



Harris Advokatfirma AS Avd Bergen
Postboks 41 15 Sandviken
5835 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/774 - 22/25034

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

Dato:
22.04.2022

Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 428/1 Kvalheim

Administrativt vedtak: Saknr: 374/22

Tiltakshavar: Svein Inge Kvalheim
Ansvarleg søkjar: Harris Advokatfirma AS Avd Bergen
Søknadstype: Søknad om dispensasjon frå arealformål og byggje- og delegrense mot sjø.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet, friområde i sjø og byggjegrænse mot sjø for frådelling av parsell på om lag 200m² frå gbnr 428/1.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformål LNF og dispensasjon frå bygge- og deleforbodet i strandsona for frådelling av 2 heile teigar (holmar) frå gbnr 428/1.

Arealet som vert søkt dispensasjon for er oppgjeve til å vera om lag 200 m². Areala er søkt arealoverført til gbnr 428/190.

Gbnr 428/1 er registrert med eit areal på om lag 60 da i matrikkelen. Gbnr 428/190 har eit registrert areal på 1125,8 m². Bnr. 190 vart frådelt bnr.1 i 2020 og er eit gammalt naustmiljø.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon motteken 25.01.2022.

Planstatus

Den søndste holmen/ skjeret ligg i uregulert område sett av til LNF (landbruk, natur og friluftsliv), i kommunedelplan for Radøy (KDP). Arealet ligg innanfor bygge- og deleforbodet i strandsona, pbl § 1-8.

Den nordre holmen/ skjeret ligg innanfor reguleringsplan for Kvalheim nedre, planid 12602006000100. Arealet er regulert til friområde i sjø.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og landbruksavdelinga i Alver kommune. Landbruksavdelinga kom med slik uttale:

Etter landbruksavdelinga sitt syn vil interessene til natur- og miljøverdiar på desse to holmane verta best ivareteke for samfunnet og allementa om dei ikkje vert frådelt. Erfaring frå andre stader er at ei slik frådelling av areal til fritidsbruk fører til auka fare for privatisering. Allemannsretten gjer at eigar av fritidseigedommen kan nytta holmane til rekreasjon på lik linje med resten av befolkning. Det er difor ikkje naudsynt at dei vert frådelt og lagt til hans eigedom for å kunna bruka areala.

Det vil vera naudsynt med delingssamtykke etter jordlova for areal avsett til LNF. Me ber om å få saka attende til jordlovshandsaming dersom det vert gitt dispensasjon. Landbruksavdelinga vil rå frå at det vert gitt dispensasjon.

Ingen andre uttalar motteke.

Jordlova

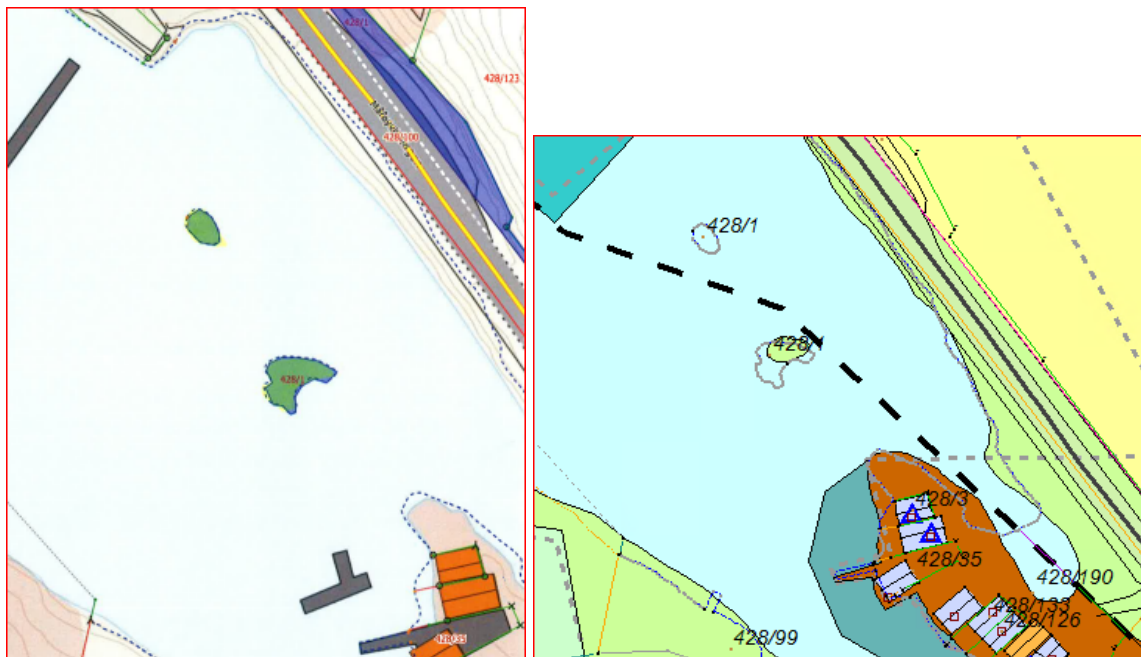
Saka er ikkje handsama etter jordlova.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Søkjar oppgjev at ein ikkje kan sjå at tiltaket får betydning for naboar eller gjenbuarar. Det vert gjeve fritak frå nabovarsling jf. Pbl § 21-3 andre ledd.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 04.10.2021.



