



Alver kommune  
[post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Vår referanse:  
65170501/2109168

Ansvarlig advokat:  
Olav Pedersen

Dato:  
21. juni 2021

## SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRÅDELING - GBNR 1/6 ALVER

### 1. Innleiing

Harris Advokatfirma AS bistår grunneigar, Dag Albert Sudmann, med å søke om dispensasjon for frådeling av eksisterande bustad på gbnr. 1/6. Arealet på ny eigedom er vist på kartet med om lag 1,5 daa.

I kommunedelplan for Meland er arealet vist som noverane bustadområde.

Vidare er eigedomen omfatta av Reguleringsplan for Flatøy vest, planID 125619890001, der arealet er regulert til jordbruk.

I følgje pkt 4.7 i føresegna til kommunedelplanen (KDP) gjeld reguleringsplanen, men med dei suppleringsane som føl av pkt 4.7.1 der ikkje anna kjem fram av reguleringsplanen.

Tabell 1 til pkt 1.1 angjev at for Reguleringsplan for Flatøy vest går arealformålet i kommunedelplanen føre regulert arealformål for områda B\_2, N\_2, NA\_3, FL\_2, FE og GR. Det omsøkte arealet ligg ikkje innanfor eit av desse formåla.

Tiltakshavar har fått informasjon frå byggesaksvakta om at frådeling ikkje krev dispensasjon frå landbruksformålet.

Vidare ligg den omsøkte delen av eigedomen i si heilheit innanfor bygge- og deleforbodet i strandsona, jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 1-8.

Det vert primært søkt om dispensasjon frå bygge- og deleforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, for frådeling av eit areal på om lag 1,5 daa rundt eksisterande bustad. Viss kommunen meiner at tiltaket krev dispensasjon frå regulert landbruksformål, søker vi også om dispensasjon frå dette.

Søknad om løyve til frådeling etter pbl kapittel 20 vil bli sendt inn når søknad om dispensasjon er endeleg avgjort.

---

**Harris Advokatfirma AS**  
Dreggsallmenningen 10/12  
5003 Bergen  
NO 921 027 583 MVA

Postboks 4115 Sandviken  
5835 Bergen  
Tlf.: 55 30 27 00

Den norske advokatforening  
Globaladvocaten  
Advocatia

For det tilfellet at det er grunnlag for å gi dispensasjon, søker vi også om løyve til deling etter jordlova § 12. Arealet er registrert som bebygd og anna markslag i NIBIO sitt gardskart, og vi legg til grunn at det ikkje krev løyve til omdisponering etter jordlova § 9. For det tilfellet kommunen meiner at det krev løyve til omdisponering, søker vi også om dette.

## 2. Vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[J]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

### a. Formåla bak LNF-formålet og bygge- og deleforbodet i strandsona blir ikkje vesentlig tilsidesatt

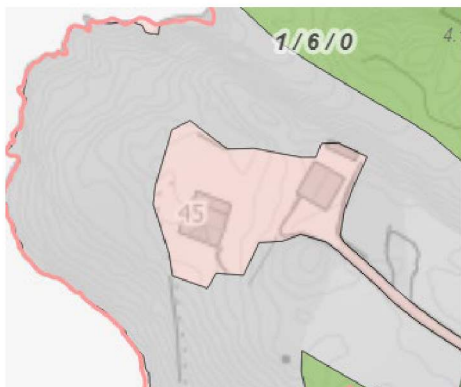
Omsynet bak landbruksformålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk.

Byggeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep og ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, og det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta.

Ettersom omsyna bak landbruksformålet og byggegrensa mot sjø i stor grad er like, tek vi ei samla vurdering av desse nedanfor.

At formåla må bli «vesentlig» sett til side tilseier at ikkje ei kvar negative verknad ved det omsøkte tiltaket vil innebere at vilkåret ikkje er oppfylt.

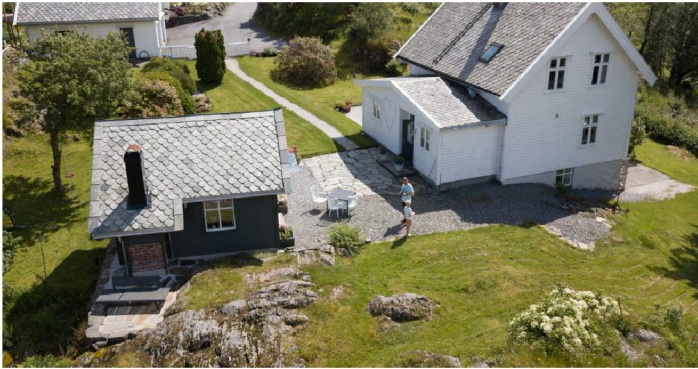
I NIBIO sitt gardskart er arealet vist som bebygd og som anna markslag:



Arealet som er omsøkt består av einebustad med garasje og uthus, og arealet elles er opparbeida som hage til bustaden. Sjå bileta under.



