



Kålås Bygg AS  
Torvhusmyrane 2  
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/5822 - 20/29552

Saksbehandlar:  
Ingrid Bjørge Pedersen  
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune  
.no

Dato:  
26.05.2020

## **Avslag på dispensasjon og avslag på frådelling - gbnr 215/3 Eidsnes ytre**

**Administrativt vedtak:**      **Saknr: 540/20**

Heimelshavar:

Søkjær:

Søknadstype:                      Søknad om oppretting av ny grunneigedom og  
søknad om dispensasjon.

### **VEDTAK**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå § 2.2 i kommunedelplanen sitt krav til utarbeiding av reguleringsplan og § 1-8 i plan- og bygningslova sitt byggje- og deleforbod i strandsona for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 215/3.**

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav m og 11-6 vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 215/3.**

### **Saksutgreiing**

#### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av om lag 3100 m<sup>2</sup> frå gbnr.215/3.

Det går fram av søknad at føremålet med frådelling er å sikre eigarskap til området for å kunne starte ei vidare kartleggingsprosess og eventuelt oppstart av reguleringsplan.

Det er søkt om løyve til deling av eit areal på om lag 3100 m<sup>2</sup> frå gbnr. 215/3.

Gbnr. 215/3 er oppgjeve med eit areal på 111629 m<sup>2</sup> før omsøkt deling.

Det vert elles vist til søknad mottteken 24.02.2020.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustadområde.

Det er i kommunedelplanen si føresegn 2.2 sett krav til utarbeiding av reguleringsplan før ein kan dele i frå, og dette er det søkt om dispensasjon i frå.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i føresegn 2.2 til kommunedelplanen og frå § 1-8 i plan- og bygningslova sitt byggje- og deleforbod i strandsona.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

### **Dispensasjon frå reguleringsplankravet i kommuneplanen § 2.2**

Ein reguleringsplan skal ivareta infrastruktur som veg, vatn og avløp. Den skal i tillegg ivareta omsynet og forholdet til anna bebyggelse samt sikra heilskapleg infrastruktur og anna i eit området.

I denne saka er det kun tale om deling. Med andre ord omfattar tiltaket ingen infrastruktur eller andre forhold som reguleringsplanen normalt skal ivareta.

Ein naturleg prosess for utvikling av eit området er at det skjer over tid, det er naturleg at interesserte partar overtek eigedomar i området – ofte over noko tid - fram mot oppstart av reguleringsplan og / eller andre tiltak for området under eit. Slike prosessar kan vera ulike i kvart enkelt tilfelle og vert i stor grad styrt av kjøpar og selgar sine interesser. Det er svært forståeleg at ein part ikkje ynskjer å påta seg kostnad og ansvar for utarbeiding av ein omfattande reguleringsplan utan å vera sikra tilgang til arealet.

Dagens eigar av arealet bur på ein anna «kant» av hovudbruket, arealet som her er omtalt ligg for seg sjølv utan samanheng med resten av eigedomen. Det ligg også ein del hefte i form av rettar til brønn, veg og anna på arealet som gjer at det har liten eller ingen reell verdi for dagens eigar i ein større samanheng – mens den part som skal overta etter delinga er same part som har ein del av rettane til sin fordel samt eig tilgrensande eigedom. For denne parten har altså eigedomen samla sett større verdi og potensiale då den kan sjåast i ein større samanheng både i forhold til areal, rettar og plikter.

Ein reguleringsplan er svært kostnads- og tidskrevande og det framstår for oss som unødvendig på dette tidspunkt. Det må uansett søkjast om løyve til tiltak før det fysisk kan gjerast noko med eigedomen og eit plankrav vil då slå inn for å ivareta alle dei forhold som skal ivaretakast.

Med bakgrunn i dette er det etter vår meining grunnlag for å gje dispensasjon frå plankravet for deling til uendra bruk.

## **Dispensasjon frå PBL § 1.8 – Forbod mot tiltak lang sjø og vassdrag**

Ein viser her i stor grad til same argumentasjon som over. Delinga vil ikkje medføra endring av praktisk karakter på nokon måte, og bruk og tilgang til arealet vil vera lik som før.

