

Alver Kommune V/Byggesak
Postboks 4
5906 FREKKHAUG

post@alver.kommune.no

Vår ref.: 20110

Bergen, 05.10.2023

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV TO PARSELLER TIL UENDRET BRUK

Del 1 – Sammendrag og informasjon

Søknaden omfatter fradeling av to parseller. Parsellene fradeles til uendret formål. Det fremmes dispensasjonssøknad fra plankrav, byggegrense mot sjø, arealformalet LNF, og jordloven.

Vann- og avløp er ikke aktuelt i denne saken, og evt. rettigheter som er tinglyst eller vil følge den nye fradelingen

Del 2 – Plangrunnlaget

Eiendommen er uregulert og defineres av arealdelen av kommuneplanen KOMMUNEPLANENS AREALDEL heretter omtalt som KPA. Arealbruken i KPA viser følgende:

- LNF

Plankrav

KPA § 2.2.1 viser at det kan fremmes plankrav for uregulerte eiendommer. Etter vurdering av § 2 mener vi at plankravet ikke bør vektlegges, da intensjonen ansees å gjelde større tiltak og uberørte områder. Vi kan ikke se at fradeling er unntatt plankravet, slik det normalt er i fradelingsaker. Derfor inneholder vår søknad dispensasjon fra selve plankravet.

Del 3 – Dispensasjonssøknad

Det søkes om dispensasjon fra plankrav, byggegrense i KPA samt PBL. 1-8, arealbruk LNF og Jordloven.

Generelt

Kommunen har hjemmel til å dispensere fra arealplaner og øvrige krav gjennom bestemmelsene om dispensasjon, som er nedfelt i plan- og bygningslovs § 19-2: *"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."*

For å behandle og innvilge en dispensasjonssøknad må visse krav tilfredsstilles. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Ved en vurdering av hvorvidt det skal gis dispensasjon fra bestemmelsene i arealplanene, PBL og jordloven bør man stille spørsmål om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, om fordelene er større enn ulempene samt om hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Dispensasjon – plankrav

Plankravet i KPA § 2 er ment å sikre en helhetlig utforming av et område, både med tanke på utforming, plassering og høyde. Eiendommen ligger i et område som er spredt utbygd og med eldre bebyggelse.

En ulempe ved å dispensere vil være at dette gir grunnlag for presedens, Dette vurderes likevel ikke som en vesentlig ulempe, da det her søkes om en fradeling av to parseller til uendret formål.

Videre vurderes en dispensasjon fra plankravet som en klar fordel både økonomisk og ressursmessig. En planprosess er tidkrevende og vil beslaglegge mye tid for både utbygger og kommune. Det oppnås ingen klare fordeler ved å vektlegge plankravet. Det vil være dårlig ressursbruk å kreve en reguleringsplan for en fradeling av to enkle og mindre parseller til uendret bruk

Dispensasjon – Byggegrense

Det er vurdert søknad om dispensasjon fra KPA § 2.6.1 og PBL. 1-8 – hensynssone for landskap/strandsone. Bestemmelsen sier: *«Dele- og byggegrense mot sjø og vassdrag gjeld for eit kvart tiltak etter pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendring, fradeling av festetomt og arealoverføring av inntil 200 m² i samsvar med arealføremålet».*

Formålet med bestemmelsen er å sikre at området ikke bebygges på en negativ måte, spesielt på land, hvilket ville vært en ulempe. Tiltaket berører ikke strandsonen i vesentlig grad da dette kun er en fradeling og ikke en byggesøknad.

Vi gjentar at denne kun er en fradeling av to parseller til uendret bruk

Det å innvilge en dispensasjon vil ikke ha vesentlig betydning med tanke på presedens, da det allerede er en etablert arealbruk i området.

Dispensasjon LNF- formålet

Formålet med LNF er at området skal brukes til landbruk, natur og fritid. Parsellene som nå søkes fradelt vil ikke endre bruk, men siden tiltaket fradeling vil gi nye grenser søkes det formelt om dispensasjon. Vi mener dispensasjonen er kurant å gi da man fradeler til uendret bruk og man skal ikke bygge noe på parsellene. Det er som nevnt kun en fradeling. For ytterligere redegjørelse viser vi til vedlagt dispensasjon fra Jordloven.

Totalvurdering

Det er få ulemper ved å innvilge dispensasjon i saken. Den overordnede intensjonen med planen er ivaretatt, selv om det dispenseres fra byggegrense, plankrav og arealbruk. Det kreves få eller ingen tilpasninger for å gjennomføre selve fradelingen

Fordelene ved å innvilge dispensasjon vil blant annet være at;

1. Tiltaket er i tråd med tiltakstypen i området
2. Det vil unødvendig bruk av ressurser å kreve en reguleringsplan for en enkel fradeling
3. Tiltaket har ikke innvirkning for bruken av området eller omkringliggende naboer
4. Tiltaket gir ikke vesentlig presedensvirkning. Presedensvirkning kan normalt kun legges til grunn for lignende tiltak i samme plan.
5. Tiltaket ligger innenfor eiendomsgrensene
6. Man fradeler til uendret bruk

Hensynene bak bestemmelsene kan ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt selv om det gis dispensasjon. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Konklusjon

Det søkes herved om dispensasjon etter pbl § 19 fra plankravet, hensynssoner i KPA og arealbruk.

Vi håper at dere finner søknaden tilstrekkelig belyst til å ta den til behandling, evt hører vi gjerne fra dere før det fattes et vedtak i saken.

Subsidiært vedlegges søknad om dispensasjon fra Jordloven.

JORDLOVA

Jordlova § 12 krever at departementet skal godkjenne «*Deling av eighet som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk.*»

I vurderingen av om delingssamtykke skal gis, må det blant annet legges vekt på om fradeling legger til rette for en «tenleg og variert bruksstruktur i landbruket», «omsynet til vern av arealressursane», «om delinga fører til ei driftsmessig god løysing», og om fradelingen «kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området», jf. § 12 tredje ledd.

En fradeling som omsøkt vil ikke gi en negativ påvirkning på bruksstrukturen i landbruket.

Hva gjelder hensynet til vern av arealressursene, må spørsmålet sees i lys av jordlova § 9. Dersom dyrkbar jord skal tas i bruk slik at den ikke lenger blir egnet til jordbruksproduksjon i fremtiden, kan delingssamtykke ikke gis uten at det også er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9.

Kommunen kan i særlige tilfeller gi samtykke til omdisponering, dersom den finner at jordbruksinteressene bør vike. I denne vurderingen skal det blant annet tas «omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi», jf. § 9 annet ledd.

Bestemmelsen er en garanti for at landbrukseiendommer ikke mister eller får redusert sitt ressursgrunnlag på en uheldig måte. Jordlovens formålsbestemmelse innebærer at delingsbestemmelsen må praktiseres i lys av samfunnsutviklingen i området eiendommen ligger.

Aktuell fradeling vil ikke berøre landbruksinteresser, da området er bratt, delvis er belagt med veigrunn og brukes ikke i dag til landbruk.

Med bakgrunn i ovenstående anføres det at vilkårene for å gi dispensasjon til omdisponering er oppfylt og tillatelse til fradeling etter jordlova er oppfylt, jf. lovens §§ 9 og 12.

Med vennlig hilsen

Karl Petter Aass
Aass Eiendom AS