



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl
Avgjerslemynde:	Arkivnr.: 21/4215	Klassering:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 351/13 Landsvik

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/4215 med saknr. 21/56726, datert 27.08.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §33, jf. plan- og bygningslova §§19-2 og 1-6, jf. §§ 26-1, 20-1 bokstav m, 20-2, 20-4 bokstav d.

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 351/13

Adresse: Lyngnesvegen 15, 5917 Rossland

Eigar av gbnr 351/13 og 351/78: Øyvind Landsvik

Tiltakshavar på gbnr 351/13: Øyvind Landsvik

Klagar: Ansvarleg sækjar, Jens Bjordal på vegne av tiltakshavar, Øyvind Landsvik

Saka gjeld klage på delegert vedtak sak 21/4215 med saknr. 21/56726, datert 27.08.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og dispensasjon frå byggeforbodet i 100- meters beltet mot sjø for oppretting av ny grunneigedom på om lag 600m² - gbnr 351/13 Landsvik. Frådelinga av 600m² skjer frå gbnr 351/13 med den hensikt å nytte den nye grunneigedomen til oppføring av eit reiskapshus/driftsbygning for fritidseigedomen - gbnr 351/78. Fritidseigedomen - gbnr 313/78 – er i følgje matrikkelen 2195,8m².

Vedtaket av 27.08.2021 har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggjegrænse mot sjø for frådeling av tomt på om lag 600m² frå gbnr 351/13.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-føremålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til frådeling av tomt på omlag 600m² frå gbnr 351/13.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå ansvarleg søkjar over delegert vedtak sak 21/4215 med saknr. 21/56726, datert 27.08.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggjegrense mot sjø for oppretting av ny grunneigedom på om lag 600m² - gbnr 351/13 Landsvik.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Delegert vedtak i sak 21/4215 med saknr. 21/56726, datert 27.08.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggjegrense mot sjø for oppretting av ny grunneigedom på om lag 600m² - gbnr 351/13 Landsvik, er sendt ut den 24.09.2021.

Klagen er datert 08.10.2021 og rettidig mottatt same dag.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for Utval for areal, plan og miljø den 08.12.2021, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Parsellen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland (KPA) sin arealdel er definert som LNF føremål. Parsellen ligg innafør funksjonell strandsone (ikkje rettsleg bindande).

Det følgjer av kommunedelplan for Meland (KPA) pkt. 1.6.5 at innafør LNF-område, så er det kun tillat med følgjande tiltak som tilgodeser landbruk, fiske, akvakultur og ferdslø til sjøs eller andre tiltak som er nødvendige for aktiv landbruksdrift:

1.6.5 For LNF-område innafør 100- metersbeltet langs sjø og vassdrag er det tillate med bygningar, landbruksgjerde, leskur, landbruksveg, opplag for landbruk, fiske, akvakultur og ferdslø til sjøs eller andre tiltak som er nødvendige for aktiv landbruksdrift, jf pbl § 11-11 nr.4.

Det følgjer av kommunedelplan for Meland (KPA) pkt. 1.6.0 at almenda si frie ferdslø ned til og langs strandlinja skal ivaretakast:

- **Det skal vera mogleg for allmenta å ferdast langs stranda. Bygningar og anlegg må ikkje stenge korridorar og passasjer ned til og langs strandlina, med mindre betre alternativ er sikra. Etablerte stiar skal takast i vare.**

