

Advokatfirmaet Kyrre Ans  
Postboks 1826 Nordnes  
5816 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/4037 - 21/47416

Saksbehandlar:  
Kjartan Medaas  
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:  
30.06.2021

## Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 324/141 Langeland

**Administrativt vedtak: Saknr: 760/21**

### VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd gjev Alver kommune dispensasjon frå krav om reguleringsplan og krav til felles planlegging for frådeling av parsell 3 og 4 som vist på vedlagte situasjonsplan.

Vidare gjev Alver kommune i medhald av pbl § 20-1 bokstav m) løyve til deling av gbnr. 324/141 for oppretting av parsell 3 og 4 som vist på vedlagte situasjonsplan. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på arealet vert fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Vegrett og rett til vass- og avlaupsleidningar for parsellane må leggjast fram for tinglysing seinast samstundes med oppmålingsforretningane.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføringa vil vera i strid med lov om eigedomsregistrering, jf. pbl § 21-9.»

### Tiltak:

Saka gjeld søknad om frådeling av to parsellar. Parsell 3 på om lag 18126 m<sup>2</sup> og parsell 4 på om lag 25552 m<sup>2</sup>.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan og krav til felles planlegging i føresegn 1.2.1 og 1.2.2 til kommunedelplan for Meland sin arealdel.

Det vart gjeve løyve til frådelling av 2 parsellar frå gbnr 324/141 i sak 19/1943 den 29.10.2019.

Det vert elles vist til søknad mottteken 30.04.2021 og supplering og presisering av søknad mottteken 28.05.2021.

## VURDERING

### Planstatus:

Oppretting av ny grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrensar, må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold i strid mot denne lov, forskrift eller plan.»

Det omsøkte arealet er sett av til framtidig bygg og anlegg, under dette kombinert busetnad- og anleggsformål, i arealdelen til kommunedelplanen (KPA) som vart vedteken 16.10.2019. Deling som omsøkt er difor i samsvar med arealformålet i KPA.

Delar av arealet er regulert i reguleringsplan Detaljregulering fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244, Planid: 125620170003

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KPA at areal sett av til framtidig bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-3 og 20-4 kan tillatast. Deling som omsøkt er difor ikkje i samsvar med plankravet som er satt i føresegn 1.2.1 til KPA. Skal det gis løyve til omsøkt deling må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå reguleringsplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare følgjer det av føresegn 1.2.2 til KPA at i område merka med sone H810, krav til felles planlegging, kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre områderegulering. Det omsøkte arealet ligg innanfor sone H810\_5 Langeland, der det skal utarbeidast ein områdereguleringsplan, inkludert kombinert område for bustad og tenesteyting, jf. føresegn 4.5 til KPA. Plankart og føresegner er juridisk bindande. At det står inkludert kombinert område for bustad og tenesteyting, og det formålet ikkje viser på godkjent plankart, utelukker ikkje kravet før komma, om at det skal utarbeidast ein områdeplan for Langeland. I planomtalen pkt. 4.6.9 er det sagt at det skal utarbeidast ein områdeplan i det området som har fått arealstatus som offentleg / privat tenesteyting. Planomtalen vart ikkje endra etter endringar i plankartet, som medfører at arealet vart sett av til kombinert busetnad- og anleggsformål, og ikkje kombinert område for bustad og tenesteyting. Administrasjonen si vurdering er at dette ikkje inneber at arealet ikkje skal liggje i sone H810.

På bakgrunn av det ovannemnde skal det utarbeidast ein områdeplan på Langeland, i det området som har fått arealstatus som offentleg /privat tenesteyting. Arbeid med områdeplan pågår.

Skal det gis løyve til omsøkt deling må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det er søkt dispensasjon med mellom anna slik grunngjeving:

Omsyna bak krava til utarbeiding av reguleringsplan og felles planlegging før godkjenning av søknadsppliktige tiltak, kan utleiast frå pbl. §§ 1-1, 3-1 og 12-1. Omsyna går i all hovudsak ut på å sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av eit område, gjennom ein open og samordna prosess der både offentlege mynde og private partar får uttale seg.

