



Byggraad As  
Fleslandsvegen 235A  
5258 BLOMSTERDALEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/5131 - 22/74668

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

Dato:  
28.09.2022

## **Avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål - gbnr 126/11 Hope**

**Administrativt vedtak: Saknr: 1058/22**

### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad for oppretting av ny grunneigedom. Videre vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå byggje- og deleforbodet i strandsona, jf. Pbl § 1-8.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### **Saksutgreiing**

#### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad og § 1-8 vedkomande byggje- og deleforbod i strandsona. Formålet med søknaden er frådelling av parsell til bustadføremål. Det går fram av søknaden at ein ynskjer å etablere ein ny bustadeigedom på om lag 1500 m<sup>2</sup>. Ein ønskjer at dispensasjonssøknaden vert handsama før ein eventuelt søkjer om frådelling.

Gbnr 126/11 er ein landbrukseigedom med eit registrert areal på omlag 257 da i matrikkelen. Parsellen som vert søkt frådelt er registrert som innmarksbeite i NIBIO sitt gardskart. Det er eigarane til bruket som ønskjer å byggja nytt hus til seg sjølv.

#### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.06.2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan (KDP) for Lindåsneset med Mongstad sin arealdel er definert som LNF-føremål. Parsellen ligg innafor omsynsone for bevaring av naturmiljø og landskap i KDP og innanfor byggje- og deleforbod i strandsona. Kommunedelplanen har ikkje eigen byggje- og delegrense mot sjø i dette området. Det er derfor plan- og bygningslova (PBL) § 1-8 som gjeld. I tillegg ligg parsellen innanfor vist funksjonell strandsona i plankartet.

### **Uttale frå annan styresmakt**

Saka er ikkje sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen. Dersom vedtaket vert påklaga og omgjort må det søkjast om omdisponering og deling etter jordlova.

Saka har vore sendt Statsforvaltaren i Vestland for uttale. Statsforvaltaren i Vestland rår frå at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Vestland fylkeskommune har også hatt saka til uttale. Dei uttalar seg i forhold til løyve til avkøyrsløse frå offentleg veg. Vegen som skal etablerast som tilkomstveg til ny bustad vil ha avkøyrsløse frå kommunal veg, Hopsvågen. Fylkeskommunen har ingen innvendingar mot avkøyrsløse. Det er Alver kommune som skal handsama søknad om avkøyrsløse frå kommunal veg.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen og frå byggje- og deleforbodet i strandsona. Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving: Ut frå plassering og eksisterande veg vil tiltaket ikkje krevje store terrenginngrep og dermed ikkje fragmentere landbruksområdet. Parsellen eignar seg ikkje som slåttemark eller beiteområde. Det vil vere ein fordel med tanke på vedlikehald av vegen fram til Storevika at det vert hus på parsellen. Dette vil føre til sikring av tilkomst til Storevika vert sikra for allmenta.

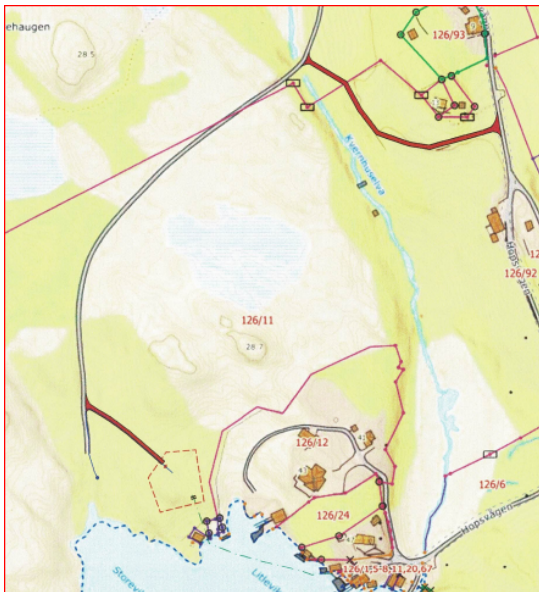
Søklar argumenterer vidare med at ut frå plasseringa vil ikkje huset påverke biologisk mangfald langs sjøen, hindre allmenta sin tilgang eller verka privatiserande. Ut frå dette meiner ein at omsynet bak bestemmelsen i Pbl. § 1-8 ikkje vert sett til side og det vil vera ein stor fordel for tiltakshavarane å få kunne bygge hus på parsellen.