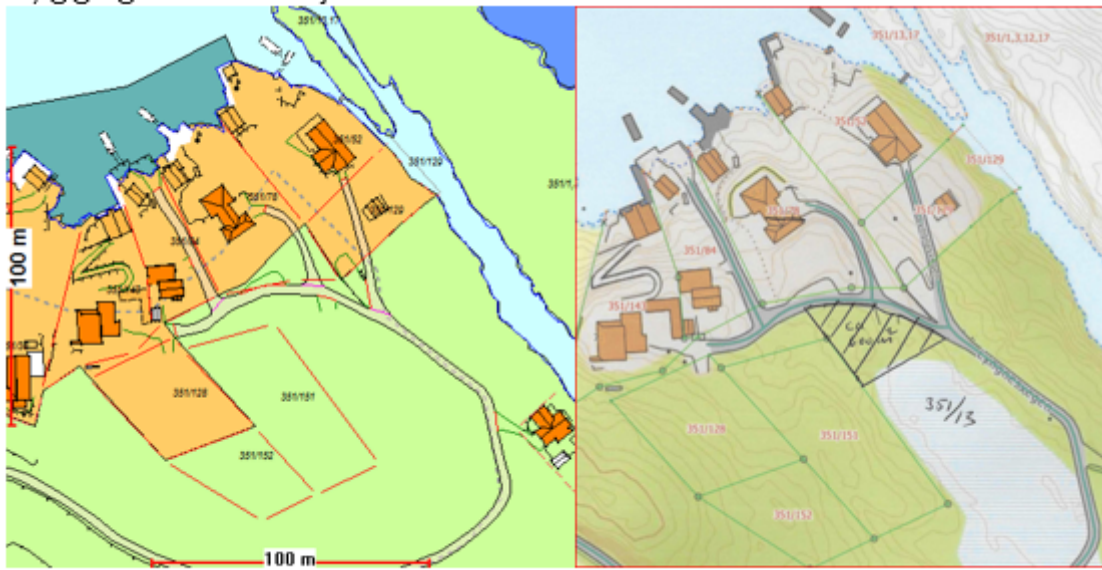
Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplan for Meland (KPA).

Tiltaket kommer ikkje inn under kommunedelplan for Meland (KPA) pkt. 1.6.0. Dette fordi frådelinga, som har til hensikt å oppføre eit reiskapshus/driftsbygning på parsellen til nytte for fritidseigedomen i eit LNF område, ikkje er eit av dei tiltaka som tilgodeser landbruk, fiske, akvakultur og ferdslø til sjøs eller andre tiltak som er nødvendige for aktiv landbruksdrift.

Tiltaket krev dispensasjon frå byggeforbodet i 100- meters beltet mot sjø, jf. pbl. §1-8.

