon vil såleis gjere att eigedomen kan nyttast i det heile.

Bustadbygging på eigedomen vil og gje fortetting og heilheit saman med kringliggjande bustader.

Meiner med dette att fordelande med å gje dispensasjon er større enn ulempene.

Nabovarsel

Dispensasjonen er nabovarsla. Det er mottatt merknad 14.07.22 frå eigare av gbnr 428/54,66 og 428/170 av i saka.

Merknad går på framtidig avkjørsel som kan kome i konflikt med isolerte private vassleidningar, fiberkablar i røyr og nabo vil vise leidningstrase på synfaringa for å unngå evt. skader.

Ansvarleg søkjar har vurdert merknader den 26.09.22:

Har fått tilbakemelding av naboar Brattetaule og Bergtun (C8) att dei ynskjer synfaring, ein tenkjer att dette vert tatt etter att ein dispensasjon evt. er gitt, då det dreier seg om påvising av eksisterande røyr og best plassering av nye i forhold til avkjørsle mm.

Det er ikkje merknad til sjølve tiltaket, og ein vil uansett ta omsyn til eksisterande røyr.

Det var heller ikkje andre merknadar til nabovarsel.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.05.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4,5 meter.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense mot fylkesveg og ligg 38 meter frå vegmidten.

Vegstyresmakta skal gi vedtak om dispensasjon frå byggjegrænse mot offentleg veg før byggesøknad skal sendast inn.

Det er søkt om topp golv støypt plate hovudetasje på kote ca. + 17,5 og mønehøgde på ca. 5,5 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det skal søkjast om og løyve til tilknytning til kommunalt vatn i byggesøknaden.

Det er søkt om og utsleppsløyve til minireinseanlegg før byggesøknaden kan handsamast.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg fylkesveg via privat veg.

Utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp til offentleg fylkesveg skal godkjennast av vegstyresmakta før byggjeløyve kan utstedast.

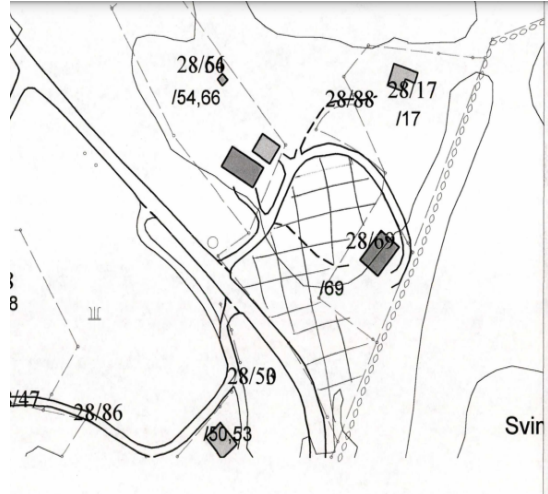
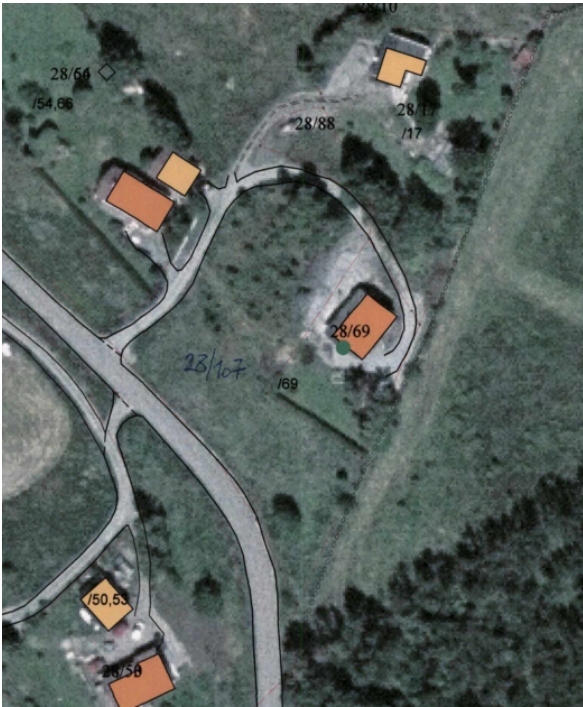
Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar.

