



Harald Kaspar Mellingen  
Radøyvegen 2735  
5937 BØVÅGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/7780 - 22/7336

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

Dato:  
26.01.2022

## Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 424/13 Bø

Administrativt vedtak: Saknr: 102/22

### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå Fritids- og turistformålet for frådelling av 6 hyttetomter rundt eksisterande utleigehytter frå gbnr 424/13. Videre vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå punkt 2.1 i føresegnene for kommunedelplan for Radøy; krav om reguleringsplan.

Deling av eigedomane krev dispensasjon frå arealformålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av nye grunneigedomar 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 frådelling av 6 hyttetomter rundt eksisterande utleigehytter frå gbnr 424/13.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

### Saksutgreiing

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om deling og dispensasjon frå krav om regulering for oppretting av 6 tomter for fritidsbustad. Det er i dag utleigehytter på parsellane.

Formålet med søknaden er å selje hyttene for å finansiere bygging av nye og meir tidsriktige utleigehytter ein annan stad på gbnr 424/13. Søkjar opplyser i søknaden at vidare utleige av hyttene når dei ikkje er i bruk av eigar vil vera aktuelt.

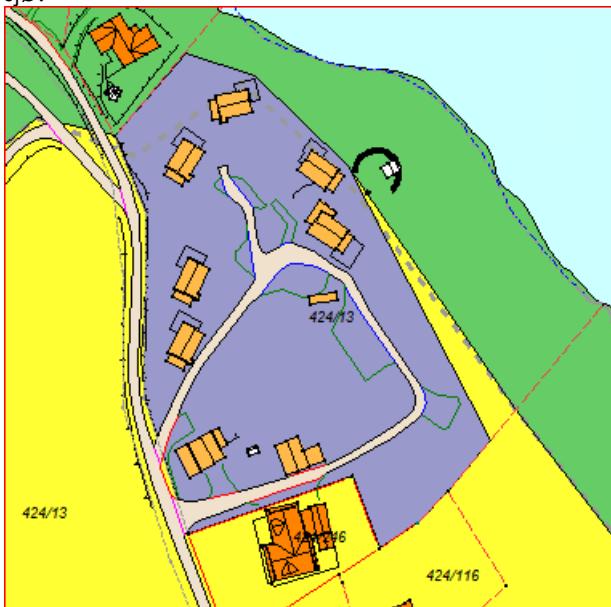
Gbnr 424/13 er registrert med eit areal på 62588,9,m<sup>2</sup> i matrikkelen.

Søknad om deling av dei same tomtane vart i vedtak saknr. 883/21 avvist pga. manglande søknad om dispensasjon.

Det vert elles vist til søknad om deling og dispensasjon mottteken 08.09.2021. Og til e-post med kommentarar til utsendt brev frå oss med trong for tilleggsopplysningar mottteken 22.10.2021.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område. Arealet er sett av til Fritids- og turistformål i kommunedelplan (KDP) for Radøy. I KDP punkt 3.1.6.2 står det at formålet omfattar eksisterande campinghytter med tilhøyrande anlegg og infrastruktur. Arealformålet ligg under bygg og anlegg etter Pbl § 11-7. Føresegnene til kommunedelplanen punkt 2.1 set krav om at område sett av til bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak. Delar av omsøkte parsellar ligg innanfor byggegrense mot sjø. Delar av omsøkte parsellar ligg i friområde. Søkjar skriv at han vil tilpasse grensene til å følgje byggegrense mot sjø.



Utsnitt av KDP

### Uttale frå annan styresmakt

Saka har vore sendt til uttale til Alver kommune kulturavdelinga, Alver kommune samferdsel, veg-, vatn-, avløpforvaltning, Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland.

Avdeling for kultur i Alver kommune har kome med følgjande uttale:

Me kan ikkje sjå at tiltaket har negative konsekvensar for friluftsliv eller nyare tids kulturminne, og har såleis ingen merkndaer til dette tiltaket.

Me vil peika på at tilgrensande område i kartlegginga av friluftslivsområde frå 2016 er registrerte som viktig friluftsområde som særleg skulen og barnehagen nyttar.

Statsforvaltaren kom med slik uttale:

### **Statsforvaltaren si vurdering**

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Det er søkt om å dele ifrå eksisterande utleiehytter for å selje dei som private hytter med moglegheit for utleie. Vår vurdering er at dette ikkje vil vere i samsvar med fritids- og turistformålet i kommuneplanen. Vi vurderer difor at det må søkast dispensasjon frå formål i kommuneplanen i tillegg til krav om regulering.