Kart/foto

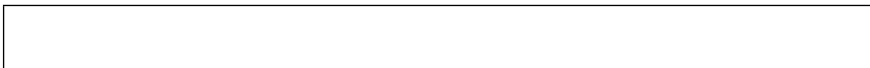


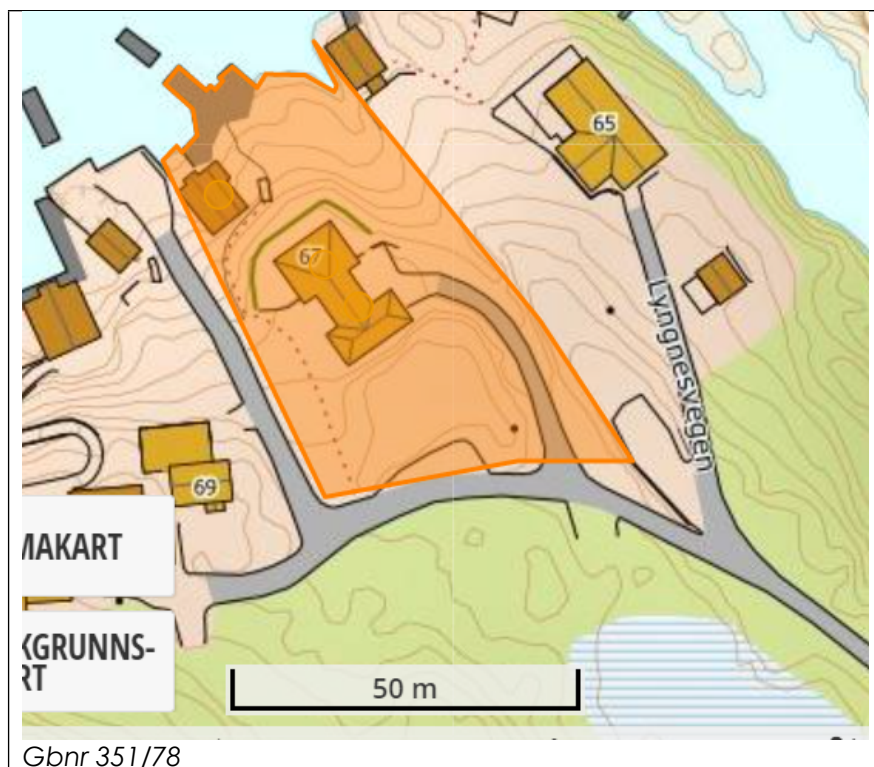
Utsnitt av KPA

Frå situasjonskartet



Ortofoto 2018





Uttale frå annan styresmakt

Statsforvaltaren i Vestland er negativ til dispensasjon og rår til at kommunen følgjer kommunedelplanen i saka. Landbruksavdelinga i kommunen rår i sin uttale til at søknaden bør avslås då frådellinga vil råka dei omsyna som LNF- føremålet skal ivareta. Delingsløyve etter plan- og bygningslova er avhengig av delingsløyve etter jordlova. Dette ligg ikkje føre.

Fylkeskommunen har kome med kulturminneleg fråsegn etter at arkeolog har gjennomført synfaring. Det er ikkje trong for ytterlegare arkeologiske registreringar og Fylkeskommunen har ingen vidare merknader i saka i samband med kulturminne.

Vatn, avlaup, utvida bruk av avkøyring mv.

Det er ikkje dokumentert tilknytning til infrastruktur; vatn, avlaup, utvida bruk av avkøyring eller rett til påkobling til veg, vass- og avlaupsleidningar.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Føremålet med den nye grunneigedomen er å kunne føre opp ein liten driftsbygning. Det skal her lagrast utstyr/reiskap til gbnr 351/78. I dag må dette utstyret oppbevarast ute.

Den negative uttalen frå Statsforvaltaren er generell og byggjer ikkje på ein konkret vurdering i vår sak.

Ein dispensasjon frå LNF-føremålet vil ikkje vesentleg tilsidesette omsynet til LNF-føremålet. Dersom eigar av hovudbruket (der frådellinga skal skje) hadde ført opp ein driftsbygning til bruk for landbruksføremål, ville dette ha vore uproblematisk. Arealføremålet vil framleis vere LNF og bruken av arealet vert ikkje endra med frådellinga. Landbruk si negative uttale fell difor bort. Endringa vil vere at den frådeltte parsellen får eige bruksnummer. Presedens kan ikkje nyttast som argument for å avslå søknaden.

Ein dispensasjon frå byggeforbodet i 100-meters beltet langs sjø, vil ikkje tilsidesette pbl. §1-8. Den fråskilt parsellen er plassert ca. 60 meter frå sjøen. Lang sjøen er det bygd 5 hytter, naust

og flytebryggjer. Området langs strandsona er allereie privatisert.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspiktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom må 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.

Bakgrunnen for søknaden er opplyst å vera at ein ønskjer å setta opp eit reiskapshus for oppbevaring av utstyr og reiskap som eigar av bnr.78 nyttar i drifta av fritidseigedomen sin. Dette utstyret står i dag ute og forfell i tillegg til at det er til irritasjon for folk som går forbi.

Det er opplyst i søknaden at omsøkt parsell skal eigast og disponerast av gbnr 351/78. Fritidseigedomen gbnr 351/78 er allereie over 2 da stor og er større enn 1.5 da som kommunedelplanen tillèt.