Ved ei utvikling av eigedomen vil dette på sikt kunna endra seg, men det vil først skje etter at ein anten har søkt om konkret tiltak – eller primært – etter at reguleringsplan føreligg. Då vil reguleringsplanen og / eller byggesaken ivareta hensynet bak denne bestemmelsen.

I realiteten vil ei deling ikkje medføre nok som helt endring på noverande tidspunkt, men vil sikra at eigedommen kan sjåast i samanheng med omkringliggjande areal avsett til bustadformål for best mogleg heilskap.

Med meiner hensynet bak regelen ikkje vert tilsidesett, og at ulempene er få om nokon. Med bakgrunn i det meiner me det er grunnlag for å gje dispensasjon.

### **Oppsummering**

Vår vurdering er at det kan gjevast dispensasjon i begge tilfelle, og at tiltaket – som kun består i deling – ikkje set hensynet bak reglane vesentleg til side. Formålet er i tråd med overordna plan og ingen fysiske tiltak skal gjennomførast no. Alle forhold vil verta ivareteke gjennom byggesak og / eller reguleringsplan før vidare utvikling av eigedomen skjer, og i alle høve før oppstart av faktiske byggearbeid.

Me ser fram til snarleg og positivt svar – ta gjerne kontakt dersom noko er uklart eller de ynskjer ytterlegare informasjon.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen motteke her den 16.04.2020:

*«Søkjjar omtalar også frådelinga som ei frådeling til uendra bruk. Frådeling til uendra bruk er ein ulovfesta regel som har utvikla seg gjennom praksis. Omsynet bak regelen om frådeling til uendra bruk er at grunn der det allereie er etablert ein lovleg arealbruk skal kunne delast frå, sjølv om det kjem ein arealplan som endrar arealutnyttinga. Den faktiske bruken av eigedomen er dermed avgjerande. Når eigedomen ikkje er bebygd kan ein ikkje seie at det føreligg ein etablert bruk. Statens vegvesen kan difor ikkje sjå at det her er tale om frådeling til uendra bruk.*

*Med dette som bakgrunn kan kommunen heller ikkje utan naudsynte vilkår gje løyve til gjennomføring av omsøkte frådeling. Det følgjer av PBL § 27-4 at «Før opprette/se eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, ska/ byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som ti/fredstilende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jfr. veglova §§ 40 til 43.»*

*Ein eigendom avsett til bustadformål i kommuneplan er objektivt sett eigna til å byggje på. Før oppretting av ein eigedom som objektivt sett er eigna til å byggje på må avkøyrse frå offentlig veg godkjennast frå vedkommande vegmynde, jfr. PBL § 27-4.*

*Eigedomen ligg innanfor bandleggingszone H71 0 for framtidig trasé for E39. Planarbeidet er*

*førebels i ein tidleg fase og Statens vegvesen meiner dette tilseier at det ikkje bør dispenserst frå plankravet på noverande tidspunkt»*

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.02.2020.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Søkjær har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### **VURDERING:**

#### **Naturmangfaldlova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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.

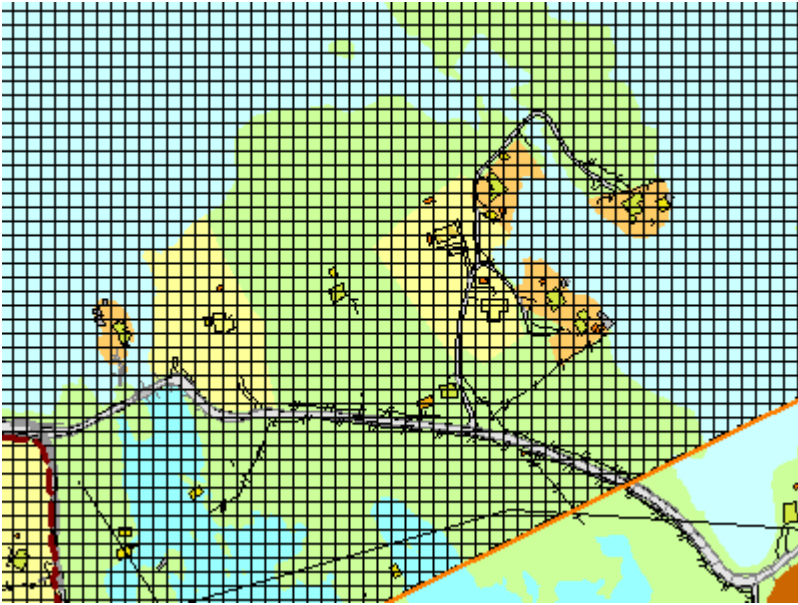
Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