### **Nabovarsel**

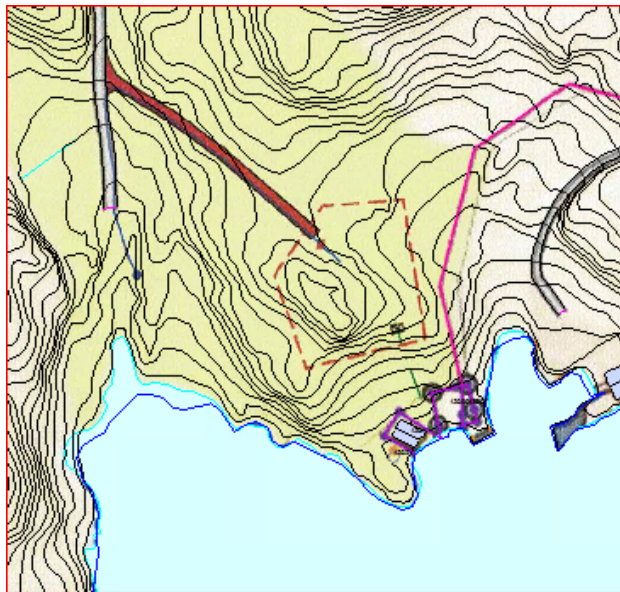
Tiltaket er ikkje nabovarsla. Det er ingen naboar som grenser direkte til parsellen som vert søkt frådelt. Det vert gjeve fritak frå nabovarsling med heimel i Pbl. § 21-3 2. ledd.

### **Plassering**

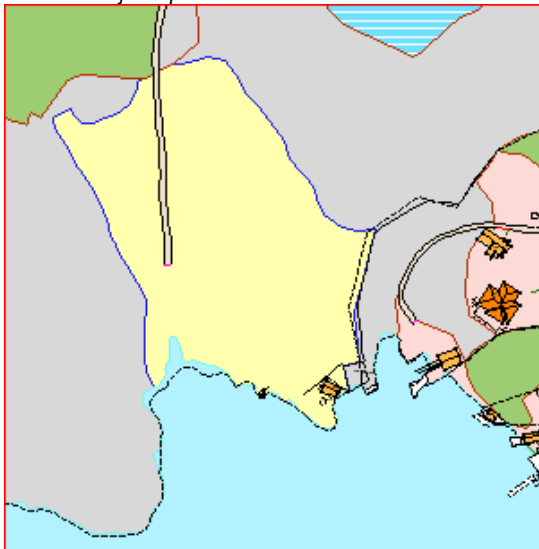
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 01.03.2022.



Frå situasjonsplanen



Situasjonsplan tilpassa kommunen sitt kart



Utsnitt frå NIBIO sitt gardskart



Ortofoto 2020.

## 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.

Parsellen ligg innafør område registrert som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse; Den Indre Farleia.

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

### Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett

til side. For det andre 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 innfor 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 medføre.

Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er i følgje søkjar eit ønske om å byggja bustadhus på parsellen.

Parsellen er registrert som innmarksbeite i NIBIO sitt gardskart. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka mark som mogleg. Oppretting av ny grunneigedom vil derfor vera avhengig av løyve til omdisponering og deling etter jordlova.

Kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess der både offentlege og private har fått uttale seg. Planen er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Det er derfor uheldig at endringar skjer gjennom dispensasjonar og ikkje gjennom opne planprosessar.

#### Vurdering av omsynet bak føresegna.

Ettersom omsyna bak LNF formålet og byggje- og deleforbodet i Strandsona i stor grad er like vert det gjort ei samla vurdering av desse.

Omsynet bak LNF formålet er i dette tilfellet i tillegg til å ivareta landbruksinteressene i området også i vesentleg grad å ivareta natur- og friluftinteressene i området. Dette kjem fram av at området også er omfatta av omsynsone for bevaring av naturmiljø og landskap i KDP.

Den omsøkte parsellen ligg midt på eit innmarksbeite. Tomta vil føra til ei uheldig oppsplitting av eit samanhengande beiteareal. I tillegg vil ein ved bygging på tomta få ei omdisponering av dyrka mark. Dette er ikkje ønskeleg ut frå nasjonalt mål om å omdisponere så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Oppretting av ny grunneigedom vil ut frå dette setja landbruksinteressene til side.

I punkt 6.3 i føresegnene til KDP står det at nye bustadhus skal som hovudregel plasserast i etablerte tun. Omsøkt tomt ligg ikkje i etablert tun.

Under punkt 6.21 som gjeld spreidd bustadbygging står det at det ikkje bør byggjast på areal som ligg eksponert i landskapet. I følgje søkjar ligg parsellen på ein kolle slik at eit hus her vil ligge eksponert i landskapet i alle fall frå sjøen.

