



Statsforvaltaren i Vestland  
Njøsavegen 2  
6863 LEIKANGER

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/774 - 22/11523

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

Dato:  
09.02.2022

## Søknad om dispensasjon til uttale - gbnr 428/1 Kvalheim nedre

**Tiltak:** Dispensasjon frå dele- og byggeforbodet i strandsona og arealformål.  
**Byggjestad:** Gbnr 428/1  
**Tiltakshavar:** Svein Inge Kvalheim  
**Ansvarleg søkjar:** Harris Advokatfirma AS v/ Marianne Aadland Sandvik

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå dele – og byggeforbodet i strandsona, pbl § 1-8. I tillegg til dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplan for Radøy og dispensasjon frå arealformål friområde i sjø i reguleringsplan. Søknaden gjeld to små holmar oppgjeve til å vera omlag 200 m<sup>2</sup>. Det er også søkt om arealoverføring av holmane frå gbnr 428/1 til gbnr 428/190.

Gbnr 428/1 er registrert med eit areal på om lag 60,4 daa i matrikkelen.

Søknaden er ikkje nabovarslarsla då søkjar ikkje kan sjå at tiltaket får betydning for naboar eller gjenbuarar, jf. Pbl § 21-3 andre ledd.

Formålet med søknaden er i følgje søkjar å formalisere ein avtale mellom seljar og kjøpar.

### Planstatus

Delar av parsellen ligg innanfor reguleringsplan for Kvalheim nedre gnr. 28 bnr.1. Planid: 12602006000100. Arealet er regulert til friområde i sjø. Den sørlegaste holmen er uregulert og avsett til LNF formål i kommunedelplan for Radøy.

Begge holmane ligg innanfor byggje- og deleforbodet langs sjø etter pbl. § 1-8.

## VURDERING

### Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå dele – og byggeforbodet i strandsona, pbl § 1-8. Og frå arealformålet i reguleringsplanen og kommunedelplan. Det vert oppgjeve at bruken framleis skal vera i tråd med formålet.

Det vert også søkt om deling etter jordlova § 12.

Søklar grunngjev dispensasjonssøknaden slik:

Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, under dette jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet blir liggande som naturområde med særleg verde for friluftslivet.

Byggeforbodet langs vassdrag er gitt ut ifrå målsettinga om at sona rundt vassdrag skal haldast fri for inngrep og ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til dette arealet, og det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Ettersom omsyna bak LNF-formålet og byggegrensa langs sjø i stor grad er like, tek vi ei samle vurdering av desse nedanfor.

Arealet skal etter arealoverføring nyttast i tråd med regulert formål og til friluftsliv. Den delen som er satt av til LNF er i dag ikkje til nytte for landbruket, og er derfor også berre eigna som natur- og friluftsområde. Arealet vil dermed vere tilgjengeleg for ålmenta og frådelling vil dermed ikkje medføre negative konsekvensar for ferdsels- eller friluftinteressene for ålmenta.

Arealoverføringa vil heller ikkje føre til deling av samanhengande landbruksareal.

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

Omsyna til lova sine føremål blir heller ikkje sett til side, ei heller regionale og nasjonale interesser.

15620508/2296952

harris.no

Side 2 av 4

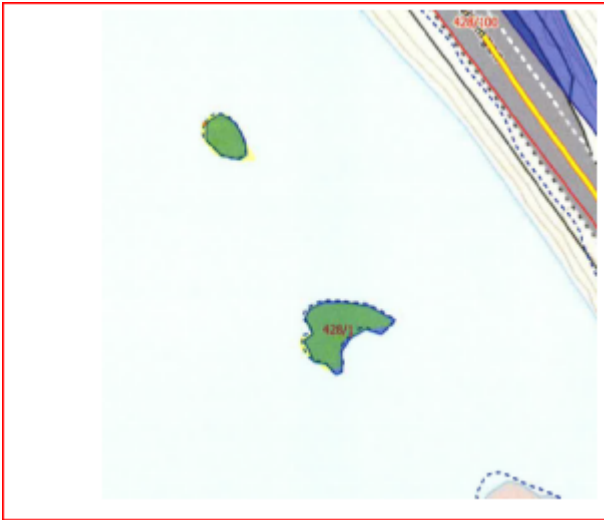


Basert på det ovannemnde kan vi ikkje sjå at omsyna bak LNF-formålet og bygge- og deleforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon.