Historikk i saka

Det ble tidlegare gjeve delingsløyve i Radøy kommune i sak 2003000161 den 17.06.02:

I MEDHALD AV DELEGASJONSREGELEMENT VERT DET GJEVE LØYVE TIL FRÅDELING AV EIN PARSELL PÅ INNTIL 2,0 DEKAR PÅ GNR 28 BNR 10. LØYVE VERT GITT PÅ FØLGJANDE VILKÅR.

1. Arealet skal delast frå som omsøkt.
2. Før det kan gjevast byggjeløyve på tomta må avkøyringa godkjennast av Statens vegvesen. Viser til skriv frå Hordaland vegkontor datert 21.06.01.
3. Det ligg føre eit godkjent midlertidig løyve til utslepp (vedtatt 08.05.01) til eksisterande anlegg, men det må i byggesøknaden vurderast om det skal setjast krav om felles minireinseanlegg for delar av området.



I tidlegare Radøy kommune ble tomten gbnr 428/107 frådelt frå gbnr 28/10. Seinare fekk alle Radøy eigedommar 4-tall på gårdsnumrene etter samanslåing i Alver kommune.

Arealet ble vurdert etter Jordlova §12 i denne saka og planstatus for eigdommen ble ikkje endra i seinare kommunedelplanen.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Landbruksavdelinga, Kulturavdelinga her og Vestland fylkeskommune. Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 14.10.2022:

Statsforvaltaren sine merknader


Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

LNF-formål skal i utgangspunktet vere ubygd. Det skal berre byggast bygningar som er naudsynt for landbruket. Ein bustad vil difor i vesentleg grad stride mot formålet.

Ny bustad vil omdisponere mark, klassifisert som innmarksbeite i marklagskart til NIBIO. Det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Vi meiner difor det er uheldig å bygge bustad her. Sjølv om eigedomen vart frådelt til bustad i 2004, er dette er lenge sidan. Føringar for mellom anna omdisponering av dyrka mark, er vesentleg innskjerpa sidan då. Vi kan ikkje sjå at det er grunnlag for å vektlegge dette no.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå tidlegare fylkesmannen i Hordaland i delingssaka 2003000161 i Radøy kommune den 03.06.02:

 FYLKESMANNEN I HORDALAND Miljøvern- og Landbruksavdelinga	RADØY KOMMUNE		Vår dato	Vår referanse 02/05567-421.31 Dykkar referanse EEL
	JOURNAL NR. 1387	28/100	05.05.02	
Sakshandsamar, innvalstelefon Øistein Aasland, 55 57 21 71	AVD 21 71	Dykkar dato		
Radøy kommune Krossvegen 8 5936 MANGER	SAKSBEF. E.E	03 JUNI 2002	KOPI TIL	
	ARK.KODE P	ARK.KODE S		
	PRESEDENS	KASSASJON		

RADØY KOMMUNE - UTTALE TIL SØKNAD OM DISPENSASJON I MEDHALD AV § 7 I PLAN- OG BYGNINGSLOVA.

Vi viser til Dykkar brev av 05.05.02., motteke her den 06.05.02.

Saka gjeld søknad om frådeling av parsell til bustadformål på
Gnr. 28 bnr. 10 – Kvalheim.