I føresegna punkt 8.9 som gjeld sone med særskilte omsyn står følgjande:

*Naturmiljø og landskap. Sona omfattar området kring Hopevatnet og terrenget ned til sjøen, som har særskilte kvalitetar med tanke på naturmiljø og landskap. Interessene knytt til tema landskap og naturmiljø skal ha særskilt vern innanfor sona. Heimel: PBL § 11-8, c.*

Her kjem det fram at landskapsverdiane i området har stor verdi. Ut frå dette kan ein vanskeleg sei at omsynet bak Naturformålet ikkje vert sett til side. Dette sjølv om søkjar hevdar at tilkomstveg og bygging på tomta ikkje vil medføre store naturinngrep.

Sjølv om det er bygd veg ned til Storevika i samband med legging av vassleidning til Mongstad. Og at vedlikehald av vegen vil kunna letta allmenta sin tilgang til sjøen. Underbyggjer ovannemnde punkt administrasjonen si vurdering av at omsynet bak LNF formålet vil verta vesentleg sett til side ved å tillata frådelling av bustadtomt som omsøkt.

Kommunen vurderer ut frå ovannemnde at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom.

Pbl. § 1-8 Forbod mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag slår fast at det skal takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser i 100 metersbeltet langs sjøen. Før omtale omsynsone for bevaring av naturmiljø og landskap i KDP underbyggjer forbodet. I plankartet er det også vist funksjonell strandsone. Denne sona viser kva som er vurdert som den mest verdifulle strandsona. Omsøkt parsell ligg innafør denne sona.

Sjølv om tomta vil ligga omlag 9-10 meter høgare enn sjøen vil det berre vera omlag 23 meter frå strandlina til tomta. Tomta vil då liggja klart innafør 100 metersbeltet og verka privatiserande på strandsona. Dette sjølv om allmenta nødvendigvis ikkje i stor grad vil opphalda seg i dette område. Det er etter administrasjonen si vurdering at også nærliggande område til strandlina er viktig med tanke på allmenta si oppleving av strandlina og dei eventuelle kvalitetane denne har.

I dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona lang sjøen er tidlegare Lindås kommune plassert i sone 2. Der sone 1 har størst trong for vern og sone 3 minst. Byggeforbodet i sone 2 skal som hovudregel praktiserast strengt i planlegginga. Dispensasjonar skal unngåast i sentrale områder der presset på areala er stort. Gbnr 126/11 ligg nært opp til Austrheim kommune som er plassert i sone 3. I denne sona er det opna for at kommunen lettare kan gje løyve enn i sone 2. Planretningslinene er først og fremst laga med tanke på arealplanlegging. Dei gjev likevel ein peikepinn på korleis kommunen skal handterer enkeltsaker i strandsona. Ut frå plassering av gbnr 126/11 vil ikkje administrasjonen legge stor vekt på planretningslinene, men likevel ha desse med i vurderinga.

Kommunen vurderer at omsynet bak byggje- og delforbodet i stransona, Pbl. § 1-8, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom.

#### Vurdering av fordelar og ulemper.

Både vilkåret om omsyna bak føresegnene vert sett vesentleg til side og vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene må vera oppfylte for at kommunen kan gje dispensasjon. Etersom kommunen vurderer at omsynet bak føresegnene vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon vert ikkje fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon vurdert. Vilkåret for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt.

#### Dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen vurderer at oppretting av ny grunneigedom ikkje vil få konsekvensar for helse og tryggleik. Tilkomst for allmenta til strandsona vil verta betre i og med at ein vil få vedlikehalde

vegen ned til Storevika. Men samstundes vurderer kommunen at tilgjenge i strandsona vil verta er påverka negativt av at det vert bygd hus på tomte. Sjå vurdering ovanfor.

I denne saka har Statsforvaltaren frårådd at det vert gjeve dispensasjon. Etter endringane i plan- og bygningslova § 19-2 som trådde i kraft 01.07.2021 jf. Prop. 169 L (<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-169-l-20202021/id2842884/>) kjem det fram at kommunen ikkje kan gi dispensasjon dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentleg tilsidesett. I og med at Statsforvaltaren har kome med negativ tilråding i saka ser kommunen det slik at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

### **Konklusjon**

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplanen ikkje er stetta. Likeins finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå Pbl. § 1-8 ikkje er stetta.

### **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 (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast 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. matrikkeloa § 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.: 22/5131

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.*

**Vedlegg:**

Uttale - fradeling - dispensasjon - gbnr 126/11 Hope  
Situasjonskart vei, vann, avløp

**Kopi til:**

Kjetil Kaldefoss	Hopsvågen 20	5955	LINDÅS
Tina Solberg Pedersen	Hopsvågen 20	5955	LINDÅS

**Mottakarar:**

Byggraad As	Fleslandsvegen 235A	5258	BLOMSTERDALEN
-------------	---------------------	------	---------------