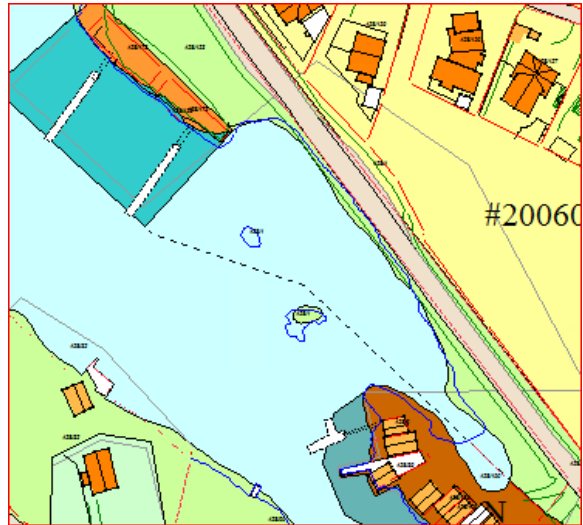
Arealoverføring er ei formalisering av eksisterande privat avtale mellom to paratar. Tiltaket vil ikkje innebære at arealet får endra bruk. Det legg heller ikkje objektivt sett opp til endra bruk. Vi kan ikkje sjå at det er ulemper som tilseier at det ikkje er grunnlag for å gi dispensasjon.

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.

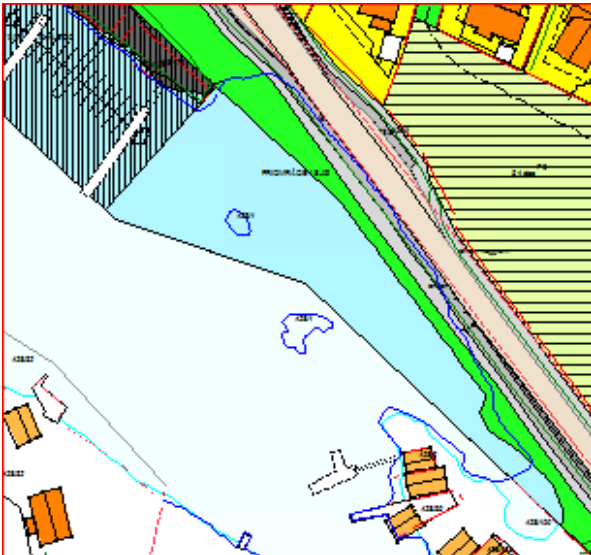
Sjå vedlagt dispensasjonssøknad datert 19.01.2022 for meir informasjon.



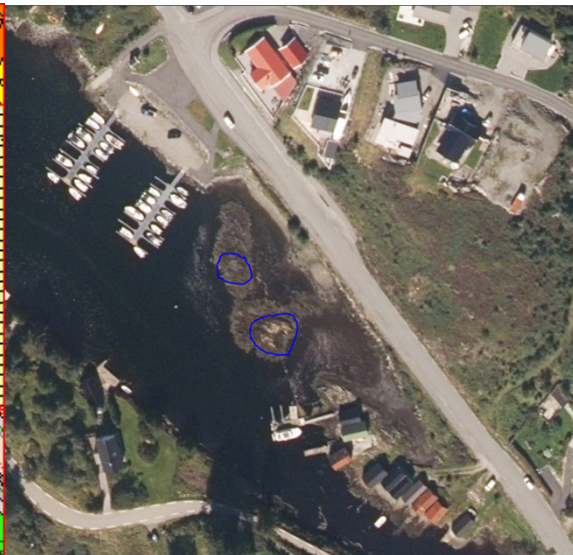
Frå situasjonskartet



Frå kommunedelplanen



Frå reguleringsplanen



Ortofoto 2020

Det er søkt om arealoverføring. Om det vert gjeve dispensasjonar som omsøkt vert saka handsama som søknad om oppretting av ny grunneigedom. Arealoverføring kan kun nyttast for areal som grenser til ein annan jf. Matrikkellova § 15.

### Jordlova

Ber om vedtak etter jordlova frå landbrukskontoret. Søknad om frådelling må vera handsama etter jordlova før den kan verta handsama etter plan- og bygningslova. Søknaden vert likevel sendt på høyring til regionale mynde.

### Frist

Frist for uttale er 4 veker frå oversendinga, jf. pbl. § 21-5 (3).

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Kart og oppmåling

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas  
avdelingsingeniør

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

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon  
Følgjebrev

**Mottakarar:**

|                             |               |      |           |
|-----------------------------|---------------|------|-----------|
| Landbruk                    | Postboks 4    | 5906 | FREKHAUG  |
| Statsforvaltaren i Vestland | Njøsavegen 2  | 6863 | LEIKANGER |
| Vestland fylkeskommune      | Postboks 7900 | 5020 | Bergen    |