Sjølv om omsøkt parsell skal eigast av eigar av gbnr 361/78 vil ein ny grunneigedom vera fritt omsetteleg. Det kan føra til eit press for å nytta eigedomen på anna måte enn det som er tiltenkt i dag.

Det er ikkje dokumentert tilknytning til infrastruktur; vatn, avlaup, utvida bruk av avkøyring eller rett til veg, vass- og avlaupsleidningar.

Aktuelt areal er avsett til landbruk, natur og friluftsområde i kommunedelplanen. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon

Vilkåra som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon er at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. Omsyna i lova sin føremålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser må heller ikkje verta vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Grunngeving for dispensasjonssøknaden er at omsøkt areal ikkje har jordbruksverdi for hovudbruket. Arealet ligg i utkanten av bruket og har ei arrondering og bonitet som ikkje kan nyttast til jordbruksdrift for hovudbruket. Arealet har i følgje søkjar heller ingen verdi som friluftsføremål for allmenta. Det vert opplyst at frådelinga vil vera til stor føremon for brukar av arealet.

Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til LNF i kommunedelplan for Meland. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Byggjegrænse mot sjø.

I KPA er det teikna inn byggjegrænse mot sjø innanfor LNF føremålet. Dette reknar ein for å vera feil. Det er då 100 meters regelen i Pbl.§1-8 som gjeld. Det er søkt om dispensasjon frå §1-8 i Pbl.

Omsøkt parsell ligg omlag 60 meter frå sjø i nord. Mellom parsellen og sjøen ligg fleire hytter, naust og flytebrygger. I aust ligg parsellen berre omlag 40 meter frå sjøen. Her er arealet mellom parsellen og sjøen ikkje bygd bortsett frå tilkomstveg til hytteområdet. Parsellen ligg omlag 10 meter høgare enn sjøen.

Parsellen ligg ikkje direkte til sjø og utbygd område nord for parsellen og veg aust for gjer at ei frådeling ikkje vil vera til hinder for allmenta si tilgang til sjøen. Dispensasjon frå byggjegrænse kan gjevast.

Omsøkt areal ligg i utkanten av landbrukseigedom og vil ikkje omdisponere dyrka mark. Arealet er klassifisert som skog med høg bonitet i Gardskart. Eit løyve til frådeling vil ikkje føra til oppstykking av landbrukseigedom.

Omgrepet driftsbygningar som er tillate i LNF området er knytt til bygningar som er naudsynt for landbruksdrift. Ikkje bygningar på ein fritidseigedom som i denne saka. Kommunen ser ikkje at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert vesentleg sett til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom.

Ved vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordeler og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordeler og ulemper.

Kommunedelplanen har vorte til gjennom ein grundig og open prosess. Det er derfor uheldig å tillate oppretting av nye grunneigedomar gjennom dispensasjonar.

Slik kommunen vurderer det vil oppretting av ei eiga tomt som omsøkt endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde. Samt endre grønt strukturen gjennom privatisering ved bygging på parsellen. Men då det berre er snakk om ei lita tomt på omlag 600m² kan ikkje dette vektleggjast tungt.

Eit løyve til deling vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik. Dei visuelle kvalitetane og kulturmiljøet i området vil i liten grad verta endra ved frådeling og bygging på omsøkte parsell.

Ein ulempe ved å tillate oppretting er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigedom utan at tilknytning til infrastruktur er på plass. Kjøpar sin eigedom er som nemnt over storleiken

som er tillate for fritidseigedomar i KPA (2196m²). Det er ikkje søkt om dispensasjon frå punkt 1.6.14 i KPA for maksimal storleik på tomt for fritidsbustad. Omsøkt parsell kan derfor ikkje leggjast til eksisterande gbnr 351/78.

Kommunen legg i vurderinga vekt på landbruksavdelinga si vurdering av landbruksomsyna.