#### **Vår vurdering:**

Dispensasjon frå krav til utarbeiding av reguleringsplan:

Generelt ser ein ofte at det kan dispenserast frå dette kravet der omsynet er å sikre seg rettar til eit område. Kravet til utarbeiding av reguleringsplan vil likefullt gjelde når ein vil starta opp utbygging. På den måten kan ein sikre at areal som i kommuneplana er sett av til bustadfelt også vert utnytta til dette føremålet.

I dette tilfellet er det knytt usikkerheit til framtidig plan for ny E39, og dette kan få konsekvensar for ei framtidig reguleringsplan for omsøkte felt. Særskilt gjeld dette for vegtrasé og avkøyrslé, der ein må sikre at denne vert planlagt og utført i samsvar med ny europaveg. Vi kan difor ikkje sjå at det kan dispenserast i denne saka på noverande tidspunkt, då infrastruktur for feltet ikkje er klart for avklaring.



Utsnitt over syner omsøkte gule felt til venstre i bilete. Rutenettet er ei bandleggingsone for arbeid fram mot ny E39.

I denne saka ligg det isolert sett gode argument til grunn for å gje dispensasjon og løyve til frådelling. Det går fram av søknad at dette er naudsynt å sikre seg rettar til eit område for over tid sjå på potensialet til regulering og vidare utbygging.

Samstundes er det innafor bandleggingssona knytt stor usikkerheit kring kvar framtidig trasé for E39 vil gå og kva endringar dette vil føre til.

Det er, slik som det også går fram av Statens vegvesen sin uttale ikkje her snakk om frådelling til uendra bruk, men til framtidig bruk. Det er trong for løyve til avkøyrsløse og det er her ei direkte samanheng mellom planlegging av E39 og vurdering av ny avkøyrsløse for eit bustadfelt. Før denne plana er vedteke kan ein ikkje vurdere nye avkøyrsløse som kan få konsekvensar for dette planarbeidet.

Vi har forståing for dei argumenta som går fram av søknad, og isolert sett vil dette vere gode argument for å kunne gje dispensasjon og løyve til frådelling. Men innafor bandleggingssona for ny E39 kan det føre til endringar som også får ringverknad for veg og avkøyrsløse for feltet.

Byggje- og deleforbod i strandsona:

I denne saka vil omsynet til byggje- og deleforbodet i strandsona vere mindre vesentleg. Det vil vere meir naturleg å vurdere dette inngåande gjennom ei reguleringsprosess, då det i overordna plan er avsett til bustadføremål og det ligg ei klar forventning til vidare utvikling av dette feltet.

Området har god tilgang til sjø per i dag, og slik feltet ligg i landskapet vil dette truleg ikkje endrast i stor grad som følgje av utbygging.

Vi gjer merksam på at vår vurdering kun er knytt til dagens status av feltet, og denne er gjort før endeleg plan for E39. Vi har difor ikkje tilstrekkeleg informasjon per no til å ta ei komplett vurdering av dette.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt.

### **Vurdering av søknaden**

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom kan ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Når det ikkje er grunnlag for å gi dispensasjon som omsøkt, er det heller ikkje grunnlag for å gi løyve til frådeling. Alver kommune gir ikkje løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 3100 m<sup>2</sup> frå gbnr. 215/3.

### **Aktuelt regelverk**

- Deling av eigedom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
- Dispensasjon er søknadspliktig, jf. pbl § 19-2.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Søknad om tilkopling til offentleg vatn og avlaup, jf. , jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Tilkomst til offentleg veg via privat veg må vere sikra, jf. pbl. § 27-4.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Vilkåra for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen kan ikkje opprette eigedomar som ikkje er eigna til å bygge på, eller som er i strid med lov, forskrift, vedtekter eller plan, jf. pbl § 26-1.
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.

### **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 som kan klagast på til kommunen. 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.

**Til orientering**

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Kålås Bygg AS

Torvhusmyrane 2

5913

EIKANGERVÅG