I denne saka er det berre søkt om frådelling, men det er også ytra eit ønske om fleire nye einingar i området. Det kjem ikkje fram om søker har tenkt å utarbeide ein reguleringsplan for nye tiltak. Sjølv om det no berre er søkt om frådelling, heng søknaden tett saman med plan om oppføring av nye hytter. Ein dispensasjon i saka vil difor føre til eit sterkt press og forventning om å få bygge på resten av arealet. Det er viktig at kommunen i denne saka tek eit overordna perspektiv og at ser den planfaglege heilskapleg i saka.

Området som er sett som turist og fritidsformål i kommuneplanen ligg i strandsona. Sjølv om det er satt ei byggegrense i kommuneplanen, gjeld framleis pbl § 1-8 første ledd. Strandsona, med dei

---

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| E-postadresse:<br><a href="mailto:svf/post@statsforvalteren.no">svf/post@statsforvalteren.no</a><br>Sikker melding:<br><a href="http://www.statsforvalteren.no/melding">www.statsforvalteren.no/melding</a> | Postadresse:<br>Njøsavegen 2<br>6863 Leikanger | Besøksadresse:<br>Njøsavegen 2, Leikanger<br>Statens hus, Kaigaten 9, Bergen<br>Fjellvegen 11, Førde | Telefon: 57 64 30 00<br><a href="http://www.statsforvalteren.no/vi">www.statsforvalteren.no/vi</a><br>Org.nr. 974 760 665 |
|---|--|--|---|

Side: 2/2

allmenne omsyna som skal sikrast der, vil difor vere eit tema i ein reguleringsplan. Etter det vi kan sjå består nordre del av området av utleiehyttene som er søkt delt ifrå. Sørleg del av området består mellom anna av mark som er registrert som fulldyrka. Etter det vi kan sjå er det ikkje drift av jorda her, men den har likevel si verdi. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. I føresegna 3.1.6.2 i kommuneplanen står det at føremålet i dette området omfattar eksisterande campinghytter med tilhøyrande anlegg og infrastruktur. Kommuneplanen opnar difor ikkje for fleire og større hytter i dette området.

Statsforvaltaren si vurdering er at frådelinga ikkje er i samsvar med formålet i kommuneplanen og at søker sin framtidige plan for området heller ikkje er i samsvar med føresegnene i kommuneplanen. Om ein skal endre formål og bygge meir, må dette vurderast i kommuneplanen, og det må eventuelt utarbeidast ein reguleringsplan for å sikre verdiane i området og få dei beste løysingane.

Vi rår difor ifrå dispensasjon i denne saka.

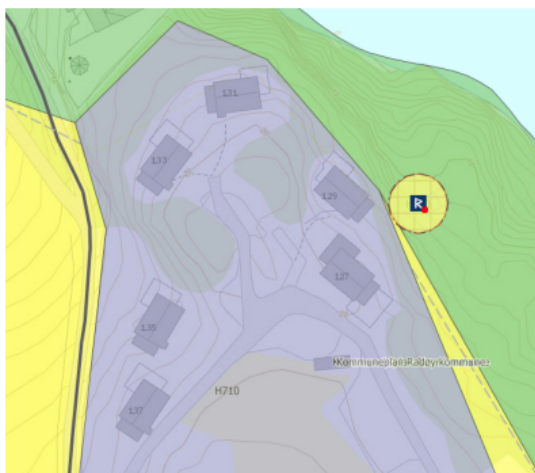
Vestland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, varsla i brev datert 11.11.2021 om synfaring før dei kunne gje fråsegn. Dei ba samstundes om at det ikkje vart fatta vedtak før endeleg kulturminneleg fråsegn var gjeven. Kulturminneleg fråsegn vart motteken 10.01.2022:

### Kulturminnefagleg fråsegn – Søknad om dispensasjon - gnr 424 bnr 13 - Bø - Alver kommune

Viser til brev dagsett 01.11.2021 med ovanfor nemnde sak til fråsegn, og til vårt brev av 11.11.2021 med varsel om synfaring.