Kommunen si vurdering er at det ikkje føreligg fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngeven med personlege og argument. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Kommunen finn derfor at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

I denne saka har Statsforvaltaren rådd til at kommunedelplanen vert følgd. Dvs. at det ikkje vert gjeve dispensasjon. Etter endringane i plan- og bygningslova § 19-2 som trådte i kraft 01.07.2021 jf. Prop. 169 L

(<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-169-l-20202021/id2842884/>) kjem det fram at kommunen ikkje kan gi dispensasjon dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF i kommunedelplanen og dispensasjon frå byggeforbod i strandsona ikkje er stetta. Det er lagt vekt på at Statsforvaltaren i Vestland har uttala seg negativt om saka.»

Vurdering i klageomgangen

Dispensasjon etter pbl. § 19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første og andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I følgje klagar vil ikkje ein dispensasjon tilsidesette omsynet til LNF-føremålet. Dersom eigar av hovudbruket (der frådellinga skal skje) hadde ført opp ein driftsbygning til bruk for landbruksføremål, ville dette ha vore uproblematisk. Arealføremålet vil framleis vere LNF og bruken av arealet vert ikkje endra med frådellinga. Landbruk si negative uttale fell difor bort. Endringa vil vere at den frådelte parsellen får eige bruksnummer.

Det omsøkte arealet er registeret som skog og er ein del av samanhengande skogsområde. Vegen gir eit naturleg skilje mellom hytte/bustader og LNF-område og er open for friluftsliv. Ein frådelling vil vere uheldig for dette skiljet og uheldig for etablert grønstruktur.

Bygningen skal nyttast av fritidseigedommen - gbnr 351/78. Det omsøkte areal er satt av til arealføremålet LNF og har ein verdi. Slike areal er utsatt for nedbygging sett i nasjonal

samanheng. Å gje slike areal til ein fritidseigedom som allereie er over 2 dekar er ein utvikling som ikkje bør tilgodesees då det vil vere uheldig for Landbruket og etablert grøntstruktur. Ein eigedom av ein slik storleik, som ikkje er nedbygd på noverande tidspunkt, har rom for plassering av bygninga på eigen grunn. Sjølv om landbruksareala ikkje er dyrka mark, er dette areal som vil vere ein ressurs for garden no eller i framtida.

Dessutan kan det omsøkte arealet kan ha interesse for friluftsliv i nærleiken av strandsona då arealet ikkje er nedbygd, men består av skog som gir en etablert grønstruktur i området.

Omsyn bak byggjeforbodet i strandsona er i hovudsak å sørge for at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

I tillegg ligg Meland i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Vidare følgjer det av kommunedelplan for Meland (KPA) pkt. 1.6.0 at almenda si frie ferdsel ned til og langs strandlinja skal ivaretakast og ikkje nedbyggast. Oppretting av ny tomt kan endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde samt tilgangen ned til strandlinja.

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og nasjonale interesser i strandsona, jf. pbl. § 1-8, gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådellinga, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordeler og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Statsforvaltaren og Landbruk sin negative uttale synar at ulempene med frådellinga er tilstades for både Landbruksomsyn, friluftssinteresser og grøntstruktur. Dei gjer seg gjeldande med stor tyngde. Kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngjeven med personlege tilhøve og dette har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon LNF-føremålet er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering og omsyna bak byggjeforbodet i strandsona gjer seg gjeldande, jf. pbl. § 1-8,, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Søknad om løyve om oppretting av ny grunneigedom er avhengig av dispensasjon. Når dispensasjon ikkje vert gjeve, så vert søknad om løyve avslått.

Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Vidare kan ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og det ulovfestete kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. I utgangspunktet er det opp til kommunen å avgjere om det er sakleg/usakleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt.

Klagar påberoper at presedens kan ikkje nyttast som argument for å avslå søknaden. Administrasjonen ønskjer å framheve at eige gards- og bruksnummer på 600m² er stor nok til å kunne vere ein sjølvstendig fritidseigedom. Med både fritids- og bustadeigedomar i området, vil det kunne føre til eit press på kommunen i framtida om å få godkjent parsellen som eigen fritidseigedom. Dette vil også kunne føre til krav om likebehandling og uheldig presedensverknad.