VURDERING:

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Ved vedtak om endring av heimelstilhøve eller justering av eigedomsgrenser, er samanhengen mellom vedtaket og påverkinga av natur ikkje konkret nok til at prinsippa får anvendelse. Vedtaka rører ikkje i seg sjølv naturmangfaldet.

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.

Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen og parsellen som vert søkt frådelt ligg også innanfor bygge- og deleforbod i strandsona. Det må derfor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. Pbl. § 19-2 andre ledd.

Det er som nemnt også søkt om arealoverføring. Arealoverføring kan berre nyttast i dei høva der arealet som skal overførast ligg til eigedomen som skal få arealet. Det er ikkje tilfelle her og dersom det vert gjeve dispensasjon som omsøkt vil ein måtte opprette ein ny grunneigedom og deretter slå denne saman med mottakareigedomen.

Det er i følgeskriv til søknaden bedt om sakshandsaming av omsøkt arealoverføring etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20 vert avventa dersom det ikkje vert gjeve dispensasjon i saka.

I tillegg til at det er søkt dispensasjon er det også søkt om deling etter jordlova. Ettersom omsyna bak LNF- formålet og byggje- og delegrensa langs sjø i stor grad er like, er grunngevinga gjort samla for dei to. Grunngeving for søknaden er at parsellen framleis skal nyttast i samsvar med arealformåla i planane. Arealet vil dermed vere tilgjengeleg for ålmenta og arealoverføring vil dermed ikkje medføre negative konsekvensar for ferdsle- eller friluftssinteressene for ålmenta. Arealoverføringa vil heller ikkje føre til deling av samanhengande landbruksareal. Vidare vil ikkje arealoverføring medføre andre konsekvensar anna enn at holmane vert liggjande til ein anna eigedom. Arealoverføringa er ei formalisering av eksisterande avtale mellom to partar. Søkjar kan ikkje sjå at arealoverføringa vil føra til ulemper som tilseier at det ikkje er grunnlag for dispensasjon.

Omsynet bak LNF- formålet er i denne saka først og fremst å ivareta natur- og friluftssinteressene for ålmenta. Men landbruksinteressene må også vektleggjast då ein delen av parsellen inngår i ein større landbrukseigedom. Landbruksavdelinga sin uttale vert derfor vektlagt i vurderinga. Spørsmålet er om natur og friluftssinteressene vert påverka av konsekvensane av ei frådelling.

Etter administrasjonen sitt syn er det ein fordel for ålmenta at holmane høyrer til ein landbrukseigedom og ikkje eit privateigd naustområde som gbnr 428/190 er. Ei frådelling av areal til fritidsbruk kan lettare føra til auka fare for privatisering.

Parsellen ligg innanfor ligg i sone 3 i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Innanfor denne sona er det mindre press på areala.

I Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen heiter det:

«Grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal tryggjes og utvikles vidare. Mulighetene for allment friluftsliv, basert på båtferdsel, ferdsel til fots og på sykkel, strandopphold og bading, bør tryggjes og forbedres. Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen. Disse hensynene skal vektlegges sterkt når kommunen vurderer å godkjenne vidare utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.»

Det er administrasjonen si vurdering at moglegheitene for ålment friluftsliv ikkje vert trygga ved å tillata omsøkt frådelling.

Arealplanane er vedtekne etter opne og samordna prosessar der både offentlege mynde og private partar fekk uttale seg. Kommunen legg derfor til grunn at planformålet og den funksjonelle strandsona er nøye vurderte i planprosessen medrekna gjennom gjennomført funksjonell strandsoneanalyse.

Det er administrasjonen si vurdering at omsynet som ligg bak føresegna (arealformålet) vert sett til side ved å gje dispensasjon for overføring av holmane til ein eigedom regulert til naustformål.

Sjølv om administrasjonen vurderer at omsynet bak føresegna vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon til frådelling av holmane vel ein også å vurdere fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon.

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 vektleggjast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Administrasjonen kan ikkje sjå fordelar for andre enn søkjar ved å gje dispensasjon.

At tiltaket ikkje vil medføra ulemper kompenserer ikkje frå mangel på fordelar.

Kommunen vurderer derfor at fordelane med å gje dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Dette mellom anna ut frå vurderingane ovanfor i tilknytning til naturmangfaldet og natur- og friluftformsområdet.

Når det gjeld påverking av miljøet og naturen finn kommunen at eit løyve til deling på sikt lettare kan påverke miljø og natur gjennom at holmane vert knytt opp til ein eigedom som ikkje er ein landbrukseigedom.

Tilgjenge til området vil ikkje verta direkte endra ved å tillata frådelling av parsellen. Kommunen si vurdering er at etablering av ny grunneigedom ikkje vil påverka helse og tryggleik i området.

Ut frå vurderingane ovanfor og landbruksavdelinga si tilråding om å ikkje gje dispensasjon ser ikkje kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplanen og bygge- og deleforbod i strandsona ikkje er stetta.

Konklusjon

Søknad om dispensasjon frå arealformål LNF og bygge- og deleforbod i strandsona, pbl § 1-8 vert 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.
- Delegerert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reist søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikellova § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegerert 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

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

Oppmåling

Saka vert send over til avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er 16 veker. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/774

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Harris Advokatfirma AS Avd Bergen

Postboks 4115 Sandviken

5835

BERGEN