



Alver kommune
Sendt til: post@alver.kommune.no

Vår referanse:
15620508/2221720

Ansvarlig advokat:
Ingrid Sævold Moe

Dato:
31. januar 2022

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRÅDELING AV AREAL – GBNR. 428/123 – ALVER

1. Innleiing

Harris Advokatfirma AS bistår i samband med søknad om frådelling av areal frå gbnr. 428/123. Det er søkt om løyve til frådelling.

I brev datert 30.11.2021 har de etterlyst følgjande dokumentasjon:

1. Gbnr 428/100, Vestland fylkeskommune, er ikkje nabovarsla.
2. Øyvind Ask som har signert søknaden har ikkje signaturrett aleine for Kobbevågen vel.
3. Det er i søknaden kryssa av i punkt 10 for at det er lagt ved avtalar, dokumentasjon, private servituttar. Me kan ikkje sjå at dette er lagt ved.
4. Det må opplysast om kva som er formålet med søknaden i og med at det vert søkt om frådelling av areal som er regulert til offentleg friområde.
5. Det må gjerast greie for avkøyring og eventuell parkering for omsøkt parsell, jf. Pbl. §27-4. Avkjørsla frå offentlig veg må være godkjent av aktuell vegmynde.
6. Det må søkjast om dispensasjon frå byggje- og delegrense mot sjø.
7. Største delen av arealet som er søkt frådelt er ikkje regulert til friområde i reguleringsplan for Kvalheim nedre, planid. 12602006000100, slik det framgår av søknaden. Over halvparten av arealet er regulert til veg, gang- og sykkelveg og anna vegareal. Sjå georeferert situasjonskart saman med formålsgrenser reguleringsplan under. Det må anten søkjast om dispensasjon frå arealformål i reguleringsplanen eller søknaden må endrast til å følgja oppgjeve formål.

Frist for innsending er satt til 31.01.2022. Tilleggsdokumentasjon er dermed rettidig innsendt.

2. Nabovarsling

Vestland fylkeskommune er nabovarsla den 09.12.2021. Det er ikkje kome merknadar til søknaden. Kvittering ligg vedlagt.

3. Signatur på søknad

Det har ikkje lukkast å få i retur signert søknad av styreleiar Øyvind Ask og styremedlem i Kobbevågen vel i tide. Ettersom søknaden er signert av styreleiar, kan vi ikkje sjå at det er grunnlag for å avvise søknaden etter plan- og bygningslova (pbl) § 21-6. Vi ber kommunen difor

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



om å handsame søknad om dispensasjon i første omgang. Signert søknad om deling etter pbl kapittel 20 vil bli sendt inn når søknad om dispensasjon er avklart.

4. Dokumentasjon

Når det gjeld etterspurt dokumentasjon i pkt. 3, så var det ein feil at det vart kryssa av på pkt. 10. Vi ber kommunen om å sjå vekk ifrå dette.

5. Formålet med søknaden

Formålet med søknaden er å dele frå eit areal som ikkje skal ha endra bruk. Arealet er regulert til offentlig friområde og skal nyttast til dette. Søknaden er grunngjeve i privat avtale om at arealet skal overførast til Svein Inge Kvalheim.

6. Avkøyring og parkering

Det er ikkje naudsynt med avkøyring og parkering til parsellen då den skal nyttast til friområde. Parsellen skal overførast til Svein Inge Kvalheim som eig anna areal i området.

7. Arealformål

Deler av arealet er regulert til friområde, deler til gang- og sykkelveg. Vi ber om at søknaden vert avgrensa til å gjelde arealet som er regulert til friområde.

8. Dispensasjon

Reguleringsplanen har ikkje byggje- og delegrense mot sjø. Det er difor nødvendig med dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 andre ledd, jf. § 19-2. Det blir difor søkt om dispensasjon frå byggje- og deleforbodet i strandsona.

Søknad om frådeling er nabovarsla, men vi kan ikkje sjå at det er nødvendig med nabovarsling av dispensasjonen særskilt, jf. pbl § 21-3.

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 «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

8.1 Formålet bak byggje- og deleforbodet i strandsona blir ikkje vesentleg sett til side

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.



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

Arealet er regulert til friområde og skal nyttast som friområde. Arealet vil dermed vere tilgjengeleg for ålmenta og frådelling vil dermed ikkje medføre negative konsekvensar for ferdsels- eller friluftsiinteressene for ålmenta.

Vidare vil ikkje frådelling medføre andre konsekvensar anna enn at de får egne eigedomsgrenser.

Basert på det ovannemnde kan vi ikkje sjå at omsyna bak byggje- og deleforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon.

8.2 Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Frådelling er ei formalisering av eksisterande privat avtale mellom to partar. Frådelling vil ikkje innebære at arealet får endra bruk. Frådelling legg heller ikkje objektivt sett opp til endra bruk. Vi kan ikkje sjå at det er ulemper som tilseier at det ikkje er grunnlag for å gi dispensasjon.

Fordelane ved å gi dispensasjon er dermed klart større enn ulempene, og vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2, jf. § 1-8 andre ledd.

9 Avslutning

Basert på det ovannemnde ber vi kommunen om å handsame søknad om dispensasjon for frådelling.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS

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