Dispensasjonen sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Dersom APM likevel finn at det kan gis dispensasjon, så «kan» det setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Dersom APM vel å gje dispensasjon, ber administrasjonen om at følgjande vilkår vert stetta før løyve til oppretting av ny grunneigedom vert gjeve:

1. Delingsløyve etter jordlova.
2. Sikra rett til veg, vatn og avløp samt utvida bruk av avkøyrsel..

Atter subsidiært - APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades slik at klage på avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom skal handsamast

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspiktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomter som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering, jf. pbl. §26-1.

Søker ønsker å frådele parsellen med det føremål å sette opp eit reiskapshus for oppbevaring av utstyr og reiskap til bruk for fritidseigedom gbnr 313/78. I dag står dette utstyret ute og forfell samtidig som det er til irritasjon for forbipasserande.

Fritidseigedom gbnr 351/78 er imidlertid allereie over om lag 2,2 dekar stor. Dette er 700m² større enn 1.5 dekar som kommunedelplanen tillèt. Fritidseigedom er ikkje nedbygd og vil ha plass for reiskapshus på eigen grunn. I tillegg vil den fråskilte parsellen vere heile 600m² som i storleik vil kvalifisere til sjølvstendig fritidseigedom. Det kan da oppstå eit press til å få omdisponert tomte til fritidseigedom.

Ny grunneigedom vil vera fritt omsetteleg. Dette kan også føre kan føra til eit press for å nytta eigedomen på anna måte enn det som er tiltenkt i dag slik som fritidseigedom.

Dokumentasjon til veg, vatn og avløp samt utvida bruk av avkøyring ligg ikkje føre. Dette er viktige forhold som skal vere på plass ved søknad om frådeling, jf. §§27-1, 27-2 og 27-4.

På bakgrunn av føremålet med parsellen og storleiken/etablert bygningsmasse på fritidseigedomen som skal nyttiggjere seg av parsellen, så vil dette vere strid med dei omsyna som ligg bak oppretting av ny grunneigedom.

Søknad om oppretting av ny grunneigedom vert avslått, jf. pbl. §26-1.

Atter etter subsidiært - APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades og at det kan opprettast ny grunneigedom:

Dersom APM vel å gje løyve til oppretting av ny grunneigedom , ber administrasjonen om at løyve gis på vilkår at:

1. Vilkår i dispensasjonsvedtak er stetta.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er

avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Søknad om dispensasjon frå Pbl. prg. 1-8. m.m., Søknad om dispensasjon - Strandlova m.m. - gbnr 351/13 Landsvik	1601347
Uttale - Alver - 351/13 Landsvik - oppretting av eigedom - dispensasjon	1595027
Søknad om disp. frå Pbl. prg. 1-8. m.m.	1561483
Søknad om dispensasjon fra arealdelen - gbnr 351/13 Landsvik	1551379
Signert søknad om frådeling.	1551378
Kvittering for motatt nabovarsel	1551376
Signert nabovarsel.	1551377
Kart M = 1 1000	1551375
Søknad om dispensasjon gbnr 351/13	1551374
Varsel om kulturhistorisk synfaring - Dispensasjon - gbnr 351/ 13 m.fl. Landsvik	1593652
Klage på avslag om frådeling - gbnr 351/13 Landsvik	1624570
Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon frå LNF formål - gbnr 351/13 Landsvik	1603660
Avslag på søknad om deling og dispensasjon - gbnr 351/13 Landsvik	1602534
Uttale - Alver - 351/13 Landsvik - oppretting av eigedom - dispensasjon	1603058
Kart M = 1 1000	1603059
Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon - gbnr. 351/13 m.fl. Landsvik - Alver kommune	1602082