Ved dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel, reguleringsplan, eller frå PBL §17-2, skal fylkeskommunen og statlege myndigheiter være gitt høve til å uttale seg før dispensasjon vert gitt. Det er ei nasjonal målsetting å dreie fylkesmannen sitt arbeid frå einskildsaker over til politikkformidling og rettleiing. Derfor vil vi berre gje *utførleg* fråsegn til eit fåtal av innkomne dispensasjonssaker og einskildtsøknader. Først og fremst vert slik uttale gitt i saker der regionale eller nasjonale miljøverdiar og verdifulle arealressursar kan bli skadelidande, og som vi ikkje kan forventa at kommunane sjølve er kjende med. Vi forventar at kommunen kjenner til reglane for bygge- og deleforbodet i 100-metersbeltet, ulike rikspolitiske retningslinjer om arealbruk og sterke jordverninteresser. Dersom vedtak strir i mot sentrale prinsipp om rettstryggleik eller medverkar til at ei planmessig styring av arealbruken vert vanskeleggjort i kommunane, kan og vedtaka bli påklaga.

Ut i frå dei opplysningar som kjem fram i saksutgreiinga, har ikkje vi særskilde kommentarar til saka. Dersom det i ettertid kjem fram opplysningar som tyder på at regionale eller nasjonale miljøverdiar blir råka, så vil vi klage på vedtaket.

Vi minner om at det er eit kommunalt ansvar at også lokale miljøvernomsyn vert ivaretekne, og at lova sine formelle krav vert følgde. Vi ber om å få oversendt kommunen sitt vedtak til vurdering.

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 11.06.02 i sak 2003000161 i Radøy kommune:



RADØY KOMMUNE

Espen Elstad
Her

Uttale - søknad om frådelling av parsell til bustadføremål frå gnr28 bnr.10.

Det er Erling Kvalheim som eig gnr.28 bnr.10, og Ståle Myking som skal kjøpe parsellen for å bygge seg hus. Parsellen er på om lag 2 da.

15.mai 2002 vart saka sendt frå kommunen til fylkesmannen for vurdering etter jordlova og etter plan og bygningslova. Saka var på førehand ikkje vurdert etter jordlova i kommunen.

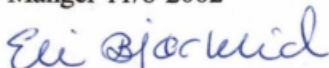
Svaret frå fylkesmannen tek bare opp tilhøvet til plan og bygningslova. I følge Espen Elstad tyder dette at fylkesmannen vurderer delinga av så liten verknad for landbruket at ein ikkje har brydd seg med å kommentere saka i høve jordlova.

Jordbrukssjefen vurderer frådellinga av mindre betydning for jordbruksdrifta. Arealet det er søkt om er tidlegare gjødsla beite som no er ute av drift. Heile bruket er på om lag 60da - og av dette er omlag 13 da fulldyrka og 17 da overflatedyrka/gjødsla beite.

I området parsellen ligg er det planlagd bustadbygging på motsett side av vegen, og det er frådelt fleire parsellar til bustad og hytter.

I det ein syner til fylkesmannen sin manglande interesse for frådellinga - jfr. brev frå fylkesmannen 30.mai - vurderer jordbrukssjefen det slik at frådellinga av om lag 2 da tidlegare beite for bruk til bustadføremål kan godkjennast.

Manger 11/6-2002


Eli Bjørklid
(jordbr.sjef)

Det er mottatt positiv uttale frå **Landbruksavdelinga** her den 13.10.22:

Dette er ein bustadtomt som vart frådelt i 2004 og vert difor ikkje omfatta av jordlova sine reglar om omdisponering etter § 9. Handsaming av omdisponering etter jordlova er difor ikkje naudsynt. Sjølv om det er gitt samtykke til deling etter jordlova vert ikkje opprinneleg markslag i gardskart endra før tomten eventuelt vert bygd ut.

Etter landbruksavdelinga sitt syn vil ikkje bygging av nytt bustadhus medføra problem for drift av landbruksareal rundt tomten. Tomten ligg inneklemt mellom andre tomter og fylkesveg og grensar til regulert område. Den grensar til eit lite innmarksbeite på 2,2 daa i søraust, men på både flyfoto og skråfoto ser det ut som at dette beite ikkje er i drift i dag. Potensiale for konflikt mellom landbruksdrift og bustadinteresser er liten. Beiteteigen er berre 2 daa og kan ikkje gje grunnlag for noko intensiv landbruksdrift.