Arkeologar frå Vestland fylkeskommune gjennomførte synfaring i det gjeldande arealet 09.12.2021 det vart ikkje påvist synlege automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg nasjonal eller regional verdi innanfor området som er søkt frådelt. Det er ikkje trong for ytterlegare arkeologiske registreringar. Vi ber likevel om at det vert teke omsyn til eventuelle kulturlandskapstrekk som til dømes steingardar, bakkemurar, tufter, eldre vegfar m.m.

Parsellar må etablerast innanfor område avsett til fritids- og turistfremål i kommuneplanen. Slik at heile det automatisk freda kulturminne med tilhøyrande sikringszone (Askeladden id. 149416) ligg utanfor nye parsellar.



Figur 1. Rune R visar automatisk freda kulturminne med tilhøyrande sikringszone

|                              |                |               |                      |                        |                         |
|------------------------------|----------------|---------------|----------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Postadresse</b>           | <b>Telefon</b> | <b>E-post</b> | <b>Heimeside</b>     | <b>EHF-Fakturaadr.</b> | <b>Organisasjonsnr.</b> |
| Postboks 7900<br>5020 Bergen | 05557          | post@vlfk.no  | www.vestlandfylke.no | 821311632              | 821 311 632             |

Saksnr: 2022/265-1

Side 2 av 2

Vi vil minne om kulturminnelovas § 3:

**Forbud mot inngrep i automatisk fredete kulturminner.**

Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og arbeid stansast til funnet er vurdert.

Vestland fylkeskommune har ingen vidare merknader i saka i samband med kulturminne.

Vestland fylkeskommune ved avdeling for infrastruktur og veg har ikkje merknader til saka. Og minner om at det er kommunal veg som er næraste offentlege veg. Det er derfor kommunen som skal handsame søknadar om avkjørsleløyve.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformål Fritids- og turistformål i KDP.

Tiltaket krev dispensasjon punkt 2.1, krav om i reguleringsplan, i kommunedelplanen. Det er søkt om dispensasjon med mellom anna slik grunngjeving: Får ikkje andre naboar med på å utarbeide reguleringsplan. Det vert for kostbart for søkjar å lage reguleringsplan. Treng å få delt frå hyttetomtane for å frigjere kapital til vidare utvikling av området.

Om grensene for tomtane vert flytta slik at dei kjem utanfor byggegrense mot sjø vil det ikkje vert trong for dispensasjon frå arealformål friområde.

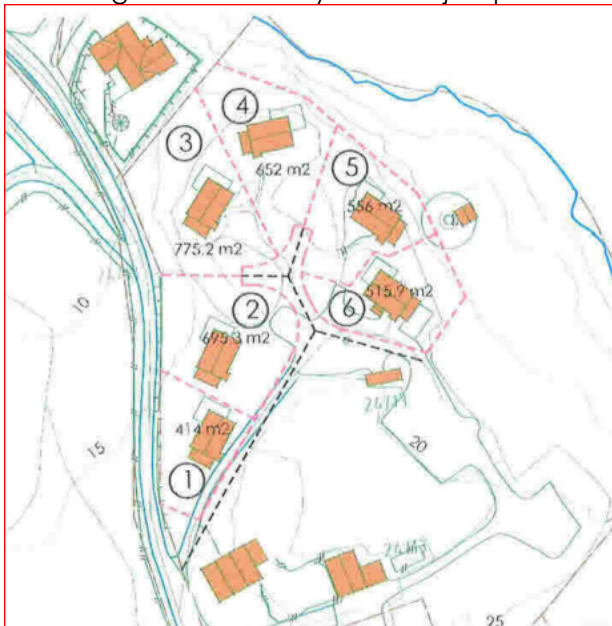
### Nabovarsel

Søknad om deling er nabovarsla i samsvar med regelverket. Søknad om dispensasjon er ikkje nabovarsla. Vidar Mjøs som har hjelpt søkjar med nabovarsling m.m. skriv i e-post til kommunen 22.10.2021 at han ikkje ser behov for å søkje om dispensasjonar i saka og då heller ikkje er naudsynt med nabovarsling.

Det ligg ikkje føre merknader frå naboar til delingssøknaden.