# Harris

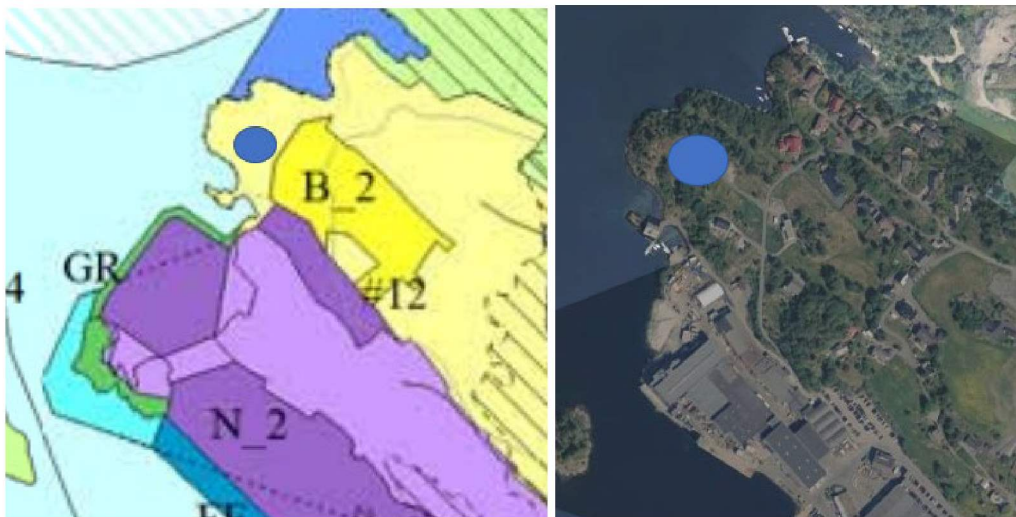


I tillegg består eiegdomen her av mindre areal innimellom eksisterende industri og bustadeiegdomar, og består av knausar som ikkje gjer arealet eigna for landbruksdrift. Sjå bilete under.

På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at det omsøkte arealet har særlege landbrukskvalitetar for landbrukseiegdomen.



Som nemnd ligg eigedomen også mellom industriområde, eksisterande bustadområde og areal satt av til B\_2 som kan regulerast til bustadar, og er dermed lite eigna til landbruksdrift av den grunn. Omsøkt areal er markert med blå sirkel:



Vi kan heller ikkje sjå at ein dispensasjon vil få negative konsekvensar for ferdsels- eller friluftsiinteresser for ålmenta. Vi viser i den samanheng til at arealet er bebygd med einebustad og at uteområdet vert å rekne for innmark der ålmenta ikkje har ferdsels- eller opphaldsrett, jf. friluftsløva § 3 første ledd.

Vidare vil ikkje frådelinga få noko konsekvensar for natur- og kulturmiljøet i området, eller andre interesser som ålmenta måtte ha, då terrenget er kupert og ikkje eigna som turområde eller som tilkomst til sjø.

På bakgrunn av dette finn vi at omsyna bak landbruksformålet og byggeforbodet i strandsona ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon.

## **b. Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene**

Det har ikkje vore drift på garden sidan 1983 og store delar av eigedomen er oppover åra satt av til bustadformål i kommunedelplan og reguleringsplan. Til tross for dette står det ein del bygningar på eigedomen som tiltakshaver treng hjelp i form av tid og ressursar for å vedlikehalde. Med åra har dette arbeidet blitt tyngre å utføre på eiga hand. No ønskjer datter og svigerson å ta del i dette arbeidet, men for å kunne gjere det må dei kunne busette seg i området.

