

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

Vår referanse:
15620507/2296993

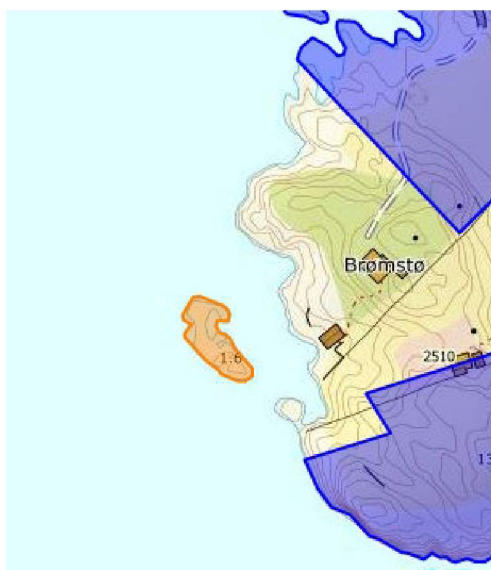
Ansvarlig advokat:
Ingrid Sæveld Moe

Dato:
26. januar 2022

SØKNAD OM DISPENSASJON OG SAMTYKKE FOR AREALOVERFØRING – GBNR. 428/12 TIL GBNR. 428/51

1. Innleiing

Harris Advokatfirma AS bistår grunneigar i samband med søknad om arealoverføring av ei øy på om lag 500 m² frå gbnr. 428/12 til gbnr. 428/51.



2. Planstatus

Øya er uregulert og er satt av til landbruks-, natur- og frilufsformål (LNF) i kommunedelplan for Radøy. Arealet skal brukast til natur- og frilufsformål også etter arealoverføringa, men ikkje til landbruksformål. Arealoverføring vil vere i strid med arealformålet og vi søker på vegne av tiltakshavar om dispensasjon frå arealformålet, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.



Vidare er arealoverføring som omsøkt i strid med byggje- og deleforbodet langs sjø som angjeve i pbl. § 1-8 andre ledd. Vi søker difor også om dispensasjon frå byggje- og deleforbodet langs sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Fordi arealet inngår i ein større landbrukseigedom i dag, søker vi også om løyve til deling etter jordlova, jf. jordlova § 12.

3. Rettsleg utgangspunkt for dispensasjon

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. *«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene til lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»* I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføreseigna i pbl § 1-1 som seier at *«[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»*

4. Vilkåra for dispensasjon frå LNF-formålet og byggje- og deleforbodet i strandsona er oppfylt

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 samla vurdering av desse nedanfor.

Arealet skal etter arealoverføring nyttast til friluftsliv. Arealet er ikkje til nytte for landbruket i dag, og er derfor også berre eigna som natur- og friluftsområde. Arealet vil dermed vere tilgjengeleg for ålmenta og arealoverføring vil dermed ikkje medføre negative konsekvensar for ferdsels- eller friluftssinteressene for ålmenta.

Arealoverføringa vil heller ikkje føre til deling av samanhengande landbruksareal.

Vidare vil ikkje arealoverføring medføre andre konsekvensar anna enn at øya vert liggjande til ein anna eigedom.

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

Arealoverføringa er ei formalisering av eksisterande privat avtale mellom to partar. Arealoverføring vil ikkje innebere at arealet får endra bruk. Arealoverføringa 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.

5. Grunnlag for samtykke til deling etter jordlova § 12

Arealet er vist med anna markslag i NIBIO sitt gardskart:



Arealet er ikkje nytta til landbruk i dag, og er heller ikkje eigna til landbruk. Deling fører ikkje til ei dårlegare driftsmessig løysing for resterande del av landbrukseigedomen, vil ikkje føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området og får heller ikkje betydning for ein variert bruksstruktur i området etter det vi kan sjå.

Basert på dette finn vi at det er grunnlag for samtykke til deling etter jordlova § 12

6. Avslutning

Vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, og vi ber kommunen om å samtykke til deling etter jordlova § 12 og gi dispensasjon og løyve til arealoverføring som omsøkt.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS

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

Harris