Landbruksavdelinga har ingen merknader til at det vert gitt dispensasjon.

Det kjem følgjande uttale frå Vestland fylkeskommune kulturfagleg avdelinga 11.11.22:

Viser til brev dagsett 27.09.2022 med ovanfor nemnde sak til fråsegn. Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde

Arkeologar frå Vestland fylkeskommune gjennomførte ei kulturhistorisk synfaring i det gjeldande arealet 11.10.2022 Det vart ikkje påvist synlege automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg nasjonal eller regional verdi under synfaringa. Det er ikkje trong for ytterlegare arkeologiske registreringar.

Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og arbeid stansast til funnet er vurdert.

Seksjon for kulturarv har ingen vidare merknader i saka i samband med kulturminne. Vi minnar om at Seksjon for infrastruktur og veg i Vestland fylkeskommune kan gje eige fråsegn i saka.

Det kjem følgjande førehandsuttale frå Vestland fylkeskommune vedkommande byggjegrænse mot fylkesveg den 13.09.22:

Saka gjeld

Det er søkt om dispensasjon frå byggegrense frå fylkesveg 5484 for å etablere ein einebustad på eigedomen. Eigedomen er uregulert og ligg i område avsett til LNF-føremål og det er difor naudsynt med dispensasjon frå arealføremålet.

Det er opplyst i søknaden at det skal søkast om dispensasjon frå arealføremål. Vi ber om at kommunen behandlar den søknaden og sender den til uttale jf. plan og bygningslova § 19-1, før vi behandlar søknad om dispensasjon frå byggegrense.

Det kjem følgjande førehandsuttale frå Vestland fylkeskommune vedkommande avkjørsle frå fylkesveg den 06.07.22:

Vi viser til søknad om utvida bruk av avkjørsle datert 22.06.2022.

Det er søkt om utvida bruk av avkjørsle for å oppføre ein einebustad på eigedom gnr. 42 bnr. 107. I søknaden står det at det er søkt om dispensasjon frå byggegrense til fylkesveg, men vi har ikkje motteke den. Det står også at det skal søkast om dispensasjon frå arealføremål til Alver kommune.

Før vi behandlar søknad om utvida bruk av avkjørsle etter veglova, er det behov for avklaringar rundt tiltaket etter plan- og bygningslova (pbl) og andre relevante lovverk som kommunen forvaltar.

Eigedomen ligg i område avsett til LNF-føremål og det er difor naudsynt med dispensasjon frå arealføremål. Vi ber difor om at tiltaket vert avklart med kommunen før vi behandlar søknad om utvida bruk.

Det er opplyst i søknadsteksten at eigedomen vart frådelt som bustadeigedom i 2004, då er det moglegheiter for at eigedomen har eit avkjørselsøyve etter frådelinga, som er noko søkar/tiltakshavar bør undersøke.

Det kjem følgjande førehandsuttale frå Vestland fylkeskommune vedkommande avkjørsle frå fylkesveg den 18.10.22:

Uttale

Det er opplyst at eigedomen vart frådelt i 2004. Vi meiner dette ikkje grunnlag for at det skal gjevast løyve til å bygge på eigedomen i dag. Det er til dømes ikkje tilrettelagt for mjuke trafikantar langs fylkesvegen, så dersom ein akseptera nye bustadar her så legg ein opp til ei bilbasert utbygging.

Vi skreiv i brev datert 06.07.22 at fordi eigedomen vart frådelt i 2004 så er det mogleg at eigedomen har eit avkøyrsløyve. Det er ikkje opplyst i oversendinga om det vart gjeve avkøyrsløyve ved frådelinga.