Bileta under viser bustaden som er søkt frådelt, samt løe med bustaddel, stor sjøbu og naust som alle treng vedlikehald:



# Harris



Sjølv om bygningen som vert søkt frådelt i dag vert rekna for våningshuset på eigedomen, vil ein også etter frådellinga ha bustad att på gbnr. 1/6. Vi viser til at eigedomen har ei løe med ein bustaddel som vart godkjent som bustad i 1989 og at tiltakshaver ønskjer å flytte inn her. Denne bygningen er eit naturleg utgangspunkt for eventuell vidare drift av eigedomen. Slik bruk vil heller ikkje vere negativ for huset som er omsøkt frådelt.

Vidare vart bustaden godkjent frådelt i 1973 av Meland kommune, i sak 72/73, men vedtaket vart aldri fulgt opp med oppmålingsforretning. Kva som var grunnen til dette, er uvisst. Bilete under viser godkjent søknad om deling av tomt med påståande bustadhus:

Godteke m/omrønte  
Sak nr. 72/73  
Meland bygningsråd 26/3/73 Avs. R. B.

MELAND KOMMUNE  
KOMMUNEINGENIØREN  
MOTTATT - L. MRS 1973  
ARKIV NR. 1-6

Til Meland bygningsråd,  
5110 Frekhaug.

SØKNAD OM UTSKILLING ELLER DELING AV TOMT.

I samsvar med bygningslovas § 63 søkjer ein med dette om å få skjilla frå 1 byggetomt på:

Eigedomen: ....., gnr...1..., bnr..6...

Tomta skal nyttast til (oppsetjing av)(Set strek under det som høver):

<u>Bustadhus</u>	Hytte	Fabrikk-Verkstad	Garasje
Forretning-Kontor	Naust	Annan bygning e.l.....	

Vidare ligg alt til rette i form av vegtilkomst, vatn og avlaup.

Når det gjeld presedensverknad så er det eit ulovfesta prinsipp om at like saker skal handsamast likt, og at ulik handsaming av like saker kan føre til at eit vedtak er ugyldig så lenge handsaminga har vore usakleg. For at ulik handsaming skal vere usakleg, er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker både faktisk og rettsleg. Vi viser i den samanheng til Sivilombodsmannen si årsmelding for 2002 på side 321 der følgjande blir uttalt:

*«Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker i både faktisk og rettslig henseende.»*

Vi er kjent med at kommunen har gitt dispensasjon i fleire tilsvarande saker der ein landbrukseigedom har to bustadar. Vi ber kommunen difor om å samanlikne søknaden med tilsvarande saker og handsame dei likt. I denne saka gjer det seg særlig gjeldande at arealet ligg plassert mellom industriområde, eksisterande bustadområde og areal som kan regulerast til bustadar i tråd med gjeldande kommunedelplan, og at arealet av den grunn ikkje er eigna til landbruksformål. At området rundt bustaden er rekna for innmark inneber også at ålmenta ikkje har rett til å ferdast over det omsøkte arealet.

Vi kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. På bakgrunn av det ovannemnde finn vi at fordelane ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

### **3. Jordlova**

På bakgrunn av det ovannemnde meiner vi at det er grunnlag for å gi løyve til deling også etter jordlova § 12. Det er ikkje landbruksdrift på eigedomen i dag, og jorda er ikkje godt eigna for landbruk rundt bustaden. Ei deling som omsøkt vil dermed ikkje føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket

### **4. Tilkomst**

Den omsøkte parsellen skal ha vegrett over gbnr. 1/6 (søkjar sin eigedom). Erklæring om vegrett vil bli sendt inn i samband med søknad etter pbl kapittel 20, for tinglysing i samband med oppmålingsforretninga. Parsellen er dermed sikra tilkomst i samsvar med pbl § 27-4.

### **5. Avslutning**

Vi gjer gjeldande at formålet bak arealformål og bygge- og deleforbodet i strandsona ikkje blir vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon til frådeling er dermed oppfylt. Vi ber difor kommunen om å gi dispensasjon som omsøkt, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 11-6 andre ledd, jf. 1-8 andre ledd.

Vidare meiner vi at det er grunnlag for å gi løyve etter jordlova § 12.

Søknad om deling etter pbl kapittel 20 og krav om oppmåling vil bli sendt inn når søknad om dispensasjon er endeleg avgjort.

# Harris

Ta kontakt med undertekna dersom de har spørsmål eller noko er uklårt. Viss saka skal til politisk handsaming ber vi om å bli halde orientert om tidspunktet for dette

Med vennlig hilsen  
Harris Advokatfirma AS



Marianne Aadland Sandvik  
Advokatfullmektig  
mas@harris.no  
911 17 651