



Kristoffer Lilleskare  
Åsane Senter 22  
5116 ULSET

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/13638 - 20/70574

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

Dato:  
06.11.2020

Avslag på dispensasjon og avslag på søknad om arealoverføring -  
gbnr 148/3 Lilleskaret

**Administrativt vedtak: Saknr: 1188/20**

Heimelshavar: Kristoffer Lilleskare  
Søklar: Kristoffer Lilleskare  
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 byggje- og deleforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-8, og arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Lindås for arealoverføring frå gbnr. 14./3 til gbnr 148/10.**

**Med heimel i pbl § 20-1 bokstav m og vert det ikkje gjeve løyve til arealoverføring av om lag 560 m<sup>2</sup> frå gbnr.148/3 til gbnr 148/10.**

**Saksutgreiing**

**Tiltak**

Saka gjeld søknad om arealoverføring av om lag 560 m<sup>2</sup> frå gbnr.148/3 til gbnr 148/10. Det går fram av søknad at det på omsøkte areal skal etablerast tilkomstveg til fritidsbustaden på bnr.10 Tilkomstveg er ikkje søkt om i denne saka og inngår difor ikkje i vedtaket.

Det vert elles vist til søknad mottteken 28.07.2020.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindås er definert som LNF-føremål.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå byggje- og deleforbodet i strandsona jf. pbl § 1-8 og arealføremålet LNF i kommunedelplan for Lindås, jf. pbl § 11-6.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

**Søknad om dispensasjon fra LNF formålet samt byggeforbudet langs sjø.**

**Arealet er tenkt brukt til etablering av kjørevei frem til 148/10 samt tilbygg på eksisterende hytte på eiendommen.**

Mye av arealet som søkes overført er bratt og ulendt og blir i dag ikke slått og vedlikeholdt som resten av bruket. Så en fradeling vil ikke ha noen negativ påvirkning for resten av bruket.

Området ligger så langt fra sjø samt bak kommunal tilførselsvei ned til sjøen så tiltaket har ingen påvirkning for ferdsel i strandsonen. (Se vedlagte kart)

For 148/10 som i dag her en svært vanskelig og tung adkomst via mange bratte trapper er fordelene store da det blir mulig å etablere vei frem til hytten samt etablere tilbygg. Disse tiltakende vil sammen gjøre bruken av eiendommen betydelig enklere i fremtiden og eiendommen kan benyttes i en større del av livet da man også kommer frem til eiendommen når man blir eldre.

Tiltaket er nabovarslet alle tilstøtende eiendommer og signert med samtykke til tiltaket fra samtlige.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 25.09.2020:

Det omsøkte arealet er del av eit større jorde med overflatedyrka jord. Arealet er tenkt å skulle nyttast som tilleggsareal for fritidsbustaden, ny tilkomstveg og tilbygg til fritidsbustaden. Overføring av arealet vil føre til omdisponering av overflatedyrka mark. Det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg, og ikkje meir enn 4000 daa på landsbasis i året. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering. Større samanhengande landbruksareal er ein verdi for landbruket. Fylkesmannen si vurdering er ein arealoverføring i denne saka vil vere negativt for landbruket.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon i denne saka.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.  
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.04.2020.

### **Vatn og avløp (VA)**

Ingen endring.

### **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

Det går fram av søknad at det over omsøkte areal skal etablerast ny avkøyrslø frå veg og ny tilkomstveg fram til fritidsbustaden. Det er ikkje søkt om kørkje avkøyrslø eller tilkomstveg, men det vil vere naturleg å vurdera moglegheita for dette sidan føremålet med søknaden er å betre tilkomst.

Vurdering:

Arealet ned mot vegen er bratt og ein må pårekna betydelege terrenginngrep for å kunne etablere ei veg. Det er høgst uavklart om dette, og avkøyrslø lar seg gjennomføre her og vi rår difor til at dette vert avklart fyst før ei eventuell ny søknad om arealoverføring.

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

Søkjjar 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.

Vi har undersøkt eigedomen opp mot NVE sitt skredkart. Eigedomen og omsøkte areal ligg under marin grense, og kan difor ligge over kvikkleire. Vi gjer i dette vedtaket berre merksam på dette, og synar til at det både ved frådelling og etablering av nye tiltak i desse områda er eit krav til utgreiing vidare for å sjå om ein må sikre eller på anna vis opparbeide arealet for å unngå skred.

### **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 ramar, 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:

Det er trong for dispensasjon for både LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås og for byggje- og deleforbodet i strandsona.

Kommuneplana er det overordna styringsdokumente for arealutviklinga i ei kommune. Den har gått gjennom ei grundig prosess der både kommunale og regional interessa skal takast omsyn til.

Omsynet bak byggje- og deleforbod innafor strandsona skal verne de mest verdifulle områda langs kysten og sjå til at desse i stor grad er open og tilgjengelig for ålmenta.

Vi syner her til Fylkesmannen sin uttale som i stor grad har lagt vekt på de landbruksmessige omsyna.

Det er eit overordna mål og unngå uheldig omdisponering av landbruksareala og sikre at landbruksareala i så stor grad som mogeleg vert liggande på garden. Det må difor synast til særlege grunnar for at ein skal opne opp for frådeling og omdisponering av desse areala. I søknad vert det syna til trong for ei ny tilkomstveg opp til fritidsbustaden.

Arealet som er tiltenkt er bratt og fører ned til ei smal veg. Det er difor uavklart om ein klarar å etablere avkøyrsløse og tilkomstveg som stettar krava. På det grunnlaget vil det vere svært uheldig å gi dispensasjon og på den måte fjerne areal frå landbruk som elles kan være ressurs for garden.

Det er vår vurdering at ein må få avklaring både på om ein kan klare å etablere tilkomstveg og avkøyrsløse over dette arealet og om det er mogeleg å finne alternative løysingar og anna trasé.

Når det gjeld tilkomst til sjø vil omsøkte arealoverføring i liten grad påverke dette. Vegen ned til sjø er den naturlege tilkomst og areala i sjølve strandsona blir lite påverka av frådeling på landbrukseigedomen. Samtidig må ein sjå utifrå at ein her ynskjer å etablere køyrbar veg og legg til rette for at fritidseigedomen blir betydeleg større enn den er i dag. Dette kan over tid auke graden av privatisering og føre til at arealet ikkje lengre vert vurdert som friluftsområdet for ålmenta.

Vi finn ikkje at grunnlaget for å gi dispensasjon er synleggjort i søknaden, og finn difor ikkje å kunne opne opp for dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås og byggje- og deleforbod i strandsona jf. § 1-8 i plan- og bygningslova.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev ikkje løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 560 m<sup>2</sup> frå gbnr.148/3.

### **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 grunnleggjast.

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.

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

Søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret  
Situasjonskart

### **Kopi til:**

Anita Hammerhaug Lilleskare	Ikenberget 21 A 5911	ALVERSUND
Kristoffer Lilleskare	Åsane Senter 5116 22	ULSET
Ørjan Lilleskare	Ikenberget 21 A 5911	ALVERSUND

**Mottakarar:**  
Kristoffer Lilleskare

Åsane Senter 5116  
22

ULSET