I tilfellet her er det tale om frådelling av eigedom til uendra bruk, i et område med formål «kombinerde busetnad og anleggspføremål» i kommuneplanen sin arealdel. Delinga er i tråd med formålet i kommuneplanen og vil ikkje vere til hinder for framtidig planarbeid eller utvikling av området. Tiltaket har vore nabovarsla, slik at dei som er nærast til å ha innvendingar har fått moglegheit til å kome med merknadar.

Eigedomen bnr. 141 skal ifylgje denne planen regulerast til blant anna bustadpføremål, felles infrastruktur, vegetasjonsskjerm og offentlege føremål. Omsøkt frådelling er i tråd med det planlagde føremålet og vil heller ikkje vere til hinder for framtidige endringar i eigedomsgrensene etter kvart som utbygging av området blir gjennomført.

Dispensasjon frå krav til reguleringsplan vil etter dette ikkje medføre at omsyna bak føresegnene til kommuneplanen sin arealdel pkt. 1.2.1 blir «vesentlig tilsidesatt» jf. Pbl. § 19-2 andre ledd, fyrste punktum.

#### Uttale frå anna styresmakt:

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Statsforvaltaren får vedtaket til klagevurdering.

Vestland fylkeskommune, INV- Forvaltning og utgreiing, har i svar på nabovarsel utalt at dei vil uttale seg når dei får søknaden oversendt frå Alver kommune til uttale. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Vestland fylkeskommune. Fylkeskommunen får vedtaket til klagevurdering.

#### Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

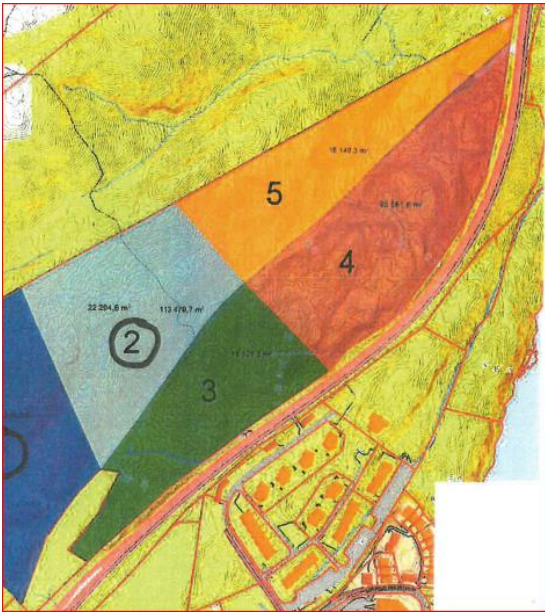
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo sett vekk frå brev frå Vestland fylkeskommune. Sjå ovanfor.

#### Kulturminne:

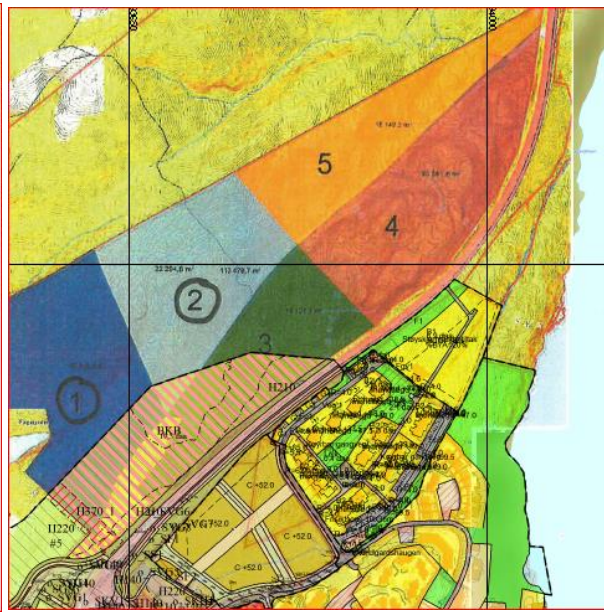
Det er eit sefrakregistrert bygg på området som vert søkt frådelt. Bygningsnummer 176036567.