### Plassering

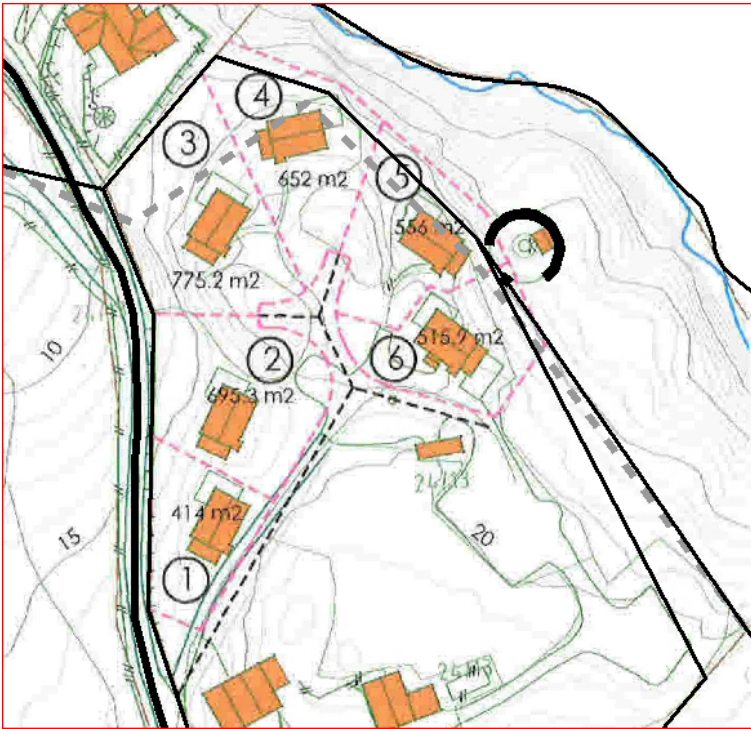
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 08.09.2021.



Utsnitt av situasjonsplan



Ortofoto 2020



Situasjonskartet georeferert med KDP u/ flatefyll

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

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

### VURDERING:

#### 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.

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

#### Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig 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.

I vedlegg til søknaden står det at ein i denne omgang søker om rammeløyve til deling. Ein opererer ikkje med rammeløyve i delingssaker. Saka vert derfor handsama som ei dispensasjons- og delingssak.

I søknaden er det kryssa av for at løyve til avkøyrsløve er gjeve- jf. Vedlegg. Det er ikkje lagt ved slikt løyve. Ved oppretting av ny grunneigedom er det krav om at det må leggjast fram løyve til utvida bruk av avkøyrsløve dersom denne ikkje er regulert.

Det er oppgjeve at hyttene er tilkople offentleg vatn.

Det er kryssa av for privat avløpsanlegg. Det er ikkje lagt fram førehandsløyve for utslepp.

Det er ikkje lagt fram erklæring om vegrett, rett til vass- og avlaupsleidningar. over gbnr 424/13.

Kommunen vurderer ut frå dette at dei nye grunneigedomane ikkje er sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. §27-2. Heller ikkje tilkomst synest sikra i samsvar med reglane i Pbl. §27-4.

Avstanden mellom hyttene og foreslåtte grenser er mindre enn 4 meter. Det er lagt fram samtykke til å ha hyttene nærare enn 4 meter.

Aktuelt areal er i hovudsak avsett til Fritids- og turistformål i kommunedelplanen. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Det må derfor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Delar av tomtane er teikna innanfor byggegrense mot sjø sett i KDP. Søkjar oppgjev at han vil tilpasse grensene til å følgja byggegrensa.

Tomtane vert små. Heilt ned mot 400m<sup>2</sup>. Det er ikkje sett noko minimumsgrense for storleik på hyttetomter i KDP.

### **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 formålsbestemmelse 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

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 ålmenne interesser.

Bakgrunnen for søknaden er slik vi forstår det eit ønskje om dela frå tomtar rundt eksisterande utleiehytter for å selja desse. Inntektene frå salet er tenkt brukt til finansiering av nye meir tidsriktige utleiehytter ein anna stad på eigedomen. Hyttene som vert søkt frådelte tilfredsstillar ikkje lenger marknaden sine krav til utleiehytter. Hyttene vart oppførte i perioden 1995 til 1997.

Søknaden må sjåast i samanheng med sak 21/9419 – søknad om rammeløyve for 4 feriehus og 2 naust. Og sak 21/7987 – søknad om forlenging av eksisterande flytebrygge. Begge desse sakene vart avviste mellom anna grunngjeve i at tiltaka ikkje inngår i reguleringsplan slik kommunedelplanen krev.

Kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess der både offentlege og private har fått uttale seg. Det er derfor uheldig at endringar skjer gjennom dispensasjonar og ikkje gjennom opne planprosessar. Gjeldande KDP for Radøy vart vedteken i 2019 og er soleis rimeleg ny. Ny kommuneplan for Alver kommune er i oppstartfasen. Ein dispensasjon vil måtte løyse dei momenta ein reguleringsplan skal løysa. Til dømes slikt som vatn, avlaup, parkeringsplassar, avkøyrslar frå kommunal veg, plassering av flytebrygger og byggegrense mot sjø.

#### Vurdering av omsynet bak føresegna.

Omsynet bak Fritids- og turistformålet er i denne saka hovudsakleg å ivareta drift av campingplass og utleigehytter. Søkjar oppgjev at det kan vere aktuelt med framleige av hyttene etter at dei er selde. Formålet opnar ikkje for tradisjonelle hyttetomter. Sjølv om søker oppgjev moglegheiter for framleige av hyttene kan ikkje kommunen ta stilling dette no. Ved å gje dispensasjon frå arealformålet med grunngjeving i at hyttene framleis dels kan leigast ut opnar ein for uklare forhold sett i forhold til arealformålet.

Omsynet bak kravet om at oppretting av nye grunneigedomar skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve er ønskje om ei heilskapleg utvikling av området.

Kommunen vurderer ut frå ovannemnde at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen og kravet om regulering vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon for oppretting av 6 nye grunneigedomar.

#### Vurdering av fordelar og ulemper.

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

Som nemnt tidlegare er det søkt om andre tiltak på eigedomen som må sjåast i samanheng med denne søknaden. Ei ulempe ved å gje dispensasjon er at det kan føre til eit press og forventning om å få bygge nye utleigehytter. Det er derfor viktig at ein ser alle sakene i eit overordna perspektiv og at utvikling av området skjer ut frå planfagleg heilskap. Etter administrasjonen si vurdering vil det medføre ulemper for samfunnet med tanke på å få til ein heilskapleg plan dersom det vert gjeve dispensasjonar for stykkevis utvikling av området.

På ei anna side kan det vere fordelar for bygda og kommunen at Nordbø hyttetun får utvikla seg i tråd med tida. Dette både med tanke på å få fleire turistar til området og med tanke på å sikre arbeidsplassar.

Eit løyve til deling vil ikkje få konsekvensar for helse og tryggleik. Oppretting av tomter vil heller ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet og kulturmiljøet.

I vurderinga av fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon frå arealformålet finn kommunen ikkje at fordelane med å gje dispensasjon er vesentleg større enn ulempene.



Kommunen si vurdering er at fordelane med å gje dispensasjon i stor grad er fordelar for søkjar. Ikkje for ålmenta. Søknaden er i hovudsak grunngjeven med personlege økonomiske argument. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Det er ikkje samfunnsinteresser av stor vekt som talar for å gje dispensasjon. Kommunen finn derfor ikkje at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene er stetta.

I denne saka rår Statsforvaltaren frå at det vert gjeve dispensasjon. Etter endringane i plan- og bygningslova § 19-2 som trådde i kraft 01.07.2021 jf. Propp. 169 L (<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-169-l-20202021/id2842884/>) kjem det fram at kommunen ikkje kan gje dispensasjon dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Kommunen vurderer etter dette at regionale interesser vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon i saka. Ein dispensasjon i denne saka vil kunne skape presedens for andre småbedrifter i kommunen som også har problem med finansiering av ein reguleringsplan. Sett i lys av bakgrunnen for søknaden om å vidareutvikle området finn kommunen det klart at det er trong for ei regulering av området. Ein vil derfor oppfordre søkjar om å jobbe vidare med regulering av området.

### **Konklusjon**

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål Fritids- og turistformål i kommunedelplanen og kravet om reguleringsplan ikkje er stetta. Det er lagt vekt på at Statsforvaltaren i Vestland har frårådd at det vert gjeve dispensasjon i saka. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppretting av nye grunneigedomar avslått.

### **Aktuelt regelverk**

- 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.
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fl § 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 delegert mynde.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak og 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.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/7780

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Kjartan Medaas  
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas  
avdelingsingeniør

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

**Vedlegg:**

Vedlegg til søknad

**Mottakarar:**

Harald Kaspar Mellingen

Radøyvegen 2735

5937

BØVÅGEN