Dersom kommunen gjev løyve til dispensasjon frå arealføremål, og til oppføring av bustad på eigedomen vil vi handsame søknad om byggegrense frå fylkesveg og søknad om utvida bruk av avkøyrsla. Det kan komme krav til utforming av avkøyrsla.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

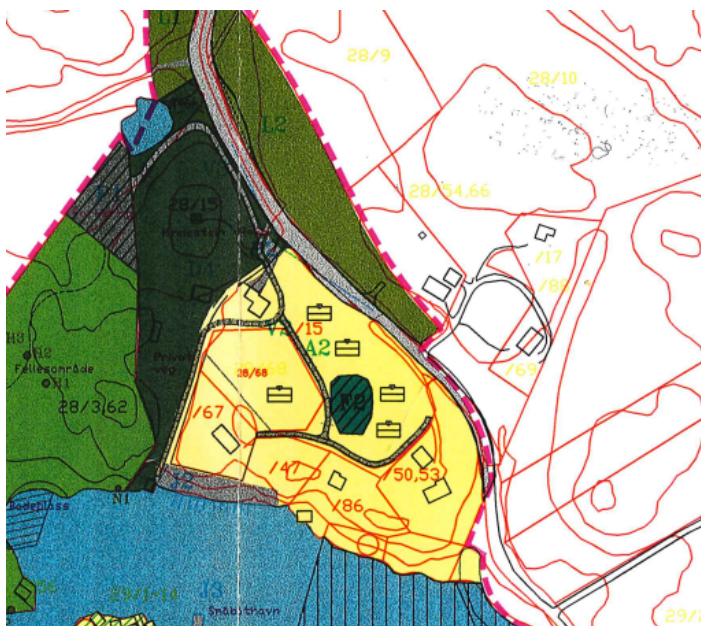
Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur, friluftsliv, samt reindrift. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Konkret vurdering:

Omsøkt eigedom ligg på ein uregulert del av Kvalheim nedre, der 2 bygde eigedommar i vest gbnr 428/54,66 og 428/170 og gbnr 428/69 i aust ligg i avsett eksisterande spreidd bustadområde LNF-SBE og i nord og nord-vest grensar opp mot privat veg på gbnr 428/10 i LNF. Eigedommen er innklemmt mellom bygd LNF-spreidd område og privat og fylkesveg. I det kombinerte regulerte/uregulerte område elles rundt eigedomen er det oppført 5 bustader og 2 fritidsbustader. Det er høve å oppføre 8 bustader i regulert område A2 i Kuvågen reguleringsplanen. Såleis

eigedommen grenser mot tett bygd strøk med potensiell utvikling. Området ligg relativt sentralt i kommunen med nærleik til funksjonar som skule og kollektivtransport.

Reguleringsplan for Kuvågen og delar av Kvalheim nr.12601990000200 av 2001 tillatter oppføring av 8 bustader sørvest frå eigedommen gbnr 428/107, 2 av regulerte bustadtomter er bygd allereie. Omsøkte bustad skal vere en del av naturleg fortetting av etablert bustadområde etter vårt syn.



Oppføring av einebustad vil i nokon grad føre til fortetting av tett bygd strøk. Vurdert isolert for denne eigedomen finn administrasjonen at pårekneleg bruk og utnytting ikkje vil vere vesentleg i strid med arealformålet LNF. Tiltaket vil ikkje vere negativt for landbruket i området og råkar ikkje dyrka og dyrkbar mark. Landbruksavdelinga er positiv til oppføring av bustad, då eigedommen ble frådelt i 2002 og vurdert til å ha liten betydning for landbruket. Eigedommen er sterk avgrensa med privat veg i vest og nord-vest, fylkesveg i sør og tett bygd område i alle retningar, kor område i sør er regulert til fleire bustader.

Landbruksavdelinga påpeiker at eigedommen på 2 mål gir ikkje grunnlag for intensiv landbruksdrift og er ikkje tenneleg som gard.