#### Plassering:

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottoken 30.04.2021.



Utsnitt av mottoken situasjonsplan.



Utsnitt av situasjonsplanen m/ Reg.plankart.

Veg, vatn og avløp (VA):

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Erklæring om privat rettighet må tinglysast i samband med oppmålingsforretninga.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve:

Delar av det omsøkte arealet ligg i sone H310, der det er ras- og skredfare. Føresegn 4.1.3 til KPA set krav om vurdering av risiko for ras også ved søknad om frådelling. Ansvarleg søkjar har lagt fram skredfarevurdering frå Multiconsult AS over Langelandskogen gjort i samband med arbeidet med områdeplanen. Ansvarleg søkjar opplyser at det er tatt inn føresegner i områdeplanen som sikrar naudsynte vurderingar tilrådd i punkt 5, «anbefalte tiltak og vidare undersøkelsen», i skredfarevurderinga.

Administrasjonen vurderer at framlagte skredfarevurdering oppfyller vilkåret i føresegn 4.1.3 til KPA.

Naturmangfaldlova

Kommunen har 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.

Det er registrert fleire raudlista fugleartar i området; gulspurv, vipe og gråtrost. Ei deling vil ikkje endra på terrenget. Det er først i byggesakene at terrenget vil verta endra og naturmangfaldet vil kunne verta påverka. Dette må avklarast i plan- og byggesakprosessane.

Det er etter administrasjonen si vurdering at ei frådelling av 2 parsellar ikkje vil koma i konflikt med naturmangfaldslova.

Dispensasjon:

Det er til vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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, jf. pbl. § 19-2 (4). 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, jf. pbl. § 19-2. 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon frå plankravet er lagt fram for avdeling Plan og Analyse i kommunen for uttale. Dei er positive til at det vert gjeve dispensasjon.

Plankravet skal sikre at arealet ikkje blir utbygd utan planprosess. Eftersom arealet skal inngå i regulerings- og områderegeringsprosess kan administrasjonen ikkje sjå at formålet med plankrava vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Det er i praksis snakk om deling til uendra bruk. Området som vert søkt frådelt er i hovudsak sett av til kombinert bustad og anleggsformål. Oppretting av dei to nye grunneigedomar vil vera i tråd med arealformålet og må det vil vera ein fordel at utbyggjar som står bak områdeplanen får heimel til delar av areala som reguleringa omfattar før planen vert vedteken. Dette med tanke på finansielle årsaker og for å spara tid gjennom ein parallell prosess mellom plan og eigedomsoverdraging.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. Ei frådelling legg til rette for at areala seinare kan nyttast i samsvar med arealformålet i KPA og inneber at grunneigartilhøva kan avklarast før det vert utarbeida planar for området.

Fordelane ved å gje dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene. På bakgrunn av dette er administrasjonen einig med tiltakshavar i at vilkåra for å kunne gi dispensasjon i dette tilfellet er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Delar av området er kartlagt som sær s viktig friluftsområde, Storeknappen. Først og fremst som tilkomst til friluftsområdet. Tilkomsten må ivaretakast gjennom planprosessen som pågår. Oppretting av to nye grunneigedomar vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Vidare frådelling og utbygging av området må skje i tråd med framtidig områdeplan for Langlandskogen.

#### **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.
- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.

- 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.
- Delegerert 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.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkelloa § 35.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegerert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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.: 21/4037

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas  
avdelingsingeniør

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

### **Vedlegg:**

Situasjonsplan

### **Mottakarar:**

Advokatfirmaet Kyrre Ans  
Jakob Langeland Hernar

Postboks 1826 Nordnes  
Sagstadvegen 19

5816 BERGEN  
5919 FREKHAUG