Fylkesmannen i Hordaland vurderte at deling av parsellen i 2002 hadde ikkje verknad for det aktuelle landbruksområde.

Statsforvaltaren skrivar i uttale av 14.10.22 at tiltaket råkar innmarksbeiteområde og at dispensasjonspraksis vert innskjerpa sidan 2002. Vi viser til vurdering frå landbruksavdelinga frå 2002 og den 13.10.22 om at eigedommen ligg naturleg avgrensa med veg og LNF-SBE spreidd bustadområde. Vi kan ikkje sjå at dispensasjon fører til fragmenteringa av landbrukseigedommen i denne konkrete saka, da alt rundt eigedommen er bygd. Inneklemte område på 2 mål gir ikkje grunnlag for effektiv drift.

Tiltaket er difor ikkje i strid med dei omsyn kommunen skal legge særskilt vekt på i denne type saker. Det vert og vektlagt at eigedomen kan nytte eksisterande avkøyrse og privat veg fram til tomten og det fører ikkje til terrengingrep.

Ved behandling av dispensasjonssøknaden må kommunen vidare vurdere kva for verknader ein dispensasjonspraksis vil kunne få for området eigedomen ligg i og kommunen elles, - i eit heilskapleg perspektiv. Det er mellom anna dette som gjer at lovgjevar har lagt opp til ein streng dispensasjonspraksis i kommunane; for å unngå stykkevis og delt endring av arealbruken utan at dette er vurdert gjennom planprosessar. I området er det blanda arealbruk, både landbruk, bustad – og fritidseigedomar (uregulert), samt at det er gjeve dispensasjonar i området tidlegare. Området er i hovudsak alt vorte privatisert og kommunen finn at heller ikkje i dette perspektivet at omsyna bak LNF-formålet blir vesentleg sett til side ved dispensasjon i denne saka.

Den omsøkte eigedomen ligg som nemnd i eit utbygd bustadområde. Området ligg relativt sentralt i kommunen med nærleik til funksjonar som skule og kollektivtransport. Det er vanskeleg å sjå for seg at dette inneklemt området på 2 mål vil bli regulert, og det vil fort vere urimeleg tyngande å stille krav om regulering for eit tiltak som det omsøkte. Ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i framtida kan tale for oppføring av bustad på resterande frådelt tomt i LNF. Administrasjonen kan på denne bakgrunn ikkje sjå at det førelegg vesentlege arealmessige grunnar til å nekte tiltaket på denne eigedommen.

Eftersom tiltakshavar tidlegare har fått løyve til deling for oppføring av bustad, vil dei omsøkte tiltaka no inneber ei positiv effekt på staden. Med bakgrunn i dei konkrete omstende i saka, finn kommunen det er relevant å vektleggja eigar sin interesse i å kunne utnytte eigedomen på ein hensiktsmessig måte. At eigarinteressa i å kunne utnytte eigedomen sin på ein fornuftig måte er relevant ved vurderinga etter pbl § 19-2, er mellom anna uttalt av Sivilombudsmannen i uttale datert 13.03.2018 (Somb 2017/1346). Føresetnaden for å kunne legge avgjerande vekt på eigarinteressa vil normalt vere at ikkje andre meir tungtvegande omsyn talar mot dispensasjon (typisk arealdisponering og/eller LNF-omsyn).

Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommunedelplanen for Radøy. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl § 19-2.

Vurdering av merknad

Kommune er samd med søkjar i at merknad går på plassering av leidningar i sjølve byggesak og at det vert gjennomført synfaring med partane etter dispensasjon er gjeve. Naboar får kopi av vedtaket til klagevurdering.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/5461

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Margit Johanne Kvalheim Kyrkjebøvegen 6995 KYRKJEBØ
428

Mottakarar:

Hammar-Kameratane As Hella 60 5936 MANGER